

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 KCN Sông Khoai tại phường Hiệp Hòa và phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 29/2020/QĐ-TTg ngày 24/9/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 01/5/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung Khu phức hợp đô thị, công nghiệp, công nghệ cao tại thành phố Uông Bí và thị xã Quảng Yên đến năm 2035; Quyết định 3888/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 30/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 KCN Sông Khoai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 4315/QĐ-UBND ngày 01/11/2017, Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 15/9/2021, Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 24/4/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Sông Khoai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 4685/VP.UBND-XD&MT ngày 27/6/2025 về việc nghiên cứu triển khai chủ trương đầu tư xây dựng tuyến Đường tỉnh theo quy hoạch nằm

trùng trong quy hoạch và diện tích đất thuộc KCN Sông Khoai, Văn bản số 1422/BQLKKT-QHXD ngày 04/7/2025 về việc tách tuyến Đường tỉnh theo quy hoạch nằm trùng trong quy hoạch và diện tích đất thuộc KCN Sông Khoai;

Căn cứ Giấy chứng nhận số 1862/TD-PCCC-P4 ngày 30/8/2019 và Giấy chứng nhận số 1773/TD-PCCC ngày 30/5/2024 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH về việc thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Khoai – Giai đoạn 1, 2, 3, 4, 5;

Căn cứ Văn bản số 3991/SXD-QH ngày 08/7/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đối với Điều chỉnh Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 KCN Sông Khoai tại phường Hiệp Hòa và phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh;

Xét Tờ trình số 134/ACHL-PM ngày 05/7/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Amata Hạ Long kèm Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 KCN Sông Khoai tại phường Hiệp Hòa và phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh đã lấy ý kiến cộng đồng dân cư, được các địa phương tham gia ý kiến; Thông báo số 02/TB-HĐTD ngày 08/7/2025 của Hội đồng thẩm định các đồ án quy hoạch xây dựng, Báo cáo thẩm định số 301/BCTĐ-QHXD ngày 08/7/2025 của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng – Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 KCN Sông Khoai tại phường Hiệp Hòa và phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chính như sau:

I- Lý do điều chỉnh: Để tách 06 làn Đường tỉnh theo quy hoạch nằm trùng với quy hoạch KCN Sông Khoai theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4685/VP.UBND-XD&MT ngày 27/6/2025; điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật quy hoạch theo ranh giới điều chỉnh khu công nghiệp đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định pháp luật hiện hành và nâng cao hiệu quả sử dụng đất; cập nhật địa giới hành chính mới sau khi sáp nhập.

II- Nội dung quy hoạch điều chỉnh:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch:

1.1. Vị trí quy hoạch: Thuộc phường Đông Mai và phường Hiệp Hòa, tỉnh Quảng Ninh.

1.2. Phạm vi ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu vực đất nông nghiệp, dân cư hiện trạng, đường liên xã và núi Na, núi Vũ Tướng, phường Hiệp Hòa và phường Đông Mai;

- Phía Nam giáp nhánh sông và khu Trung tâm huấn luyện quốc gia về phòng chống khủng bố, phường Hiệp Hòa và phường Đông Mai;

- Phía Đông giáp khu vực đất nông nghiệp và tuyến đường thuộc phường Đông Mai;

- Phía Tây giáp Sông Uông, phường Hiệp Hòa.

1.3. Quy mô diện tích sau điều chỉnh: 686,82 ha.

2. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

- Điều chỉnh vị trí, chức năng, diện tích của một số lô đất để phù hợp với quy mô, ranh giới điều chỉnh và đảm bảo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất:

+ Điều chỉnh bỏ tuyến đường nội bộ của Giai đoạn 3;

+ Điều chỉnh vị trí và quy mô lô đất các công trình hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải, trạm xử lý cấp nước, hồ điều hòa, trạm bơm thoát nước mưa thuộc Giai đoạn 3 của KCN.

+ Điều chỉnh tuyến đường bao quanh thuộc Giai đoạn 3 (tuyến đường đề theo quy hoạch đã được phê duyệt) và tăng bề rộng đường từ 5 m thành $7 \div 10$ m.

+ Điều chỉnh bổ sung 03 vị trí đất giao thông phục vụ dừng đỗ xe.

+ Điều chỉnh vị trí tuyến kênh nước chảy song song tuyến đường nội bộ của Giai đoạn 3 về phía Nam của KCN, giáp ranh tuyến đường bao (tuyến đường đề theo quy hoạch đã được phê duyệt) với bề rộng kênh 12 m.

