

Số: /QĐ-BQLKKT

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Triều và khu nhà ở, công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho người lao động khu công nghiệp gắn liền với Khu công nghiệp Đông Triều tại phường Hoàng Quế, tỉnh Quảng Ninh (phạm vi Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Triều)

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 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29/11/2024;

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 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;

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 4189/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế 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 158/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Đông Triều đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1615/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 của UBND thị xã Đông Triều về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị công nghiệp mới phía Đông (Phân khu V – thuộc Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã

Đông Triều đến năm 2040) thuộc các xã, phường: Yên Thọ, Hoàng Quế, Yên Đức, Hồng Thái Đông, Hồng Thái Tây;

Căn cứ Quyết định số 1319/QĐ-UBND ngày 29/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Triều và khu nhà ở, công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho người lao động khu công nghiệp gắn liền với khu công nghiệp Đông Triều tại xã Hồng Thái Đông, thị xã Đông Triều (nay là phường Hoàng Quế);

Căn cứ Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Triều;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 03/2025/TTr-SGTQN ngày 08/12/2025 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn tại tỉnh Quảng Ninh kèm hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Triều và khu nhà ở, công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho người lao động khu công nghiệp gắn liền với Khu công nghiệp Đông Triều (phạm vi Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Triều) tại phường Hoàng Quế, tỉnh Quảng Ninh đã hoàn thiện theo ý kiến tham gia của cộng đồng dân cư, các sở, ban, ngành, địa phương và Báo cáo kết quả thẩm định quy hoạch số 503/BCTĐ-QHXD ngày 24/12/2025 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 cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Triều và khu nhà ở, công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho người lao động khu công nghiệp gắn liền với Khu công nghiệp Đông Triều tại phường Hoàng Quế, tỉnh Quảng Ninh (phạm vi Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Triều) với những nội dung chủ yếu như sau:

I. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh: Nhằm phù hợp với Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp (KCN) Đông Triều, đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, quy định hiện hành và phù hợp với tình hình thực tế, nâng cao hiệu quả sử dụng đất (phù hợp với khoản 7, 8 Điều 45, khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn).

II. Nội dung quy hoạch điều chỉnh:

1. Phạm vi, quy mô điều chỉnh quy hoạch:

1.1. Phạm vi điều chỉnh: Thuộc phường Hoàng Quế, tỉnh Quảng Ninh. Ranh giới theo Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND tỉnh, được giới hạn các phía như sau:

- Phía Bắc giáp đồi núi, quy hoạch KCN giai đoạn 2;

- Phía Nam giáp Quốc lộ 18, ga Yên Dương;
- Phía Đông giáp hồ Tân Yên;
- Phía Tây giáp hồ Yên Dương.

1.2. Quy mô điều chỉnh: 116,92 ha (trong đó diện tích đất KCN là 114,75 ha; diện tích đất hoàn trả là 2,17 ha).

2. Quan điểm, mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất, bố trí đầy đủ hạ tầng kỹ thuật KCN theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

- Tối ưu hóa quỹ đất công nghiệp, phát huy hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo thuận lợi thu hút đầu tư;

- Làm cơ sở để triển khai lập Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Triều và triển khai các bước tiếp theo.

3. Tính chất: Là KCN hỗ trợ.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:

4.1. Dự báo lao động tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đông Triều: khoảng 6.000 người.

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Bảng chỉ tiêu quy định cơ cấu sử dụng đất

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	$\geq 10\%$
Cây xanh	$\geq 10\%$
Các khu kỹ thuật	$\geq 1\%$

- Các chỉ tiêu xây dựng chính:

+ Tầng cao lớn nhất ≤ 8 tầng;

+ Mật độ xây dựng gộp $\leq 70\%$ (đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 5 sàn sử dụng để sản xuất thì mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%);

+ Hệ số sử dụng đất (toàn khu đất) $\leq 3,5$.

