

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Sông Khoai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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;

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 xây dựng khu chức năng đặc thù.

Căn cứ Văn bản số 2234/TTg-KTN ngày 13/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ “V/v quy hoạch khu công Sông Khoai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh”.

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 28/7/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và ngoài 2050”.

Căn cứ Quyết định số 3888/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh “V/v phê duyệt quy hoạch chung thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050”.

Căn cứ Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 01/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh “V/v 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, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn đến năm 2035”.

Căn cứ Quyết định số 2077/QĐ-UBND ngày 05/7/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh “V/v phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Sông Khoai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh”.

Căn cứ Văn bản số 231/BXD-QHKT ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng “V/v ý kiến thống nhất về đồ án Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Khoai, thị xã Quảng Yên”.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 107/TTr-SXD ngày 21/3/2017 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Sông Khoai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Sông Khoai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, diện tích nghiên cứu: Thuộc các xã, phường: Sông Khoai, Đông Mai, Cộng Hoà, Minh Thành - Thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; 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; Phía Nam giáp nhánh sông và khu Trung tâm huấn luyện quốc gia về phòng chống khủng bố; Phía Đông giáp khu vực đất nông nghiệp và tuyến đường Minh Thành - Tân An; Phía Tây giáp Sông Khoai.

- Diện tích nghiên cứu: 714,0ha; ranh giới được định vị bởi các điểm M1-M2-M3-...-M58-M59-M1 (tọa độ được xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên và Ban Quản lý Khu kinh tế thỏa thuận, Sở Xây dựng thẩm định, trình).

2. Tính chất, quy mô, loại hình sản xuất:

- Tính chất: Là Khu công nghiệp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững; tập trung thu hút đầu tư các ngành nghề có công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường; đáp ứng linh hoạt nhu cầu đa dạng về quy mô sử dụng đất của các nhà đầu tư.

- Quy mô diện tích Khu công nghiệp Sông Khoai 714,0ha; trong đó diện tích quy hoạch đất xây dựng các Nhà máy công nghiệp 482,92ha (67,64 diện tích đất KCN); dự kiến bố trí các lô đất sản xuất đáp ứng các yêu cầu quy mô từ 1÷14ha.

- Quy mô lao động dự kiến khoảng 24.000÷33.600 người.

- Loại hình sản xuất: Dự kiến bố trí đa dạng các ngành nghề với các loại hình công nghiệp sạch, ứng dụng công nghệ cao và ưu tiên các ngành nghề nằm trong Quyết định số 66/2014/QĐ-TTg ngày 25/11/2014 của Thủ Tướng Chính phủ “V/v phê duyệt Danh mục công nghệ cao được ưu tiên đầu tư phát triển và Danh mục sản phẩm công nghệ cao được khuyến khích phát triển”.

3. Mục tiêu:

- Hình thành khu công nghiệp xanh, công nghệ cao với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, đáp ứng đầy đủ nhu cầu hạ tầng của nhà đầu tư, tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động sản xuất trong khu công nghiệp, góp phần thu hút đầu tư phát triển kinh tế xã hội cho tỉnh Quảng Ninh.

- Tổ chức, bố trí đầy đủ, hợp lý các khu chức năng của khu công nghiệp; tổ chức không gian đất công nghiệp trên nguyên tắc hiệu quả cao, phát huy tối đa quỹ đất, đáp ứng linh hoạt nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư; tổ chức mạng lưới đường giao thông đảm bảo kết nối thông suốt, an toàn và đạt hiệu quả cao nhất.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đáp ứng đầy đủ nhu cầu của nhà đầu tư, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài khu công nghiệp, đảm bảo tối đa hiệu quả kinh tế trong đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch khu công nghiệp trên cơ sở phát triển bền vững, bảo vệ môi trường; làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc của các nhà đầu tư thứ cấp.

4. Phân khu chức năng:

- Khu các nhà máy công nghiệp với tổng diện tích 482,92ha, chiếm 67,64% tổng diện tích Khu công nghiệp; diện tích các lô đất được bố trí từ 1÷15ha đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư, các lô đất có thể cộng gộp hoặc phân chia nhỏ tùy theo nhu cầu của nhà đầu tư.

