

Số: /QĐ-BQLKKT

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp 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 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;

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; Quyết định số 158/QĐ-BQLKKT ngày 08/7/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh 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;

Căn cứ Quyết định số 352/QĐ-TTg ngày 29/3/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Sông Khoai thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4380112185 cấp lần đầu ngày 29/3/2018, điều chỉnh lần thứ tám ngày 11/7/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh chứng nhận Dự án xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Sông Khoai, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 5701929293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) cấp;

Xét Tờ trình số 197/ACHL-PM ngày 27/10/2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Amata Hạ Long kèm theo Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Sông Khoai tại phường Hiệp Hòa và phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh đã hoàn thiện theo ý kiến tham gia của cộng đồng dân cư, các sở ngành, địa phương; Báo cáo thẩm định số 465/BCTĐ-QHXD ngày 20/11/2025 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 chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng 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: Nhằm điều chỉnh lại phạm vi ranh giới, quy mô, cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 158/QĐ-BQLKKT ngày 08/7/2025; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án; quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định pháp luật hiện hành; 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 Hiệp Hòa và phường Đông Mai, 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 m.

+ Điều chỉnh bổ sung 03 vị trí đất bãi 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 300/QĐ-BQLKKT ngày 12/10/2023		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	66,6	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	714,0	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: Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng; mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp; mật độ xây dựng tối đa khu cây xanh tuân thủ theo Quy hoạch phân khu được duyệt.

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

a) Giao thông:

- Loại bỏ tuyến đường tỉnh theo quy hoạch ra khỏi tuyến đường trục Đông – Tây với chiều dài khoảng 6,5km, diện tích khoảng 27,18 ha.

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường nội bộ của giai đoạn 3 (tuyến đường mặt cắt 7-7, 8A-8A, 10-10 theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt).

- Nắn chỉnh tuyến đường bao quanh thuộc Giai đoạn 3 (tuyến đường đê theo quy hoạch đã được phê duyệt) và tăng bề rộng đường từ $B_n = 5$ m thành $B_n = 7$ m).

- Điều chỉnh bổ sung 03 vị trí bãi đỗ xe với diện tích khoảng 15,64 ha.

- Điều chỉnh một số giải pháp giao thông phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, khớp nối đồng bộ với khu vực lân cận.

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 đê với bề rộng kênh 12 m.

- Điều chỉnh vị trí cụm công trình tiêu nước, hồ chứa 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, thoát nước mưa, cụm công trình trạm bơm, hồ điều hòa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, khớp nối đồng bộ với khu vực lân cận và đáp ứng nhu cầu thực tế.

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 vị trí và quy mô của hồ chứa nước thuộc giai đoạn 3.

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

- Điều chỉnh một số giải pháp cấp nước về mạng lưới tuyến ống và các thông số kỹ thuật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, đáp ứng nhu cầu thực tế.

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 giải pháp thoát nước thải về mạng lưới, vị trí, quy mô bơm chuyên bậc và các thông số kỹ thuật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh và đáp ứng nhu cầu thực tế.

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

- Điều chỉnh bổ sung thêm các tuyến đường điện 22 kV đi ngầm tại các tuyến đường nội bộ của KCN.
- Dự phòng bổ sung thêm 1 trạm biến áp 110 kV tại lô đất HT-05 đảm bảo phát triển phụ tải cho KCN.
- Điều chỉnh một số giải pháp tuyến điện, chiếu sáng phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và đáp ứng các điều chỉnh về nhu cầu của các phụ tải phân vùng và nhu cầu thực tế.

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.

4. Nội dung khác:

- Các chỉ tiêu quy hoạch, bố trí 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.

- 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 không 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;

+ Cụ thể hóa, có các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật (cả trong giai đoạn trước mắt và lâu dài) đảm bảo đầu nối với Dự án: Đường đi qua Khu công nghiệp Sông Khoai để hoàn thiện toàn tuyến đường kết nối từ Đường cao tốc Hạ Long - Hải Phòng đến Đông Triều và các dự án, quy hoạch trong khu vực. Đối với các hạng mục hoàn trả kênh chính Yên Lập (giao cắt với tuyến đường Giai đoạn 4 của Dự án) cần được cụ thể hóa giải pháp kỹ thuật đảm bảo yêu cầu về thủy lực (độ dốc, vận tốc dòng chảy, độ bồi lắng, thông khí,...), an toàn, hiệu quả kinh tế và phải có sự thống nhất của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Đối với các lô đất Văn phòng điều hành, Trạm xử lý cấp nước, Trạm xử lý nước thải, Trạm biến áp 110kV, Bãi dừng đỗ xe (thuộc Dự án xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Sông Khoai tại phường Hiệp Hòa và phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đô thị Amata Hạ Long làm chủ đầu tư); các lô

đất dịch vụ, công nghiệp (thuộc các Dự án thứ cấp) sẽ được cụ thể hóa bằng các Quy hoạch chi tiết (hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500 riêng.

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 chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Sông Khoai tại phường Hiệp Hòa và phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh 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;

- 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