

Số: 182/QĐ-BQLKKT

Quảng Ninh, ngày 08 tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp và cảng Nam Tiền Phong, Đầm Nhà Mạc tại phường
Liên Hòa, 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 1606/QĐ-UBND ngày 30/5/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Khu dịch vụ cảng biển, cảng biển, công nghiệp và đô thị tại khu vực Đầm Nhà Mạc, thị xã Quảng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2165/QĐ-UBND ngày 29/9/2014 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp và cảng Nam Tiền Phong, Đầm Nhà Mạc, tại xã Tiên Phong, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; Quyết định số 4349/QĐ-UBND ngày 6/11/2017 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp và cảng Nam Tiền Phong, Đầm Nhà Mạc tại xã Tiên Phong, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Thông báo số 1835-TB/TU ngày 03/7/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; văn bản số 7819/UBND-QH3 ngày 02/11/2021 và Thông báo số 116/TB-UBND ngày 16/5/2022 của UBND tỉnh;

Căn cứ các ý kiến tham gia đối với Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp và cảng Nam Tiền Phong, Đầm Nhà Mạc, thị xã Quảng Yên: (1) Văn bản số 2032/STC-QHKH ngày 09/5/2025 của Sở Tài chính; (2) Văn bản số 1002/BQLKKT-QHXD ngày 13/5/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; (3) Văn bản số 922/SNV-XDCQ ngày 14/5/2025 của Sở Nội vụ; (4) Văn bản

số 2841/SNN&MT-QLXDCT ngày 15/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; (5) Văn bản số 1467/SCT-QLCN ngày 15/5/2025 của Sở Công Thương; (6) Văn bản số 1336/UBND- KTHT&ĐT ngày 26/5/2025 của UBND thị xã Quảng Yên; (7) Ý kiến cộng đồng dân cư;

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;

Xét Tờ trình số 31/2025/TPIZ/LD/LET ngày 30/7/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tiên Phong kèm Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp và cảng Nam Tiên Phong, Đầm Nhà Mạc tại phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Báo cáo thẩm định số 336/BCTĐ-QHXD ngày 07/8/2025 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 tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp và cảng Nam Tiên Phong, Đầm Nhà Mạc tại phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chính như sau:

I- Lý do điều chỉnh: Nhằm tuân thủ ranh giới, quy mô khu công nghiệp (Khu công nghiệp) theo Nghị quyết số 112/NQ-CP ngày 05/12/2019 "V/v sửa đổi nội dung mảnh bản đồ có phiên hiệu F-48-82-B-c-2 ban hành kèm theo Nghị quyết số 26/NQ-CP ngày 25/4/2019 của Chính phủ về việc xác định địa giới hành chính giữa tỉnh Quảng Ninh và thành phố Hải Phòng tại hai khu vực do lịch sử để lại" và Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; cập nhật đơn vị hành chính 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 Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh.

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

- + Phía Bắc giáp Khu công nghiệp Bắc Tiên Phong;
- + Phía Nam giáp kênh Cái Tráp và thành phố Hải Phòng;
- + Phía Tây giáp sông Rút và sông Bạch Đằng;
- + Phía Đông giáp sông Chanh.

1.3. Quy mô diện tích sau điều chỉnh: 369,5 ha (diện tích Khu công nghiệp là 366,1 ha, diện tích giao thông đối ngoại và đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài Khu công nghiệp là 3,4 ha).

2. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh ranh giới quy hoạch; vị trí, quy mô 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:

- + Điều chỉnh quy mô các lô đất công nghiệp. Chi tiết hóa chức năng đất công

ng nghiệp tổng hợp, dịch vụ cảng và logistics. Điều chỉnh tăng mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất để phù hợp với QCVN 01:2021/BXD;

+ Điều chỉnh vị trí, tăng quy mô khu đất công cộng - dịch vụ. Bố trí khu cây xanh tập trung về khu vực phía Tây Nam của Khu công nghiệp, tạo cảnh quan xanh cho khu vực, cải thiện vi khí hậu cho Khu công nghiệp;

