

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Đông Mai, tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp Đông Mai tỷ lệ 1/2.000 tại xã Đông Mai, huyện Yên Hưng (nay là thị xã Quảng Yên) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 17/04/2008;

Căn cứ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đông Mai, tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3974/QĐ-UBND ngày 25/11/2016;

Căn cứ ý kiến tham gia về nội dung điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh của: Bộ Xây dựng tại Văn bản số 2557/BXD-QHKT ngày 15/10/2018; Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 6950/BKHĐT-QLKKT ngày 02/10/2018; Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5426/BTNMT-KHTC ngày 04/10/2018;

Căn cứ Văn bản số 8647/UBND-QH3 ngày 19/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh “V/v điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đông Mai, tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 68/TTr-SXD ngày 28/02/2019 về việc trình duyệt điều chỉnh điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đông Mai, tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đông Mai, tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

I. Nội dung điều chỉnh quy hoạch phân khu:

Điều chỉnh mở rộng ranh giới, diện tích tại khu đất 9,38ha nằm xen kẹp giữa phía Bắc Khu công nghiệp Đông Mai và định hướng quy hoạch tuyến đường tránh phía Nam thành phố Uông Bí (quỹ đất trống hình thành sau khi tuyến đường ống xăng dầu được di dời, đã đầu tư tuyến mới) và điều chỉnh cơ cấu, tỷ lệ các loại đất để phù hợp với phương án điều chỉnh, đảm bảo các quy định.

II. Các nội dung điều chỉnh cụ thể:

1. Phạm vi, diện tích và ranh giới quy hoạch

1.1. Phạm vi quy hoạch điều chỉnh Khu công nghiệp Đông Mai tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên; giới hạn như sau: Phía Đông giáp thôn Biều Nghi (vị trí nghiên cứu quy hoạch Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đông Mai) và đường đi Yên Lập; Phía Tây giáp ruộng trồng cây nông nghiệp Phía Nam giáp núi Na; Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 18 và tuyến đường tránh phía Nam thành phố Uông Bí.

1.2. Diện tích điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp Đông Mai là 167,86ha (tăng 9,38ha), được định vị bởi các điểm tọa độ trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

2. Tính chất: Là Khu công nghiệp tổng hợp đa ngành có tính chất công nghệ kỹ thuật cao, công nghiệp sạch, thân thiện môi trường.

3. Các khu chức năng.

- Khu công trình hành chính, trung tâm điều hành, dịch vụ với diện tích 2,28ha, chiếm tỷ lệ 1,36% tổng diện tích Khu công nghiệp; bố trí tại vị trí tiếp giáp công và trục đường chính vào Khu công nghiệp với các chức năng gồm: văn phòng giao dịch các trung tâm giới thiệu việc làm, văn phòng đại diện các xí nghiệp, trung tâm hành chính, y tế, các tổng đài; các dịch vụ kỹ thuật, tư vấn và sinh hoạt và đời sống và bãi đỗ xe (vị trí và chức năng vẫn giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt).

- Khu đất nhà máy công nghiệp với tổng diện tích đất nhà máy là 124,17ha, chiếm tỷ lệ 73,97% tổng diện tích Khu công nghiệp; diện tích các lô đất xây dựng nhà máy công nghiệp trung bình từ 1,5÷3ha đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư, các lô đất này có thể cộng gộp hoặc phân chia nhỏ tùy theo nhu cầu của nhà đầu tư thứ cấp (bao gồm cả một số lô đất Nhà máy công nghiệp đã và đang đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt).

- Khu đất các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích 3,21ha, chiếm tỷ lệ 2,09% tổng diện tích Khu công nghiệp; gồm 02 khu, trong đó: khu 1 tại vị trí giáp Khu công trình hành chính trung tâm, bố trí công trình trạm điện, trạm cấp nước,...; khu 2 bố trí tại phía Tây khu công nghiệp, bố trí trạm xử lý nước thải cho toàn bộ Khu công nghiệp.

