SAO Y; Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; 17/7/2025

UBND TỈNH QUẢNG NINH
BAN QUẢN LÝ KKT QUẢNG NINH

Số: 165 /QĐ-BQLKKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ninh, ngày 17 tháng 7 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Điều chỉnh, mở rộng Khu công nghiệp Đông Mai, 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 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về Quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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 1505/QĐ-TTg ngày 10/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050;

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 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;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh về việc phê duyệt/phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đông Mai: số 1135/QĐ-UBND ngày 17/4/2008; số 3974/QĐ-UBND ngày 25/11/2016; số 855/QĐ-UBND ngày 07/3/2019; số 244/QĐ-UBND ngày 24/1/2022;

Căn cứ Văn bản số 3840/SXD-QH ngày 02/7/2025 của Sở Xây dựng về việc triển khai các quy hoạch phân khu khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 163/QĐ-BQLKKT ngày 14/7/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Điều chỉnh, mở rộng Khu công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý và Phát triển hạ tầng tại Tờ trình số 76/TTr-PTHT ngày 16/7/2025 và Báo cáo thẩm định số 307/BCTĐ-QHXD ngày 17/7/2025 của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Điều chỉnh, mở rộng Khu công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh (kèm theo thuyết minh, quy định quản lý, các bản vẽ quy hoạch) với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô:

- Phạm vi nghiên cứu thuộc địa giới hành chính phường Đông Mai (gồm Khu công nghiệp Đông Mai hiện hữu và phần mở rộng về phía Tây).

- Tổng diện tích lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Đông Mai 317,86 ha; trong đó:

+ Khu công nghiệp Đông Mai hiện hữu: 167,86 ha;

+ Khu công nghiệp Đông Mai mở rộng: 150,0 ha.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 và Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 24/3/2023;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các thủ tục đầu tư cho khu vực mở rộng và kết nối đồng bộ với KCN Đông Mai hiện hữu, khu vực lân cận.

3. Tính chất, chức năng: Là khu công nghiệp tổng hợp đa ngành, công nghệ kỹ thuật cao, sạch, thân thiện với môi trường (cụ thể hóa tại bước chủ trương đầu tư dự án, báo cáo đánh giá tác động môi trường và giấy phép môi trường).

4. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn KCN:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	Diện tích quy hoạch	317,86			
I	Diện tích KCN	304,72	100,00		
1	Đất hành chính, dịch vụ KCN	6,10	2,00	40	10
2	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	217,72	71,45	70	5
3	Đất cây xanh, mặt nước	43,21	14,18		
3.1	*Đất cây xanh*	*32,08*	*10,53*	*5*	*1*
3.2	*Mặt nước*	*11,13*	*3,65*		

4	Đất các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4,45	1,46	60	3
5	Đất PCCC	0,50	0,16		
6	Đất giao thông	32,74	10,75		
	Đất bãi đỗ xe	0,54	0,18		
	Đất giao thông	32,20	10,57		
II	Diện tích hoàn trả kênh Mai Hòa	13,14			

- Bảng chỉ tiêu sử dụng đất KCN Đông Mai hiện hữu sau điều chỉnh (167,86 ha):

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	Tổng cộng		167,86	100,00		
1	Đất hành chính, dịch vụ KCN	HCDV	2,04	1,22		
1.1	Đất hành chính	HCDV.1	0,43	0,26	40	5
1.2	Đất dịch vụ KCN	HCDV.2	1,61	0,96	40	10
2	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN	124,05	73,90	70	5
2.1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-01	12,45	7,42		
2.2	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-02	19,27	11,48		
2.3	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-03	22,09	13,16		
2.4	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-04	13,05	7,77		
2.5	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-05	35,88	21,37		
2.6	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-06	17,28	10,29		
2.7	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN-07	4,03	2,40		
3	Đất các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật	KT	2,93	1,75	60	1

3.1	Đất khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật	KT-01	0,78	0,46		
3.2	Đất khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật	KT-02	2,15	1,28		
4	Đất cây xanh, mặt nước		20,61	12,28		
4.1	Đất cây xanh cảnh quan, CXCL	CX	10,56	6,29		
4.2	Đất cây xanh đường ống dẫn dầu	CXD	6,32	3,77		
4.3	Mương bao khu công nghiệp	MN	3,73	2,22		
5	Đất giao thông	GT	18,23	10,85		