5. Các nội dung chính của quy hoạch điều chỉnh:

5.1. Hạng mục điều chỉnh:

- Chuyển đổi đất công nghiệp CN-09 thành đất cây xanh CX-07;
- Chuyển đổi lô đất công nghiệp CN-12 thành đất cây xanh CX-06;
- Mở rộng lô đất công nghiệp CN-11 và đổi tên thành CN-09;
- Quy hoạch dải cây xanh cách ly 10 m xung quanh KCN;

- Bố trí điểm thu gom rác thải tập trung nằm trong khu đất trạm xử lý nước thải tại lô KT-03 có khoảng cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường;

- Bố trí Trạm điện 110 kV tại lô KT-04 tiếp giáp trực đường chính tiếp giáp lô CX-04, giảm diện tích CX-04;

- Chuyển đổi lô đất cây xanh (ký hiệu CX) thành đất cây xanh hiện trạng (ký hiệu CXHT);

- Bố trí dải cây xanh 10 m phía Đông KCN, dịch chuyển tuyến đường giáp ranh phía Đông vào trong dải cây xanh;

- Mở rộng lòng đường từ 7,5 m lên 10,5 m đoạn phía Nam khu nghĩa trang và mở rộng mặt cắt đường 17,5 m lên 20,5 m đoạn phía Bắc khu nghĩa trang, bố trí làn riêng dành cho dân cư đi lại vào KCN;

- Quy hoạch tuyến đường kết nối giao thông hoàn trả phía Bắc của Dự án, đảm bảo giao thông đi lại cho dân cư hiện hữu.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn quy hoạch:

STT	Danh mục sử dụng đất	Đã phê duyệt		Điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đông Triều	114,75	100,0	114,75	100,0
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	83,30	72,59	83,08	72,40
2	Đất công trình dịch vụ	2,15	1,87	2,15	1,87
3	Đất cây xanh KCN	11,77	10,26	12,17	10,61
4	Đất cây xanh hiện trạng	-	-	0,64	0,56
5	Đất giao thông, bãi xe	14,88	12,97	14,11	12,30
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2,65	2,31	2,60	2,27
B	Đất ngoài Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đông Triều	63,56		63,56	
C	Đất Khu nhà ở, công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho người lao động gắn liền với KCN	9,82		9,82	
D	Đất trung dụng, hoàn trả, hành lang an toàn	10,57		10,57	
1	Kênh tưới tiêu hoàn trả	2,17		2,17	
2	Hành lang an toàn lưới điện (HLATLĐ)	6,48		6,48	
3	Hành lang an toàn đường sắt (HLATĐS)	1,63		1,63	
4	Hệ thống giao thông hoàn trả	0,29		0,29	
E	Đất giao thông đối ngoại	0,85		0,85	

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	199,55		199,55	
--	---------------	--	---------------	--

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đông Triều sau điều chỉnh:

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất KCN	114,75	100,0
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	83,08	72,40
2	Đất công trình dịch vụ	2,15	1,87
3	Đất cây xanh	12,17	10,61
4	Đất cây xanh hiện trạng	0,64	0,56
5	Đất giao thông, bãi xe	14,11	12,30
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2,60	2,27
B	Đất kênh tưới tiêu hoàn trả	2,17	
	Tổng cộng	116,92	

- Bảng chỉ tiêu các lô đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đông Triều sau điều chỉnh được cụ thể tại Bản đồ sử dụng đất quy hoạch.

5.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

Cập nhật các đường dây, đường ống theo Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, đồng thời điều chỉnh một số nội dung:

a) Quy hoạch giao thông:

- Hướng tuyến giao thông chính không thay đổi so với đồ án đã được phê duyệt. Quy hoạch các điểm quay đầu tại cuối các tuyến đường D2, D4, D5.