- Khu các công trình hành chính, dịch vụ với tổng diện tích 8,84ha, chiếm 1,24% tổng diện tích Khu công nghiệp, trong đó: Bố trí khu công trình hành chính dịch vụ diện tích 1,94ha tại giao giữa đường Sông Chanh và đường trục chính Đông Tây của KCN, là vị trí thuận lợi để tiếp cận từ các hướng và là công trình điểm nhấn kiến trúc có tính chất cửa ngõ của Khu công nghiệp; bố trí công trình dịch vụ diện tích 6,9ha ở phía Đông của KCN, phục vụ nhu cầu của người lao động trong KCN cũng như cư dân lân cận.

- Khu đất hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích 25,05ha, chiếm 2,72% tổng diện tích Khu công nghiệp, bao gồm các công trình sau:

(1) Trạm biến áp: xây dựng trạm biến áp 110kV, diện tích 2,25ha;

(2) Nhà máy nước: xây dựng 2 nhà máy nước cho 2 khu vực phía Đông và phía Tây với diện tích mỗi nhà máy là 2,0ha, vị trí cạnh hồ điều hòa, kết hợp sử dụng hồ điều hòa làm hồ trữ nước thô trong mùa khô; bố trí quỹ đất dự trữ hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà máy nước cho toàn dự án theo Quy hoạch chung Khu phức hợp đô thị công nghiệp công nghệ cao tại tỉnh Quảng Ninh có diện tích 10,39ha;

(3) Trạm xử lý nước thải: xây dựng 2 trạm xử lý nước thải cho 2 khu vực phía Đông và phía Tây, tổng diện tích 2,92ha; đường đê và hành lang đê, tổng diện tích 5,49ha.

- Khu đất cây xanh với tổng diện tích 53,92ha, kết hợp với quy mô mặt nước là hồ điều hòa và kênh chứa nước thì tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước trong dự án chiếm 10,48% tổng diện tích khu công nghiệp; bố trí dải cây xanh cách ly bao quanh Khu công nghiệp theo quy định và phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt; bố trí cây đất cây xanh dọc theo kênh, sông tạo cảnh quan, phủ xanh bờ đê; bố trí cây đất cây xanh dọc theo trục đường chính, vừa tạo cảnh quan dọc trục đường, vừa làm nơi nghỉ ngơi thư giãn cho người lao động trong Khu công nghiệp.

5. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kỹ thuật các loại đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Số lô	Mật độ XD (%)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	CN	482,92			67,64
1.1	Quy mô loại S (<2ha)	CB-S	180,41	119	40÷70	25,27
1.2	Quy mô loại M (2÷4ha)	CN-M	72,24	27	40÷60	10,12
1.3	Quy mô loại L (4÷8ha)	CN-L	145,50	27	40÷60	20,38
1.4	Quy mô loại XL (>8ha)	CN- XL	84,77	8	40÷60	11,87
2	Đất cây xanh	CX 01÷08	53,92			7,55
3	Mặt nước: điều hòa và chứa nước		41,87			5,86
3.1	Hồ chứa số 1	HC-01	2,50			
3.2	Hồ chứa số 1	HC-01	5,43			
3.2	Hồ chứa số 1	HC-01	3,43			
3.3	Hồ chứa số 1	HC-01	7,00			
3.4	Kênh chứa	K	23,51			
4	Đất mặt nước khác (sông và kênh tiêu chính)	MN 01÷04	19,47			2,73
5	Đất hạ tầng	HT	25,05		40÷70	3,51

5.1	Trạm xử lý nước thải	HT-01	1,50			
5.2	Trạm cấp nước sạch	HT-02	2,00			
5.3	Trạm cấp nước sạch	HT-03	2,00			
5.4	Trạm xử lý nước thải	HT-04	1,42			
5.5	Trạm điện 110kV	HT-05	2,25			
5.6	Trạm cấp nước sạch	HT-06	10,39			
5.7	Đê và hành lang đê		5,49			
6	Đất dịch vụ	CC	8,84		40÷70	1,24
6.1	Lô đất dịch vụ số 1	CC-01	1,94			
6.2	Lô đất dịch vụ số 2	CC-02	6,90			
7	Đất giao thông		81,93			11,47
	Tổng		714,00			100,00

Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư thứ cấp thuộc các lô đất quy hoạch Nhà máy công nghiệp trong Khu công nghiệp sẽ xác định cụ thể các chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao xây dựng, khoảng lùi và tỷ lệ các loại đất) đảm bảo quy định tại Bảng 2.4 QCXDVN 01:2008/BXD, yêu cầu về khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đối với khu vực lân cận.