- Khu đất cây xanh, mặt nước với tổng diện tích 23,10ha, chiếm tỷ lệ 13,76% tổng diện tích Khu công nghiệp, gồm cây xanh cảnh quan phía Tây Khu công nghiệp, cây xanh hành lang đường ống dẫn dầu, đường điện cao thế đi qua Khu công nghiệp và các tuyến mương hồ bao quanh ranh giới Khu công nghiệp.

- Đất giao thông trong Khu công nghiệp với tổng diện tích 15,10ha, chiếm 9,0% tổng diện tích Khu công nghiệp gồm tuyến đường trục chính và các tuyến đường nhánh tiếp cận đến các lô đất Nhà máy công nghiệp.

4. Quy hoạch sử dụng đất.

4.1. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kỹ thuật các lô đất quy hoạch

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Chỉ tiêu KT		Cơ cấu SD đất	
			Tầng cao (tầng)	Mật độ XD gộp (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất TT điều hành	TTDH	05	40	2,28	1,36
2	Đất nhà máy CN	CN			124,17	73,97
-	Lô CN 1	CN-01	02		12,45	
-	Lô CN 2	CN-02	02		19,27	
-	Lô CN 3	CN-03	02		22,09	
-	Lô CN 4	CN-04	02		13,17	
-	Lô CN 5	CN-05	02		35,88	
-	Lô CN 6	CN-06	02		17,28	
-	Lô CN 7	CN-07	02		4,03	
3	Đất HTKT	KT			3,21	1,91
-	Lô đất HTKT 1	KT-01	01	60	1,97	
-	Lô đất HTKT 2	KT-02	01	60	1,24	
4	Đất CX, nương	CX, CXD, MN			23,1	13,76
5	Đất giao thông				15,1	9,00
	Tổng diện tích				167,86	100,00

- Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 50%.

- Chiều cao xây dựng tối đa: 25m.

- Mật độ xây dựng lô đất xây dựng Nhà máy công nghiệp xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy đảm bảo phù hợp định hướng quy hoạch phân khu được phê duyệt và quy định tại Bảng 2.4 QCXDVN 01:2008/BXD (quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng) ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng; cụ thể như sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	≤ 0,5ha	1ha	≥ 2ha
≤10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43

5. Định hướng phát triển không gian

- Tiếp tục hoàn thiện định hướng phát triển không gian Khu công nghiệp Đông Mai theo các quy hoạch phân khu của thị xã Quảng Yên đã được Ủy ban

nhân dân tinh phê duyệt, đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu vực và phù hợp với nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư cũng như yêu cầu về ưu tiên thu hút đầu tư, hạn chế thu hút đầu tư và tạm dừng thu hút đầu tư các dự án thứ cấp theo Quyết định số 3506/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 của UBND tỉnh;

- Hình thành trục chính của Khu công nghiệp theo hướng Bắc - Nam và kết nối với tuyến đường Quốc lộ 18A và đường tránh phía Nam thành phố Uông Bí; các tuyến đường phân khu phát triển theo hướng Đông - Tây và được kết nối với đường trục chính và đường bao quanh Khu công nghiệp tiếp cận đến từng lô đất xây dựng Nhà máy công nghiệp;

- Khu vực công vào Khu công nghiệp, giáp Quốc lộ 18 bố trí khu trung tâm điều hành với tổ hợp các công trình trung tâm giới thiệu việc làm, văn phòng đại diện các xí nghiệp, trung tâm hành chính, y tế, các tổng đài và công trình dịch vụ với mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 60%, tầng cao tối đa 05 tầng; phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và thiết kế kiến trúc các công trình được xác định trong bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án cụ thể.