+ Điều chỉnh, bổ sung quy mô các khu hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với quy mô diện tích Khu công nghiệp (điều chỉnh quy mô khu HT01, bổ sung thêm khu HT02 và HT03 để bố trí trạm bơm cưỡng bức phục vụ thoát nước mưa, bố trí đất hạ tầng kỹ thuật dành cho đường ống công nghệ phục vụ các bến cảng ở phía Đông của Khu công nghiệp, và bổ sung đất hạ tầng kỹ thuật để xây dựng đê/kè bảo vệ Khu công nghiệp khỏi ngập lụt, ứng phó biến đổi khí hậu);

+ Điều chỉnh vị trí tuyến đường trục chính Khu công nghiệp lên phía Bắc (giáp ranh giới Khu công nghiệp Bắc Tiền Phong);

+ Định hướng phát triển cảng biển phía Đông của Khu công nghiệp và phát triển bến thủy nội địa ở phía Tây của Khu công nghiệp phù hợp với Quy hoạch chi tiết phát triển vùng đất, vùng nước cảng biển Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 860/QĐ-BXD ngày 19/6/2025, Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023.

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

STT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Khu công nghiệp	487,4	100,0	366,1	100,0
1	Đất công cộng - dịch vụ	5,0	1,0	7,3	2,0
2	Đất công nghiệp tổng hợp, dịch vụ cảng và logistics	367,3	75,4	256,9	70,2
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,9	1,0	21,5	5,8
	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối (bao gồm đất trụ sở đội cảnh sát PCCC)	4,9	1,0	7,1	1,9
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (đê, kè)	-	-	14,4	3,9
4	Đất cây xanh	52,8	10,8	37,6	10,3
5	Đất mặt nước	0,0	0,0	3,6	1,0
6	Đất giao thông	57,4	11,8	39,2	10,7
B	Giao thông đối ngoại và	19,9		3,4	

STT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	đầu nối hạ tầng kỹ thuật (ngoài ranh giới Khu công nghiệp)				
	Tổng	507,3		369,5	

- 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, tầng cao:

+ Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng (trường hợp nhà máy, kho tàng có trên 05 sản phẩm để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%);

+ Mật độ xây dựng thuần của lô đất công cộng- dịch vụ là 35%, tầng cao tối đa 10 tầng;

+ Mật độ xây dựng tối đa khu cây xanh là 5%.

- 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 07-2023/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.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Phù hợp với định hướng các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Bố trí cảnh quan hạ tầng kỹ thuật phù hợp với yếu tố môi trường tại khu vực. Sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện môi trường. Đảm bảo tính hợp lý, đồng bộ trong quá trình xây dựng và vận hành phù hợp với mục tiêu phát triển Khu công nghiệp sinh thái. Bố trí cổng chào Khu công nghiệp tại các vị trí tiếp giáp đường trục chính để tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan.

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

a) Giao thông:

- Kết nối giao thông đối ngoại: Điều chỉnh vị trí tuyến đường trục chính Khu công nghiệp lên phía Bắc (giáp ranh giới Khu công nghiệp Bắc Tiền Phong), kết nối vào tuyến đường Phong Hải - Tiền Phong (ĐT.338) ở giữa khu phía Đông và phía Tây Khu công nghiệp thông qua các điểm nút giao thông.

- Kết nối giao thông đối nội: Mạng lưới đường trong Khu công nghiệp được thiết kế theo dạng ô vuông với các trục chính chạy theo hướng Đông Tây. Các trục nhánh nằm song song hoặc vuông góc với trục chính, khoảng cách các lưới đường nhánh là $400 \div 600$ m. Các tuyến đường trong Khu công nghiệp được thiết kế với quy mô $2 \div 4$ làn xe, chiều rộng 1 làn xe từ $3,5 \div 3,75$ m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật, san nền: Kết hợp san nền và hệ thống đê kè, bơm cưỡng

bức thoát nước để đảm bảo chống ngập, thoát nước và khớp nối phù hợp với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu vực (bao gồm đường hiện trạng và Khu công nghiệp Bắc Tiền Phong).

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Mạng lưới hệ thống thoát nước mưa cho lưu vực bao gồm các: Mương hở, hố ga thu nước, rãnh thu và cống thoát nước.