6. Định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan

- Hình thành không gian cảnh quan Khu công nghiệp, công nghệ cao, hiện đại nhiều cây xanh, mặt nước, tạo cảnh quan thoáng mát, hình thành môi trường làm việc và nghỉ ngơi tốt cho người lao động; xứng tầm với vị thế Khu công nghiệp chủ lực của tỉnh Quảng Ninh.

- Hình thành các tuyến đường trục chính Khu công nghiệp, gồm:

- + Trục Đông Tây là trục chính của Khu công nghiệp đồng thời là trục chính kết nối của Khu phức hợp đô thị công nghiệp công nghệ cao có mặt cắt lớn, tạo bộ mặt cho toàn đô thị, sẽ là biểu tượng cho sự phát triển của khu vực; bố trí dải cây xanh cách ly kết hợp kênh thoát nước mưa giữa làn đường chính và đường gom, dải cây xanh giữa đường gom và khu vực nhà máy, hình thành trục đường xanh cho Khu công nghiệp và khu vực.

- + Trục Bắc Nam là tuyến đường tỉnh lộ 338 được định hướng kết nối với đường cao tốc Hải Phòng - Hạ Long; bố trí dải cây xanh cách ly tạo cảnh quan hai bên tuyến đường.

- + Các trục đường nội bộ Khu công nghiệp được bố trí vỉa hè rộng, xây dựng và phủ xanh vỉa hè vừa tạo không gian đi bộ, nghỉ ngơi thoáng mát cho người lao động trong Khu công nghiệp, vừa tạo không gian bố trí đường ống hạ tầng đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp.

- Công trình điểm nhấn: Công trình hành chính dịch vụ của Khu công nghiệp tại giao giữa hai trục Đông Tây và Bắc Nam, là cửa ngõ của Khu công nghiệp.

- Định hướng các thông số quy hoạch kiến trúc trong các khu đất:

- + Khu nhà máy, kho tàng: Mật độ xây dựng khoảng 40÷70%; chiều cao công trình trong khu vực nhà máy tùy theo nhu cầu của ngành nghề sản xuất, và nằm trong khoảng từ 15÷30m; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ. Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư thứ

cấp thuộc các lô đất quy hoạch Nhà máy công nghiệp trong Khu công nghiệp sẽ xác định cụ thể các chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo quy định và yêu cầu về khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đối với khu vực lân cận.

+ Khu công trình hành chính dịch vụ: Mật độ xây dựng 40÷70%; Chiều cao công trình xác định trong dự án riêng đảm bảo tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan khu vực đồng thời đảm bảo các quy định về quản lý đô cao chống ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam được quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, tùy theo quy mô công trình và đảm bảo hài hòa với cảnh quan trục đường; diện tích cây xanh trong khuôn viên đảm bảo theo quy định.

+ Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng 40÷70% tùy theo tính chất và quy mô công trình; chiều cao công trình 8÷20m.

+ Khu cây xanh, mặt nước: Xây dựng các công trình phụ trợ mật độ xây dựng tối đa 5%.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch san nền:

- Tuân thủ định hướng quy hoạch chung; đảm bảo chống ngập đối với mực nước xảy ra do mưa với chu kỳ 100 năm theo quy định; hạn chế san nền với khối lượng lớn gây ảnh hưởng môi trường tự nhiên; có tính đến khả năng gia tăng mực nước do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu;

- Giải pháp san nền tổng thể: Nâng nền kết hợp với đê bao; cao độ xây dựng không chế $H_{xd} \geq +2,1m$. Cao độ đê $\geq 3,2m$.

