

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án 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

(Ban hành theo Quyết định số 532/QĐ-BQLKKT ngày 31/12/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh)



QUẢNG NINH, 2025

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 503./BCTĐ - QH7D

Ngày 24 tháng 12 năm 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án 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

(Ban hành theo Quyết định số 532/QĐ-BQLKKT ngày 31/12/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh)

1. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch

- Ranh giới, phạm vi: Vị trí điều chỉnh cục bộ 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 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.

- Tính chất: Là Khu công nghiệp hỗ trợ

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 sản phẩm để sản xuất thì mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%);
- + Hệ số sử dụng đất (toàn khu đất) $\leq 4,8$.

3. Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng phân khu chức năng

- Bảng cơ cấu Sử dụng đất quy hoạch KCN Đông Triều và khu nhà ở, công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho người lao động KCN gắn liền với KCN Đông Triều trước và sau khi điều chỉnh

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

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
B	Đất kênh tưới tiêu hoàn trả	2,17	
	Tổng cộng	116,92	

- Bảng thống kê chi tiết các lô đất dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đông Triều

STT	Danh mục các lô đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD (lần)
A	Đất khu công nghiệp	114,75	100,00			
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	83,08	72,40	70	5	3,50
	CN-01	8,06				
	CN-02	7,75				
	CN-03	4,69				
	CN-04	6,80				
	CN-05	9,73				
	CN-06	10,75				
	CN-07	9,49				
	CN-08	8,71				
	CN-09	9,17				
	CN-10	7,93				
2	Đất công trình dịch vụ	2,15	1,87	60	8	4,80
	CC-01	2,15				
3	Đất cây xanh	12,17	10,61	5	1	0,05
	CX-01	1,33				
	CX-02	1,02				
	CX-03	0,60				
	CX-04	0,89				
	CX-05	1,38				
	CX-06	2,67				
	CX-07	1,77				
	CX-07.1	0,30				
	CX-07.2	0,31				
	CX-07.3	0,66				
	CX-07.4	0,77				
	CX-07.5	0,27				

STT	Danh mục các lô đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD (lần)
	<i>CX-07.6</i>	<i>0,20</i>				
4	Đất cây xanh hiện trạng	0,64	0,56			
	<i>CXHT</i>	<i>0,64</i>				
5	Đất giao thông, bãi xe	14,11				
	<i>Đất giao thông</i>	<i>13,66</i>	11,90			
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>0,45</i>	0,39			
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2,60	2,27			-
	<i>KT-02(trạm cấp nước sạch)</i>	<i>0,56</i>		<i>40</i>	<i>3</i>	1,20
	<i>KT-03 (trạm xử lý nước thải)</i>	<i>1,26</i>		<i>40</i>	<i>3</i>	1,20
	<i>KT-04 (trạm điện)</i>	<i>0,78</i>		<i>40</i>	<i>1</i>	0,40
B	Đất kênh tưới, tiêu hoàn trả	2,17				
	<i>Kênh tiêu hoàn trả (KMHT-01)</i>	<i>0,24</i>				
	<i>Kênh tiêu hoàn trả (KMHT-02)</i>	<i>0,22</i>				
	<i>Kênh tiêu hoàn trả (KMHT-03)</i>	<i>0,61</i>				
	<i>Kênh tiêu hoàn trả (KMHT-04)</i>	<i>0,45</i>				
	<i>Kênh tiêu hoàn trả (KMHT-05)</i>	<i>0,56</i>				
	<i>Kênh tưới hoàn trả (KMHT-06)</i>	<i>0,09</i>				
Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		116,92				

Chỉ tiêu xây dựng các lô đất

a. Đất công trình sản xuất công nghiệp

- Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

+ Mật độ xây dựng $\leq 70\%$.

+ Tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần.

+ Chiều cao xây dựng không quá 45m

+ Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

b. Đất công trình dịch vụ bao gồm: công trình hành chính, dịch vụ, thiết chế văn hóa, khu lưu trú công nhân (20%), trụ sở đội an ninh PCCC.

- Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

+ Mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

+ Tầng cao tối đa 8 tầng.

- + Hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần
- + Chiều cao xây dựng không quá 45m
- Chi tiết các công trình xây dựng sẽ được cụ thể bằng quy hoạch tổng mặt bằng khi đầu tư xây dựng.

c. Đất cây xanh:

+ Đất cây xanh tập trung có thể xây dựng các kiến trúc nhỏ (chòi nghỉ, tiểu cảnh, ...) với mật độ xây dựng $\leq 5\%$, chiều cao tối đa 01 tầng; tại các lô cây xanh cách ly không xây dựng công trình;

d. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong KCN gồm có các công trình trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước, trạm điện, điểm thu gom chất thải.

+ Lô KT03 bố trí nhà máy xử lý nước thải, khu tập kết trung chuyển chất thải rắn.

+ Lô KT02 bố trí khu cấp nước sạch, trạm bơm tăng áp và bể chứa nước dự phòng, bể PCCC.