- Mạng lưới thoát nước gồm các cống, rãnh kích thước từ B1000 ÷ B4600, cống hộp B x H từ 1,8 m x 1,8 m đến 2,5 m x 2,5 m, thoát nước tự chảy qua 4 cửa xả, kết hợp bố trí các trạm bơm cưỡng bức.

d) Quy hoạch cấp nước và PCCC:

- Nguồn cấp: Nguồn nước được cấp trực tiếp từ hệ thống đường ống D500 ÷ D630 chạy dọc đường Phong Hải - Tiền Phong lấy từ nhà máy nước Yên Lập.

- Hệ thống cấp nước được thiết kế kiểu dùng chung, mạng vòng đảm bảo bất cứ điểm nào trên khu vực đều có thể nhận được nước từ hai hướng khác nhau, vừa phục vụ cấp nước chữa cháy và cung cấp sinh hoạt, sản xuất cho các khách hàng trong Khu công nghiệp.

- Sử dụng trụ nước chữa cháy D100 x 2D69, khoảng cách giữa các trụ tối đa 150 m. Trụ cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính, với đường kính ống nước từ D160 ÷ 400 mm.

- Trụ sở đội Cảnh sát PCCC được bố trí tại khu HT1 theo quy định của Bộ trưởng Bộ Công an và sẽ được cụ thể hóa tại Quy hoạch chi tiết khu HT1 riêng.

e) Quy hoạch hệ thống thu gom xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Nước thải: Hệ thống đường ống thu gom dạng có áp, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các lô đất nhà máy của các nhà đầu tư thứ cấp được tiến xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi vào hệ thống tiếp nhận tập trung của Khu công nghiệp (khu HT1 đặt tại phía Đông của Khu công nghiệp có công suất 10.000 m³/ngđ). Nước thải đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thải ra môi trường tiếp nhận tại các điểm xả thải theo quy hoạch.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn được phép hoạt động theo quy định. Rác thải công nghiệp sẽ được ký hợp đồng riêng với các công ty thu gom và xử lý chất thải rắn công nghiệp để thu gom và xử lý đúng quy định.

g) Quy hoạch hệ thống năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu cấp điện có tổng dung lượng khoảng: 95,1 MVA.

- Nguồn cấp tạm thời: Trong giai đoạn đầu khi chưa đầu tư xây dựng trạm biến áp 110 kV, nguồn điện Khu công nghiệp sẽ đấu nối cấp điện tạm từ đường dây 22 kV Chợ Rộc và các nguồn 22 kV khác quanh khu vực.

- Nguồn cấp chính thức: Lấy từ TBA 110 kV Tiền Phong 2 đặt tại khu HT1 có công suất 2 x 63 MVA (theo tiến độ của TBA 220 kV Nam Hoà và nhu cầu thực tế).

- Các trạm biến áp 22/0.4 kV bố trí trên toàn Khu công nghiệp với công suất

được tính toán phù hợp vừa đảm bảo cấp điện chiếu sáng đường giao thông, vừa cung cấp điện cho hạ tầng kỹ thuật dùng chung trong Khu công nghiệp.

- Đường cấp điện, chiếu sáng của Khu công nghiệp đi trong hào kỹ thuật dọc theo đường giao thông.

h) Quy hoạch hạ tầng viễn thông:

- Nguồn cấp: Được cung cấp từ các tổng đài viễn thông của các nhà mạng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

- Hệ thống ống luồn cáp thông tin liên lạc đi hào công nghệ dọc theo tuyến đường giao thông. Toàn bộ các tủ đầu cáp, hệ thống cáp, các thiết bị đầu cuối sẽ do nhà cung cấp dịch vụ đầu tư để cung cấp dịch vụ cho khách hàng.

- Các cột thu phát tín hiệu viễn thông sẽ bố trí kết hợp với kim thu sét và các thiết bị phát sóng đèn tín hiệu, camera quay quét phục vụ trực tiếp hạ tầng viễn thông không dây 4G/5G.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND phường Liên Hòa: Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tiên Phong công bố công khai quy hoạch, thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt theo quy định.

2. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tiên Phong:

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

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, UBND phường Liên 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 Khu công nghiệp Tiên Phong 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 Khu công nghiệp Tiên Phong 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 Liên Hòa (ph/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Ban;
- Như điều 3 (T/hiện);
- Lưu: VT, QH XD (5b).

TRƯỞNG BAN

Trương Mạnh Hùng