+ Điều chỉnh vị trí, hoán đổi chức năng, diện tích một số lô đất khác phù hợp theo định hướng hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 24/2/2023		Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	475,49	66,60	469,36	68,34
2	Đất cây xanh	71,53	10,02	68,82	10,02
3	Mặt nước (hồ chứa nước, kênh nước)	60,33	8,45	56,04	8,16
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	23,12	3,24	15,26	2,22
5	Đất dịch vụ	8,52	1,19	8,52	1,24
6	Đất giao thông	75,01	10,50	68,82	10,02
	Tổng	714,00	100,0	686,82	100,0

- Bảng thống kê danh mục sử dụng đất và các chỉ tiêu kỹ thuật các lô đất quy hoạch được thể hiện cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Về mật độ xây dựng: (i) Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa 70% (trường hợp nhà máy, kho tàng có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%). (ii) Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp theo quy định tại Bảng



2.10 và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà tại điểm 2.6.1, về khoảng lùi công trình tại điểm 2.6.2 QCVN 01:2021/BXD. (iii) Mật độ xây dựng tối đa khu cây xanh là 5%.

- Về chiều cao: (i) Đất công nghiệp chiều cao tối đa 40 m; (ii) Đất HTKT chiều cao tối đa 20 m; (iii) Đất dịch vụ chiều cao tối đa 100 m.

- Mật độ, tầng cao của các chức năng, dự án thứ cấp sẽ được xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết và quá trình triển khai các bước tiếp theo đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc - kỹ thuật theo Điều chỉnh quy hoạch phân khu, QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-2016/BXD, các quy định khác có liên quan và ý kiến thỏa thuận, thống nhất của cơ quan chức năng có thẩm quyền quản lý theo từng lĩnh vực.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

a) Giao thông:

- Điều chỉnh tách tuyến Đường tỉnh theo quy hoạch ra khỏi tuyến đường trục Đông – Tây.

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường nội bộ của Giai đoạn 3.

- Điều chỉnh tuyến đường bao quanh thuộc Giai đoạn 3 (tuyến đường đề theo quy hoạch đã được phê duyệt) và tăng bề rộng đường từ 5 m thành 7 ÷ 10 m.

- Điều chỉnh bổ sung 03 vị trí đất giao thông phục vụ dừng đỗ xe.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Điều chỉnh vị trí tuyến kênh nước thuộc tuyến đường nội bộ của Giai đoạn 3 về phía Nam của KCN, giáp ranh tuyến đường đề với bề rộng kênh 12 m.

- Điều chỉnh vị trí cụm công trình tiêu nước và tăng công suất của công trình trạm bơm tiêu nước thuộc Giai đoạn 3.

- Phân bổ lại lưu vực thoát ra kênh 2 bên đường trục Đông – Tây.

- Điều chỉnh một số tuyến thoát nước mưa, định hướng giải pháp thoát nước mưa một số lưu vực và các giải pháp thiết kế kỹ thuật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, chống ngập úng cho các khu chức năng, khu dân cư lân cận.

- Điều chỉnh một số giải pháp san nền phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Điều chỉnh vị trí của trạm xử lý nước cấp số 2 với công suất 14.000 m³/ngày đêm.

- Điều chỉnh tăng lưu lượng đám cháy từ 40 l/s lên 110 l/s cho 1 đám cháy.

- Điều chỉnh một số tuyến cấp nước và các thông số kỹ thuật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh.

d) Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải:

- Điều chỉnh vị trí của trạm xử lý nước thải số 2 với công suất 12.000 m³/ngày đêm.

- Điều chỉnh bổ sung tuyến cống áp lực nối trạm xử lý nước thải số 1, số 2 để tăng khả năng đảm bảo xử lý nước thải khi xảy ra sự cố.

- Điều chỉnh một số tuyến thoát nước thải, bơm chuyển bậc và các thông số

kỹ thuật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh.

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Điều chỉnh bổ sung thêm các tuyến đường điện 22kV đi ngầm tại các tuyến đường nội bộ của KCN.

- Trong tương lai bổ sung thêm 1 trạm biến áp 110kV tại lô đất HT-05 đảm bảo dự phòng phát triển phụ tải cho KCN.

- Điều chỉnh một số tuyến điện, chiếu sáng phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Điều chỉnh một số tuyến thông tin liên lạc phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, đáp ứng yêu cầu thực tế.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND phường Đông Mai, UBND phường Hiệp Hòa: Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh và Công ty cổ phần đô thị Amata Hạ Long công bố công khai quy hoạch, thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Điều chỉnh quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 được duyệt theo quy định.

2. Công ty cổ phần Đô thị Amata Hạ Long:

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, UBND phường Đông Mai, UBND phường Hiệp Hòa tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt;

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, UBND phường Đông Mai, UBND phường Hiệp Hòa và các sở, ngành liên quan, rà soát, hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính với nhà nước (nếu có phát sinh) theo quy định hiện hành;

- Thực hiện cấm mốc quy hoạch và đầu tư xây dựng Dự án, công trình đúng quy định hiện hành.

3. Các sở, ngành: Phối hợp, hướng dẫn Công ty Cổ phần Đô thị Amata Hạ Long triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Ông (bà): Chánh Văn phòng; Trưởng các phòng nghiệp vụ thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đô thị Amata Hạ Long và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, NNMT (phối hợp);
- UBND phường Đông Mai (ph/h);
- UBND phường Hiệp Hòa (ph/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Ban;
- Như điều 3 (T/hiện);
- Lưu: VT, QHXD (5b).

TRƯỞNG BAN



Trương Mạnh Hùng