- Các lô đất xây dựng Nhà máy công nghiệp bố trí bám dọc theo các tuyến đường quy hoạch đảm bảo việc tiếp cận và hoạt động lưu thông trong Khu công nghiệp; diện tích của từng lô đất xây dựng Nhà máy công nghiệp sẽ được xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết của các dự án, đảm bảo đáp ứng yêu cầu đa dạng của các Nhà đầu tư thứ cấp đồng thời đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất theo quy định hiện hành;

- Khu đất hạ tầng kỹ thuật được quy hoạch thành 02 khu để phù hợp với phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn của Khu công nghiệp và đảm bảo đáp ứng yêu cầu khi toàn bộ Khu công nghiệp được lấp đầy; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 60%, tầng cao 01 tầng.

- Khu cây xanh, mương nước được phân bố tập trung trên trục đường chính, hành lang đường ống dầu, bao quanh Khu công nghiệp và khu vực phía Tây của tiếp giáp với suối tự nhiên thoát nước chung của khu vực.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền

- Định hướng san nền dốc cục bộ từ Bắc xuống Nam tại khu vực giáp tuyến đường tránh phía Nam Uông Bí.

- Cao độ nền cao nhất +6,0m; cao độ nền thấp nhất +3,4m.

6.2. Quy hoạch thoát nước mưa

- Xây dựng các tuyến mương hở rộng 2÷8m bao quanh Khu công nghiệp để thu và tiêu nước mưa cho Khu công nghiệp và khu vực giáp ranh để thoát ra sông, suối tự nhiên thoát nước chung của khu vực;

- Trong Khu công nghiệp bố trí các tuyến cống tròn Bê tông cốt theo D400÷2000 dọc theo vỉa hè các tuyến đường để thu và dẫn toàn bộ nước mưa trong Khu công nghiệp ra các tuyến mương tiêu; trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nước với khoảng giữa các hố ga là 30÷50m.

6.3. Quy hoạch giao thông

- Đường trục trung tâm khu công nghiệp (Mặt cắt 1-1) với chiều rộng lộ giới 57,0m; trong đó: Chiều rộng mặt đường 10,5m x 2 bên; dải phân cách giữa rộng 20,0m (gồm đường điện cao thế, hành lang đường điện và mương nước); vỉa hè 8,0m x 2 bên.

- Các tuyến đường nội bộ trong Khu công nghiệp gồm:

+ Mặt cắt 2-2, 2*-2* và 4-4: Chiều rộng lộ giới 19,5m; trong đó: Chiều rộng mặt đường 10,50m; vỉa hè phía các lô đất Nhà máy công nghiệp 6,0m; vỉa hè phía giáp mương và hành lang đường ống dầu 3,0m.

+ Mặt cắt 3-3: Chiều rộng lộ giới 22,5m; trong đó: Chiều rộng mặt đường 10,50m; vỉa hè 6,0m x 2 bên.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước Khu công nghiệp khoảng 5.520m³/ngày đêm.

- Nguồn nước từ đường ống cấp nước chính trên đường Quốc lộ 18 dẫn nước từ nhà máy nước Yên Lập dẫn đến trạm cấp nước trong Khu công nghiệp;

- Hệ thống cấp nước trong Khu công nghiệp gồm: Trạm cấp nước bố trí tại phía Bắc Khu công nghiệp, cấp nước sinh hoạt và nước chữa cháy; các tuyến ống cấp nước có tiết diện D100÷300 nằm dọc trên vỉa hè các tuyến đường; các họng cứu hỏa bố trí dọc trên tuyến đường ống cấp nước với khoảng cách giữa các họng cứu hỏa là 150m.

6.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong Khu công nghiệp khoảng 30.452kVA.

- Nguồn điện lấy từ đường dây 110kV đi qua Khu công nghiệp cấp điện cho TBA 110/22KV-2x16MVA của Khu công nghiệp tại khu đất Hạ tầng kỹ thuật.

- Lưới điện 22kV cấp cho các Nhà máy công nghiệp được cấp từ Trạm biến áp qua tuyến đường dây trên không Al/XLPE/PVC tiết diện dây dẫn từ 120÷240mm² trên vỉa hè các tuyến đường giao thông.