+ Lô KT04 bố trí trạm điện 110kv

- Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

+ Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

+ Tầng cao tối đa 1-3 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Chi tiết các công trình xây dựng sẽ được cụ thể bằng quy hoạch tổng mặt bằng khi đầu tư xây dựng.

3. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc

Quy hoạch lối vào chính khu công nghiệp kết nối từ Quốc lộ 18. Đường trục chính KCN kéo dài theo hướng Bắc Nam. Đảm bảo kết nối đồng bộ với giao thông khu vực.

Khu hành chính dịch vụ công cộng nằm tiếp giáp trục đường chính. Tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu công nghiệp và thuận tiện cho công tác quản lý vận hành.

Các nhà máy hướng mặt chính ra đường trục chính đảm bảo khoảng lùi theo quy định, được bố trí không gian cây xanh, lối vào tạo nên các điểm nhìn đẹp cho khu công nghiệp với mật độ xây dựng tối đa 70%, chiều cao không quá 5 tầng

Đường giao thông đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy thuận lợi cho các xe ra vào khu công nghiệp.

Cây xanh ven đường, dọc theo dải phân cách và hàng rào khu công nghiệp phải được bố trí có tổ chức, đảm bảo cảnh quan cho khu công nghiệp. Lựa chọn cây xanh có tán, dáng, lá đẹp, phù hợp với thổ nhưỡng khí hậu để làm cây xanh cảnh quan, nhất là cây xanh trồng trong công viên, hai bên đường và dải phân cách. Đối với cây xanh cách ly, lựa chọn những cây có khả năng sống khỏe, ít phải chăm sóc mà vẫn có hình thức tương đối như keo lá tràm, tai tượng...

Việc kiểm soát không gian, kiến trúc của Khu công nghiệp trên cơ sở các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng phân khu chức năng theo quy định tại mục 2 quy định này và theo thuyết minh, bản vẽ của đồ án quy hoạch.

4. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường chính, cốt xây dựng không chế khu vực

4.1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường chính

- Tuyến đường trục chính có quy mô mặt cắt 36m mặt đường rộng 10,5m x 2 làn, dải cây xanh giữa rộng 5,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m x 2 bên.
- Các tuyến đường nội bộ có quy mô mặt cắt 20,5m mặt đường rộng 10,5m, có vỉa hè 2 bên rộng 5,0m và mặt cắt đường 15,5m - 20,5m mặt đường rộng 7,5m - 15,5m, có vỉa hè 2 bên rộng 3,0m - 5,0m
- Các tuyến đường hoàn trả khu vực có mặt cắt 13m, bố trí hành lang kỹ thuật phục vụ di dời hạ tầng kỹ thuật khu vực.
- Chỉ giới xây dựng: theo quy chuẩn hiện hành

4.2. Cốt xây dựng không chế từng khu vực

Cao độ san nền hoàn thiện của 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 từ 6,15 – 11,5m.

Cao độ san nền hoàn thiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Triều từ 8,0- 10,55m.

Khi triển khai các bước tiếp theo, cốt xây dựng không chế từng khu vực có thể điều chỉnh cho phù hợp với việc tính toán và phải có luận cứ, cơ sở các định, điều chỉnh.

5. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

Các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm:

- Thuộc phần ngầm của các công trình dịch vụ, công cộng, hỗn hợp,... có thể làm bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.
- Hạ tầng kỹ thuật ngầm là các tuyến cống, tuy nèn, hào kỹ thuật để bố trí các đường dây, cáp, đường ống cấp, thoát nước, cấp năng lượng, thông tin liên lạc, phần ngầm của các công trình hạ tầng kỹ thuật,...
- Vị trí, quy mô, độ sâu, chiều cao công trình ngầm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định liên quan.
- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định liên quan.

6. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, nghĩa trang

- Trong ranh giới dự án có khu di tích chùa An Dưỡng (có tên trong danh mục di tích kiểm kê ban hành kèm theo Quyết định số 3929/QĐ-UBND ngày

14/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh). Chủ đầu tư phối hợp trong công tác quản lý, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di sản theo quy định của Luật di sản văn hóa và các quy định có liên quan, đồng thời có phương án, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận vào di tích của các cơ quan quản lý, cộng đồng khi dự án triển khai, vận hành, đảm bảo không ảnh hưởng đến việc bảo tồn, phát huy giá trị của di tích.

- Khu vực quy hoạch tiếp giáp khu nghĩa trang hiện hữu, quy hoạch xây dựng không gian xanh bao xung quanh, tổ chức giao thông kết nối phục vụ người dân.

7. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

- Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

8. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn tại Quảng Ninh:

+ 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.

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

- Ủy ban nhân dân phường Hoàng Quế: Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, Chi nhánh Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn tại Quảng Ninh 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.

- 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.

**TM. BAN QUẢN LÝ KHU
KINH TẾ QUẢNG NINH**