- Giải pháp san cho từng khu vực:

+ Khu vực xây dựng đê bao: Thiết kế san nền trong lô đất với cao độ xây dựng $H_{xd}=2,1m$ đảm bảo không bị ngập úng; không chế cao độ tại điểm nút giao của đường $H_{xd}=2,1m$; đường tỉnh lộ 338 cao độ $+3,2m$;

+ Khu vực nâng nền ngoài đê: Lựa chọn giải pháp tôn nền với cao độ san nền trong lô đất $H_{xd}=3,2m$; không chế cao độ tại điểm nút giao của đường $H_{xd}=3,2m$.

- Bố trí 04 trạm bơm với tổng công suất khoảng 9,7m³/s và bố trí 04 hồ điều hòa với tổng diện tích khoảng 18ha để trữ nước tạm thời chống ngập úng trong khu quy hoạch trong trường hợp mưa lớn quá công suất bơm tiêu.

7.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Bố trí hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, được thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy; toàn bộ Khu công nghiệp Sông Khoai được phân chia thành các lưu vực thoát nước như sau:

+ Các lưu vực trong đê bao (gồm 4 lưu vực): Có điều kiện địa hình bằng phẳng, bố trí hệ thống thoát nước mưa chủ yếu bằng hệ thống mương hở đặt tại trung tâm các đường giao thông hoặc trong các dải cây xanh; hệ thống mương hở được đầu nối ngầm bằng cống hộp tại các vị trí qua đường sau đó dẫn về các hồ điều hòa có trạm bơm tiêu đặt tại cuối dòng chảy;

+ Các lưu vực nâng nền (2 lưu vực bên ngoài đê): thoát nước bằng hệ thống mương hở dẫn ra sông.

- Mạng lưới thoát nước mưa được bố trí dưới lòng đường giao thông để thu gom nước mưa từ các nhà máy, đường giao thông và xả ra hệ thống muông hồ được dẫn về các hồ điều hòa có trạm bơm tiêu đặt tại cuối dòng chảy hoặc được dẫn ra sông.

- Sử dụng cống tròn BTCT có khẩu độ D400÷1000 để thu gom nước mưa; cống được thiết kế với độ dốc tối thiểu $i \geq 1/D$ (D đường kính cống) để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Xây dựng tuyến kênh bao xung quanh dự án để thu gom nước mưa cho các khu vực giáp ranh.

7.3. Quy hoạch giao thông:

*. Giao thông đối ngoại:

- Đường trục Đông Tây (Mặt cắt 1-1): Là trục chính của Khu công nghiệp Sông Khoai, đồng thời là trục chính kết nối của Khu phức hợp đô thị công nghiệp công nghệ cao, định hướng kết nối từ Ưông Bí đến đường nối thành phố Hạ Long với cầu Bạch Đằng. Quy mô mặt cắt ngang rộng 103,0m, bao gồm: Mặt đường chính rộng 11,25m x 2 bên; đường gom rộng 10,0m x 2 bên; vỉa hè đường gom rộng 6,5m x 2 bên; dải cây xanh giáp vỉa hè đường gom rộng 6,0m x 2 bên; dải phân cách giữa rộng 3,0m, kênh dẫn nước rộng 14,0m x 2 bên.

- Đường tỉnh 338 (Mặt cắt 2-2): Kết nối từ Quốc lộ 18 tại Ưông Bí, đi qua khu quy hoạch và định hướng kết nối với đường nối thành phố Hạ Long với cầu Bạch Đằng tại khu vực Đầm Nhà Mạc. Quy mô mặt cắt ngang rộng 60,0m, bao gồm: Mặt đường chính 12,0m x 2 bên; dải phân cách giữa 5,0m; mặt đường gom 7,5m x 2 bên; dải cây phân cách giữa đường chính và đường gom 3,0m x 2 bên; vỉa hè 5,0m x 2 bên. Theo định hướng quy hoạch chung có tuyến đường cao tốc trên cao chạy dọc theo tuyến đường tỉnh lộ 338.

- Đường tỉnh 331 (Mặt cắt 4-4) đi qua phía Đông khu công nghiệp; quy mô mặt cắt ngang rộng 30,0m, bao gồm: mặt đường chính 7,5m x 2 bên; dải phân cách giữa 3,0m; vỉa hè 6,0m x 2 bên.