- Bố trí 03 Trạm biến áp 22/0,4kV để cấp điện 0,4kV cho Khu trung tâm điều hành và các khu hạ tầng kỹ thuật

- Bố trí 01 Trạm biến áp 22/0,4KV-50KVA để phục vụ cho chiếu sáng đường; chiếu sáng giao thông dùng cột thép cao 10m lắp đèn LED 110W bố trí trên vỉa hè một bên đường; khoảng cách trung bình giữa các cột đèn là 35m.

- Tại Nhà máy công nghiệp của Công ty Yazaki hiện trạng đang vận hành 01 trạm biến áp 22/0,4KV-320KVA để phục vụ cho hoạt động trước mắt của nhà máy.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Dự kiến xây dựng 1 tổng đài điện thoại 2.000 số tại khu trung tâm điều hành để phục vụ cho nhu cầu thông tin liên lạc của khu công nghiệp;

- Tổng đài được kết nối với lưới thông tin của khu vực bằng cáp quang chôn ngầm đất.

6.7. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn

- Tổng lượng nước thải trong Khu công nghiệp khoảng 3.720m³/ngày.

- Mạng lưới thu gom và xử lý nước thải gồm các tuyến ống bê tông cốt thép

đúc sẵn có tiết diện D400÷600 đặt bên hè đường để thu nước thải từ các nhà máy dẫn tự chảy về các trạm bơm để đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của cả khu công nghiệp để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Trạm xử lý nước thải được chia ra theo hai giai đoạn; giai đoạn 1 xây dựng trạm tại khu KT-02 phía Tây Nam Khu công nghiệp công suất 1.100m³/ngày diện tích khoảng 1,0ha; giai đoạn 2 đầu tư mở rộng và nâng công suất đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải của toàn bộ Khu công nghiệp.

- Nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất được xử lý cục bộ tại bể xử lý nước thải trong khu điều hành và trong các Nhà máy công nghiệp trước khi tập trung vào khu xử lý nước thải của Khu công nghiệp để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Rác thải hàng ngày được thu gom và vận chuyển đến điểm xử lý tập trung của khu vực; rác thải sinh hoạt từ các nhà máy sẽ hợp đồng với công ty vệ sinh môi trường bố trí xe thu gom rác hàng ngày để vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung; rác thải nguy hại trong các nhà máy công nghiệp phải hợp đồng với các đơn vị chuyên xử lý rác thải nguy hại để thu gom và xử lý.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

- Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera:

+ Phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế và Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên tổ chức công bố, công khai điều chỉnh quy hoạch được duyệt; hoàn thiện các thủ tục và đề xuất việc hoàn chỉnh các văn bản pháp lý khác có liên quan để phù hợp, đồng bộ với điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt.

+ Đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và khu xử lý nước thải chung của Khu công nghiệp đảm bảo tiêu chuẩn và công nghệ hiện đại trước khi các nhà máy công nghiệp của các nhà tư thứ cấp đi vào sản xuất; thực hiện các nội dung tại Quyết định số 3506/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh “V/v ban hành Danh mục dự án thuộc ngành nghề ưu tiên thu hút đầu tư, hạn chế đầu tư và tạm dừng thu hút đầu tư các dự án thứ cấp vào Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh”.

+ Hoàn thiện, bổ sung quy định quản lý (kèm theo các sơ đồ) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu đảm bảo theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

- Ban Quản lý Khu kinh tế hướng dẫn Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera thực hiện các thủ tục và triển khai các bước tiếp theo đảm bảo quy định hiện hành; thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết các dự án thành phần đảm bảo các quy định; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định;

- Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên phối hợp Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; quản lý quy hoạch, đất đai và việc đầu tư xây dựng trong ranh giới điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; hướng dẫn, đôn đốc Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thị xã Quảng Yên; Giám đốc Công ty đầu tư và phát triển Hạ tầng Viglacera; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CT, P2, P5;
 - Như điều 3 (thực hiện);
 - V0, V2, QH2, QLDD1-3, XD1-5;
 - Lưu: VT, QH3.
- 15b QĐ04-12

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Long