- Bảng chỉ tiêu sử dụng đất KCN Đông Mai mở rộng (150,00 ha):

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	Tổng cộng		150,00			
I	Diện tích KCN		136,86	100,00		
1	Đất hành chính, dịch vụ KCN	HCDV	4,06	2,97	40	10
1.1	Đất hành chính, dịch vụ KCN	HCDV.1	1,91	1,40	40	10
1.2	Đất hành chính, dịch vụ KCN	HCDV.2	2,15	1,57	40	10
2	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN	93,67	68,44	70	5
2.1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN.M-01	8,19	5,98		
2.2	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN.M-02	7,86	5,74		
2.3	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN.M-03	5,24	3,83		
2.4	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN.M-04	53,26	38,92		
2.5	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	CN.M-05	19,12	13,97		
3	Đất cây xanh, mặt nước		22,60	16,51		

3.1	Đất cây xanh	CX.M	15,20	11,11		
	Đất cây xanh	*CX.M-01*	*2,13*	*1,56*		
	Cây xanh cách ly	*CX.M-02*	*8,15*	*5,95*		
	Đất cây xanh	*CX.M-03*	*0,94*	*0,69*		
	Đất cây xanh	*CX.M-04*	*0,54*	*0,39*		
	Cây xanh cách ly	*CX.M-05*	*1,54*	*1,13*		
	Đất cây xanh đường ống dẫn dầu		*1,90*	*1,39*		
3.2	Mặt nước	MN.M	7,40	5,41		
	Mặt nước	*MN.M-01*	*6,92*	*5,06*		
	Mặt nước	*MN.M-02*	*0,48*	*0,35*		
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,52	1,11	60	3
5	Đất PCCC	PCCC	0,50	0,37		
6	Đất giao thông		14,51	10,60		
6.1	Đất bãi đỗ xe	P	0,54	0,39		
6.2	Đất giao thông		13,97	10,21		
II	Diện tích hoàn trả kênh Mai Hòa	TL	13,14	100,00		

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc toàn khu công nghiệp được tổ chức một cách tổng thể theo các tuyến đường giao thông chính của KCN; trong đó, bố trí các công trình nhà máy, công cộng, hệ thống cây xanh, mương nước, các cổng, hàng rào của KCN..., đảm bảo khớp nối quy hoạch với các quy hoạch, dự án liền kề, phù hợp với cảnh quan chung khu vực, tạo không gian kiến trúc xanh cho KCN. Cụ thể:

+ Khu vực trung tâm điều hành, dịch vụ công cộng bố trí ở phía Bắc KCN hiện hữu và phía Tây giáp Đường tỉnh 338 của KCN mở rộng; các công trình cao tối đa 10 tầng.

+ Khu vực nhà máy, kho tàng bố trí theo các mạng lưới đường, đảm bảo an toàn cho phòng cháy chữa cháy cũng như thuận lợi cho các xe vận chuyển hàng hóa trong các nhà máy, kho tàng; các công trình cao tối đa 5 tầng.

- Kiến trúc công trình của từng khu chức năng:

+ Khu vực các nhà máy, kho tàng: Kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa, tuân thủ tầng cao, mật độ, khoảng lùi theo đúng quy hoạch.

+ Khu trung tâm điều hành và dịch vụ: Kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn kiến trúc cho KCN, đảm bảo cảnh quan chung.

- Khu cây xanh, mặt nước: Được bố trí phù hợp quy hoạch tổng thể của KCN, đảm bảo cho KCN xanh, sạch, đẹp và cách ly bảo vệ môi trường khu vực lân cận.

- Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Được bố trí đảm bảo cách ly vệ sinh đối với khu dân cư lân cận cũng như với các nhà máy trong KCN.

- Trên các tuyến đường giao thông: Kết hợp hài hòa giữa cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, cổng, biển hiệu, hàng rào, cột điện, vỉa hè,... để tạo không gian kiến trúc cảnh quan thống nhất.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

* KCN Đông Mai hiện hữu: Hệ thống giao thông cơ bản được giữ nguyên; điều chỉnh bổ sung đường kết nối với KCN giai đoạn mở rộng, đoạn tuyến kết nối có mặt cắt 1-1 với quy mô rộng 43 m.