*. Giao thông đối nội gồm 3 loại chính:

- Mặt cắt có kênh thoát nước (Mặt cắt 6-6, 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11) có mặt đường chính rộng 6,0m x 2 bên; vỉa hè 11,0m x 2 bên; kênh thoát nước ở giữa từ 12÷30m;

- Mặt cắt không có kênh thoát nước (Mặt cắt 5-5) có mặt cắt ngang rộng 34,0m, trong đó: mặt đường chính rộng 6,0m x 2 bên; vỉa hè rộng 11,0m x 2 bên.

- Mặt cắt không có kênh thoát nước (Mặt cắt 12-12) có mặt cắt ngang rộng 24,0m, trong đó: mặt đường chính rộng 6,0m x 2 bên; vỉa hè rộng 6,0m x 2 bên.

- Mặt cắt có tuyến đường điện 110 kV hiện trạng đi qua (Mặt cắt 3-3) có mặt cắt ngang rộng 52,0m, trong đó: mặt đường chính rộng 7,5m x 2 bên; vỉa hè rộng 11,0m x 2 bên; dải phân cách 15,0m đảm bảo tuyến đường dây và hành lang theo quy định.

*. Cầu, nút giao thông:

- Trên trục chính Đông - Tây quy hoạch 02 cầu qua kênh chính thoát nước (chiều rộng kênh khoảng 30m) và 01 cầu vượt qua kênh Yên Lập, tỉnh lộ 331.

- Quy hoạch hai nút giao trên trục chính Đông – Tây với tỉnh lộ 338 và tỉnh lộ 331 đồng thời tạo cảnh quan điểm nhấn tại hai nút giao, cụ thể:

+ Nút giao với tỉnh lộ 331 xây dựng cầu vượt kết hợp cây xanh dọc trục đường chính.

+ Nút giao với tỉnh lộ 338 sử dụng đèn tín hiệu kết hợp đảo tròn lớn, trong phạm vi nút trồng cây xanh trang trí, công chào, biển trang trí...tạo cảnh quan điểm nhấn cho khu vực.

*. Giao thông công cộng:

- Các tuyến xe buýt trục chính được bố trí tuyến đi theo đường trục Đông - Tây, liên kết thuận tiện với các trạm đầu cuối của tuyến và kết hợp hệ thống giao thông công cộng chung của khu vực.

- Vị trí điểm dừng cho xe buýt: Khoảng cách giữa hai trạm khoảng 700÷800m; đặt vị trí trạm dừng ngay trên phần đường gom của trục Đông - Tây. Khu vực chờ xe buýt được bố trí trên vỉa hè, đảm bảo hành khách sử dụng thuận tiện và phù hợp với cảnh quan khu vực.

- Tổ chức đưa đón công nhân: Ngoài hình thức tổ chức giao thông công cộng chung trên tuyến đường trục chính thì tại mỗi nhà máy sẽ có điểm đỗ xe đưa đón công nhân theo nhu cầu doanh nghiệp.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu nước Khu công nghiệp Sông Khoai khoảng: 27.000m³/ngày đêm (ngđ).

- Nguồn nước chính lấy từ hồ Yên Lập cấp nước thông qua kênh chính Yên Lập chảy qua khu quy hoạch; ngoài ra ở giai đoạn sau lấy nguồn nước bổ sung từ hồ 12 Khe tại thành phố Uông Bí dẫn về khu quy hoạch thông qua tuyến ống D400 (theo định hướng quy hoạch chung được duyệt) đồng thời tái sử dụng lại nguồn nước của 2 trạm xử lý nước thải nhằm tận dụng cho tưới cây, rửa đường.

- Công trình đầu mối cấp nước: Xây dựng 02 nhà máy nước cấp nước cho toàn bộ Khu công nghiệp, được phân vùng cấp nước như sau:

+ Khu vực phía Tây được cấp nước bởi nhà máy nước công suất khoảng 13.000m³/ngđ.

+ Khu vực phía Đông được cấp nước bởi nhà máy nước công suất khoảng 14.000m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước trong Khu công nghiệp được thiết dạng mạch vòng kết hợp với nhánh cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục; mạng lưới đường ống phân phối có đường kính từ D150÷500; mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp mạng lưới cấp nước chữa cháy; trên các tuyến ống chính phân phối có bố trí trụ cứu hỏa, khoảng cách đặt trụ cứu hỏa là 150m.