- Điều chỉnh mặt cắt đường D5 phía Bắc của Dự án từ 15,5 m lên 20,5 m do bố trí thêm làn đường riêng hoàn trả giao thông hiện trạng. Quy hoạch tuyến đường mặt cắt 7 m tiếp giáp ranh giới phía Bắc hoàn trả giao thông hiện trạng. Ngắt tuyến giao thông N1 đoạn từ đường D1 tới điểm ra ngoài ranh giới phía Tây của Dự án.

b) Quy hoạch cấp nước:

- Điều chỉnh bổ sung thêm nguồn cấp nước, dự kiến sử dụng nguồn nước mặt tại các hồ: Tân Yên, Yên Dưỡng, Khe Ươn 1, Khe Ươn 2, Nội Hoàng, Cổ Lễ và nguồn bổ sung từ hệ thống cấp nước sạch từ nhà máy nước sạch Ưông Bí.

- Bố trí 01 trạm xử lý nước sạch có công suất 4.300 m³/ngđ đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng nước cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đông Triều. Ngoài ra, có tính toán quy mô dự phòng mở rộng lên 6.900 m³/ngđ. Bố trí bể chứa nước sạch phục vụ phòng cháy chữa cháy tại lô đất ký hiệu KT-02.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế theo mạng vòng, kết hợp cấp nước và chữa cháy. Ống cấp nước sử dụng đường kính DN150 đến DN400. Trên các tuyến ống cấp nước có bố trí hòng cứu hỏa với khoảng cách 150 m/trụ.

c) Quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn: Di chuyển điểm thu gom rác thải từ lô KT-04 về lô KT-03.

d) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nhu cầu sử dụng điện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đông Triều là: 31,5 MVA.

- Di chuyển trạm 110 kV đặt tại giai đoạn 2 về phạm vi Dự án (công suất 2x40 MVA) và bố trí tại lô KT-04 nằm giáp ranh giới phía Bắc thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đông Triều.

- Trong giai đoạn đầu khi chưa đưa Trạm điện 110 kV vào vận hành, nguồn điện dự kiến được lấy từ trạm điện Ưông Bí 2.

6. Nội dung khác:

- Các chỉ tiêu quy hoạch đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và quy định về PCCC.

- Các lô đất công cộng dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật (Trạm cấp nước sạch, Trạm xử lý nước thải, Trạm điện) sẽ được cụ thể hóa tại Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 riêng, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án được duyệt.

- Trong bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình và các bước thiết kế tiếp theo cần lưu ý:

+ Đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã khống chế trên bản đồ quy hoạch; có các giải pháp thiết kế, biện pháp thi công đảm bảo chống ồn, không gây ô nhiễm không khí, nguồn nước ngầm.

+ Bố trí tối thiểu 20% quỹ đất thương mại, dịch vụ của KCN để làm nhà lưu trú công nhân theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn:

- Hoàn thiện hồ sơ, các bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết để đóng dấu xác nhận theo Điều 2 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 (được sửa đổi bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng) (gồm hồ sơ bản giấy, hồ sơ điện tử, số lượng 07 bộ); thời gian hoàn thiện tối đa 15 ngày để phục vụ công tác công bố quy hoạch, lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh và Ủy ban nhân dân phường Hoàng Quế tổ chức công bố công khai Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định.

- Thực hiện việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình;

các thủ tục có liên quan, thi công xây dựng, các nghĩa vụ tài chính đúng quy định hiện hành.

2. Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh: Hướng dẫn Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn hoàn thiện hồ sơ, các bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết và đóng dấu xác nhận theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân phường Hoàng Quế: Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn công bố công khai Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết; thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

4. Các sở ngành có liên quan: Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Dự án và hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo đảm bảo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành. Các ông (bà): Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng nghiệp vụ thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, NNMT, CT (phối hợp);
- UBND phường Hoàng Quế (ph/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Ban;
- Như điều 3 (T/hiện);
- Lưu: VT, QH XD (5b).

TRƯỞNG BAN

Trương Mạnh Hùng