* KCN Đông Mai mở rộng:

- Các đường trục chính vào KCN nối với Đường tỉnh 338 phía Tây và Quốc lộ 18 ở phía Bắc qua KCN Đông Mai phần hiện hữu. Các tuyến đường nhánh được tổ chức trên cơ sở song song và vuông góc với trục chính của KCN.

- Hệ thống giao thông đối nội trong KCN được phân chia thành các trục đường chính, đường nội bộ. Điểm nối các nút giao thông đối nội và đối ngoại là nút giao cùng mức. Cao độ tim đường giao thông khoảng +3,4 m, vuốt nối với cao độ tại Đường tỉnh 338 khoảng +3,29 m. Mạng lưới đường giao thông:

+ Đường chính KCN (mặt cắt 1-1): Chỉ giới đường đỏ rộng 43 m, lòng đường rộng 2 x 10,5 m; dải phân cách giữa rộng 6 m, vỉa hè hai bên 2 x 8 m.

+ Đường nội bộ KCN (mặt cắt 2-2): Chỉ giới đường đỏ rộng 21,5 m, lòng đường rộng 10,5 m; vỉa hè hai bên 3 m + 8 m.

+ Đường nội bộ KCN (mặt cắt 3-3): Chỉ giới đường đỏ rộng 26,5 m, lòng đường rộng 10,5 m; vỉa hè hai bên 2 x 8 m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí tập trung phía Đông KCN phần mở rộng, đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho toàn khu; tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt, kết hợp hệ thống cây xanh cảnh quan.

5.2. Quy hoạch san nền:

* KCN Đông Mai hiện hữu: Giữ nguyên quy hoạch san nền được duyệt.

* KCN Đông Mai mở rộng:

- Thiết kế san nền tuân thủ các định hướng của quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- San nền trong khu vực đảm bảo tránh ngập khi có thiên tai, bão lũ, đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng.

- Cao độ san nền trong các lô đất là Hmin = +3,00 m, Hmax = +3,15 m.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

* KCN Đông Mai hiện hữu: Giữ nguyên quy hoạch thoát nước mưa được duyệt.

* KCN Đông Mai mở rộng:

- Toàn bộ lưu vực dự án được thu nước thoát về mương xung quanh KCN và được chia làm 2 lưu vực.

+ Lưu vực 1: Phía Bắc dự án, nước mưa được thu gom vào các tuyến cống dọc đường giao thông và thoát về tuyến mương Bm = 24 m bao xung quanh sát ranh giới.

+ Lưu vực 2: Phía Nam dự án, nước mưa được thu gom vào các tuyến cống dọc đường giao thông và thoát về tuyến mương Bm = 31,5 m sát ranh giới phía Nam.

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước tự chảy. Nước mưa trên mặt đường sẽ được thu vào các hố thu nước mưa, hoặc xả trực tiếp xuống mương thoát nước. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống thoát nước B600 – B1500, sau đó đấu nối vào hệ thống mương quanh KCN.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

* KCN Đông Mai hiện hữu: Giữ nguyên Q = 4.600 m^3/ng.đ.

* KCN Đông Mai mở rộng:

- Nhu cầu cấp nước khoảng Q = 4.000 m^3/ng.đ. Bố trí trạm bơm tăng áp công suất trạm bơm 4.000 m^3/ng.đ để phục vụ cho nhu cầu của KCN Đông Mai mở rộng.

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho KCN được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước từ nhà máy nước thô Yên Lập.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho KCN là mạng lưới cấp nước chung cho sản xuất, sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy. Mạng lưới phân phối nước được quy hoạch là mạng vòng khép kín.

- Sử dụng ống cấp nước đường kính từ D110-D315 chịu áp lực.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

* KCN Đông Mai hiện hữu: Điều chỉnh công suất TBA lên 110/22 kV-2x63 MVA. Điều chỉnh cục bộ mạng lưới cấp điện 22 kV để phù hợp với nhu cầu cấp điện của các dự án thứ cấp.

* KCN Đông Mai mở rộng:

- Nhu cầu dùng điện của KCN Đông Mai mở rộng là 53,10 MVA. Nguồn điện 22 kV được cấp từ TBA 110/22 kV - 2x63 MVA đặt tại KCN Đông Mai hiện hữu.