7.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn Khu công nghiệp Sông Khoai khoảng 117,88MVA.

- Nguồn điện: Trong giai đoạn đầu nguồn điện cấp cho Khu công nghiệp Sông Khoai được đầu nối với tuyến điện mạch đôi 110kV đi trạm Chợ Rộc; trong giai đoạn dài hạn nguồn cấp điện lấy từ trạm 220 kV Yên Hưng đi vào hoạt động.

- Xây dựng một trạm biến thế 110/22kV công suất 3x63MVA cấp điện chuyên dùng cho Khu công nghiệp; trong giai đoạn đầu, diện tích Khu công nghiệp khoảng 123.09 ha, nhu cầu dùng điện là 27MVA sẽ lắp đặt 1 máy 63MVA, tùy theo từng giai đoạn phát triển của Khu công nghiệp mà tăng dần số máy biến áp.

- Lưới điện 110kV: Tuyến điện 110kV từ đường dây 110kV đi Chợ Rộc vào trạm 110KV của Khu công nghiệp với chiều dài khoảng 250m, tiết diện AC 240mm², mạch đôi; tuyến điện 110kV mạch đôi đi nối dẫn về trạm 110kV của dự án với chiều dài khoảng 4,050m, tiết diện là ACSR (2x300)mm², mạch đôi.

- Lưới điện 22KV: Từ trạm 110kV có các xuất tuyến 22kV cấp điện cho các phụ tải điện của Khu công nghiệp Sông Khoai; các tuyến cấp 22kV được bố trí đi ngầm với tiết diện từ 3x150mm² đến 3x400mm².

- Trạm biến áp hạ thế: Các trạm hạ thế cấp điện chuyên dùng cho các nhà máy, công trình dịch vụ công cộng, khu hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định về sau, tùy theo việc xây dựng các công trình cụ thể.

- Chiếu sáng chung: Bố trí lưới chiếu sáng độc lập trên vỉa hè các tuyến đường Khu công nghiệp; đèn chiếu sáng sử dụng loại có hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu sử dụng: 5.200 lines.

- Nguồn cấp từ Tổng đài Host điều khiển Quảng Yên phía Nam dung lượng 170.000 lines cách dự án khoảng 5km về phía Nam theo định hướng quy hoạch chung được duyệt.

- Từ vị trí đầu nối với mạng viễn thông khu vực truyền dẫn tín hiệu về Tổng đài vệ tinh Sông Khoai dung lượng 10.000 lines trong dự án; từ Tổng đài vệ tinh cấp đến các tủ cáp viễn thông dung lượng từ 200÷500 thuê bao.

- Vị trí tổng đài vệ tinh và trạm thu phát sóng được đặt tại khu vực gần điểm khu vực có không gian rộng, đảm bảo quy định về thu phát sóng.

- Mạng cáp viễn thông được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên hè đường quy hoạch trong khu vực.

- Dây cáp thuê bao (từ tủ cáp đến các hộ thuê bao), tuyến dây này thiết kế đi ngầm, bám theo hệ thống điện chiếu sáng sinh hoạt trong khu vực.

- Viễn thông vô tuyến: Quy hoạch hệ thống viễn thông vô tuyến (không dây) với các trạm viễn thông di động có bán kính phủ sóng khoảng 0,5÷2,0km (tùy theo công nghệ về mức độ phủ sóng của trạm quy hoạch số lượng trạm để đảm bảo nhu cầu); các trạm viễn thông di động được quy hoạch phân bố đều theo khả năng phục vụ, vị trí các trạm được đặt trong khuôn viên các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc đặt cạnh trạm biến áp chiếu sáng (trong khu vực đất xây xanh) để thuận lợi cho việc cung cấp nguồn điện hoạt động của trạm.

7.7. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải:

- Tổng lượng nước thải thu gom, cần xử lý của Khu công nghiệp khoảng 24.000 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới thoát nước thải: Xây dựng mạng lưới thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa; các tuyến cống dẫn nước thải sử dụng cống tròn HDPE 2 vách có kích thước D300÷500 được đặt dưới vỉa hè, những vị trí độ sâu chôn cống quá lớn bố trí các trạm bơm nâng cốt; trạm bơm nước thải sử dụng trạm bơm chìm, kiểu nhúng ướt, bố trí tại các khoảng cây xanh cách ly đảm bảo mỹ quan và tiết kiệm diện tích sử dụng.