- Lưới điện trung thế: Lưới 22 kV cấp vào khu vực dự án mở rộng được đi ngầm dọc theo vỉa hè giao thông nhằm đảm bảo mỹ quan, tiết diện dây trung thế nhỏ nhất cấp đến dự án sử dung dây cáp ngầm.

- Lưới chiếu sáng: Các tuyến đường trong KCN có độ rộng lòng đường là 10,5m được chiếu sáng bởi hệ thống đèn đường là các cột cần đơn bố trí trên vỉa hè một bên đường. Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn là 40 m.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn:

* KCN Đông Mai hiện hữu: Giữ nguyên công suất Q=3.720 m^3/ng.đ. Tổng chất thải rắn khoảng 27,74 tấn/ngày.

* KCN Đông Mai mở rộng:

- Nhu cầu nước thải khoảng Q = 2.000 m^3/ng.đ. Bố trí trạm xử lý nước thải công suất Q = 2.000 m^3/ng.đ để xử lý nước thải cho KCN.

- Kiểu hệ thống thoát nước: Là mạng lưới thoát nước riêng, độc lập với thoát nước mưa. Sử dụng hệ thống cống D160- D225 (có áp) và D400 – D600 (không áp) để thu nước thải về trạm xử lý. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn loại A được xả ra mương thoát nước.

- Các loại nước thải công nghiệp của các nhà máy trong KCN phải được xử lý bằng hệ thống xử lý riêng trong từng nhà máy đến giới hạn tiêu chuẩn cho phép trước khi xả ra hệ thống cống thu gom của KCN.

- Tổng chất thải rắn khoảng 21,74 tấn/ngày. Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn, thu gom về điểm tập trung và vận chuyển hàng ngày đến nơi xử lý chung của khu vực.

5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc (hạ tầng viễn thông thụ động):

- Tổng nhu cầu thuê bao tính toán của KCN Đông Mai mở rộng là 624 thuê bao (gồm cả dự phòng phát triển là 20%). Hệ thống thông tin liên lạc của KCN Đông Mai mở rộng được đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc của KCN Đông Mai hiện hữu; nâng cấp mở rộng dung lượng tổng đài ở KCN Đông Mai hiện hữu để đáp ứng đủ nhu cầu thông tin liên lạc cho KCN hiện hữu và mở rộng.

- Giải pháp cung cấp dịch vụ viễn thông: Ống luồn cáp thông tin dùng loại D110. Các tuyến đường bố trí 2 ống D110 đặt ngầm dưới hè đường. Đầu tư xây dựng mới tuyến cống bể trên hè chạy dọc các đường trục chính. Sử dụng loại bể cáp trên hè để phục vụ kéo các sợi cáp có dung lượng lớn làm cáp gốc.

5.8. Quy hoạch hạ tầng phục vụ PCCC:

- Nhu cấp cấp nước chữa cháy khoảng 964 m^3 (thời gian cấp nước 3 giờ). Nguồn nước PCCC được xác định trong tổng 4.000m^3/ng.đ cấp nước khu công nghiệp. Nước cấp cho xe cứu hoả được lấy từ các trụ cứu hoả dọc đường. Các trụ cứu hoả kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với cự ly 120 m -150 m/1 trụ cứu hoả.

- Mạng lưới giao thông phục vụ chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ kết hợp với mạng đường giao thông nội bộ KCN, bề rộng lòng đường từ 10,5 m đến 21 m (đường 2 chiều, mỗi chiều 10,5 m).

- Bố trí trụ sở đơn vị phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ trong KCN với quy mô 5.000 m^2 (lô PCCC) tại vị trí phía Bắc KCN.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND phường Đông Mai: Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh công bố công khai quy hoạch, thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Quy hoạch theo quy định.

2. Tổng Công ty Viglacera – CTCP:

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

- Thực hiện quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng Dự án, công trình đối với KCN Đông Mai hiện hữu theo Quy hoạch được duyệt.

3. Các sở, ngành: Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh 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 Tổng Công ty Viglacera – CTCP và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Các đ/c Lãnh đạo Ban;
- Như điều 3 (thực hiện);
- Lưu: VT, QHXD.

TRƯỞNG BAN

Trương Mạnh Hùng