- Xử lý nước thải: Tất cả các nhà máy phải có công trình xử lý nước thải (XLNT) cục bộ trong nhà máy để làm sạch nước thải đạt tới giới hạn C theo QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thu gom theo hệ thống cống riêng đến trạm xử lý nước thải chung của cả Khu công nghiệp để làm sạch lần 2 đạt tới giới hạn B theo QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận (nếu nguồn tiếp nhận không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt) và đạt giới hạn A (nếu nguồn tiếp nhận dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt).

- Trong khu vực thiết kế bố trí 2 trạm xử lý nước thải cho Khu công nghiệp với tổng công suất khoảng 24.000 m³/ngày. Mỗi trạm xử lý nước thải phục vụ 1 vùng riêng biệt. Trong đó: Vùng 1 (phía Tây) có công suất khoảng 12.000 m³/ngày đêm; Vùng 2 (phía Đông) có công suất khoảng 12.000 m³/ngày đêm.

7.8. Quy hoạch thu gom và xử lý CTR: Rác thải hàng ngày được thu gom và vận chuyển đến điểm xử lý tập trung của khu vực là Khu xử lý chất thải rắn Miền Tây tại thành phố Uông Bí và Trung tâm xử lý chất thải rắn tại xã Vũ Oai, Hòa Bình, huyện Hoàn Bô; chất thải rắn nguy hại vận chuyển và xử lý riêng tại khu xử lý chất thải rắn nguy hại.

8. Định hướng nhà ở công nhân:

- Quỹ đất xây dựng nhà ở công nhân và các công trình thiết chế văn hóa phục vụ công nhân lao động làm việc trong Khu công nghiệp Sông Khoai được nghiên cứu xây dựng phù hợp với quy hoạch các khu chức năng khác thuộc Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 Khu phức hợp Đô thị, Công nghiệp công nghệ cao tại thành phố Uông Bí và thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 01/5/2016.

- Lô đất được ưu tiên nghiên cứu đề xuất xây dựng tại các lô ODT2.0÷2.3 thuộc khu đất định hướng phát triển đô thị giáp phía Đông tuyến đường tỉnh lộ 338 theo định hướng quy hoạch chung được duyệt, cách Khu công nghiệp Sông Khoai khoảng 1,5km.

- Quy mô: phục vụ 50% số công nhân (khoảng 17.000 người), diện tích khu đất khoảng 4÷5 ha, xây dựng theo hình thức chung cư. Dự án sẽ được triển khai thực hiện trong giai đoạn sau theo kế hoạch hoạt động sản xuất của Khu công nghiệp Sông Khoai.

9. Phân kỳ đầu tư:

9.1. Các giai đoạn và tiến độ đầu tư Khu công nghiệp Sông Khoai

Khu công nghiệp Sông Khoai chia làm 5 giai đoạn thực hiện như sau:

Giai đoạn thực hiện	Diện tích (ha)	Hạng mục đầu tư xây dựng	Năm thực hiện
---------------------	----------------	--------------------------	---------------

GD 1	123,00	Khu điều hành, nhà máy sản xuất, trạm cấp nước, trạm điện 110kV, trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thông tin liên lạc, hệ thống thoát nước, đê...)	Đến hết năm 2018
GD 2	120,08	Nhà máy sản xuất, hồ điều hòa, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thông tin liên lạc, hệ thống thoát nước...)	Năm 2019
GD 3	299,42	Nhà máy sản xuất, trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thông tin liên lạc, hệ thống thoát nước, đê...)	Từ đầu năm 2020 đến hết năm 2022
GD 4	92,36	Khu điều hành, nhà máy sản xuất, cây xanh, trạm cấp nước theo QHC và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thông tin liên lạc, hệ thống thoát nước...)	Từ đầu năm 2023 đến hết năm 2023
GD 5	79,14	Nhà máy sản xuất, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thông tin liên lạc, hệ thống thoát nước...)	Năm 2024
Tổng	714,00		

9.2. Khu vực phát triển giai đoạn đầu (GD1)

- Đầu tư giai đoạn đầu (GD1) với tổng diện tích khoảng 123ha, trong đó:

+ Phần lớn diện tích phát triển công nghiệp tại khu vực phía Đông tỉnh lộ 338 và phía Nam đường trục chính Đông - Tây của Khu công nghiệp; phía Nam giáp với sông Khoai, phía Đông giáp với kênh dẫn nước theo định hướng quy hoạch.

+ Khu hành chính, dịch vụ và nhà máy nước ở phía Bắc đường trục chính Đông - Tây.

Bảng cơ cấu các loại đất trong giai đoạn đầu (GD1)

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp		75,69	61,54
1.1	Quy mô loại S (<2ha)	CN-S	23,79	
1.2	Quy mô loại M (2÷4ha)	CN-M	7,81	
1.3	Quy mô loại L (4÷8ha)	CN-L	44,09	
2	Đất cây xanh	CX	8,71	7,08
3	Mặt nước: điều hòa và chứa nước	HC	10,87	8,84
4	Đất hạ tầng	HTKT	7,32	5,95
4.1	Trạm xử lý nước thải	HT-01	1,50	

4.2	Trạm cấp nước sạch	HT-02	2,00	
4.3	Trạm điện 110KV	HT-05	2,25	
4.4	Đê và hành lang đê	HT-06	1,57	
5	Đất dịch vụ	CC-01	1,94	1,58
6	Đất giao thông		18,47	15,01
	Tổng diện tích		123,00	100

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần đô thị Amata Biên Hòa triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần trên cơ sở tuân thủ quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt, phù hợp hơn với điều kiện tự nhiên (đặc biệt là phương án san nền), đảm bảo đầu nối thống nhất với các công trình và phù hợp với tiêu chuẩn, quy phạm chuyên ngành liên quan; tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các giải pháp kỹ thuật, thi công đảm bảo yêu cầu hoạt động thực tế và tính toán đến ứng phó với biến đổi khí hậu; khẩn trương thực hiện các thủ tục tiếp theo đảm bảo đúng quy định để sớm đầu tư giai đoạn 1 của Khu công nghiệp Sông Khoai (yêu cầu đầu tư hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu nối, bảo vệ môi trường trước khi các Nhà máy công nghiệp đi vào sản xuất và xây dựng hoàn trả công trình hạ tầng chung, công trình phục vụ dân sinh nằm trong ranh giới quy hoạch Khu công nghiệp Sông Khoai). Nghiên cứu, đề xuất lập quy hoạch khu nhà ở công nhân phục vụ cho khu công nghiệp theo định hướng Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 Khu phức hợp Đô thị, Công nghiệp công nghệ cao tại thành phố Uông Bí và thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 01/5/2016.

- Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên có trách nhiệm quản lý quy hoạch; phối hợp phối hợp với Công ty cổ phần đô thị Amata Biên Hòa và Ban Quản lý Khu kinh tế công bố công khai quy hoạch được duyệt; lưu trữ hồ sơ; quản lý quy hoạch; quản lý giám sát việc đầu tư xây dựng trong ranh giới quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng trái phép không tuân thủ quy hoạch được duyệt; nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết hành lang cây xanh giữa Khu công nghiệp Sông Khoai và khu dân cư hiện trạng tại phía Bắc để đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường $\geq 50m$ theo quy định làm cơ sở để quản lý, bảo vệ; rà soát, tổng hợp danh mục các hộ dân nằm trong ranh giới quy hoạch cần phải di dời; đề xuất địa điểm xây dựng khu tái định cư phục vụ các dự án tại khu vực đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chung, khảo sát, định hướng cụ thể về các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng tầng, tầng cao... làm cơ sở quản lý;

- Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì phối hợp cùng Sở Xây dựng và các Sở, ngành liên quan hướng dẫn Công ty cổ phần đô thị Amata Biên Hòa triển khai các bước tiếp theo để được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư; lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo quy định hiện hành; thẩm định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần theo quy định hiện hành đảm bảo đầu nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực, ổn định sinh hoạt của người dân khu vực giáp ranh làm cơ sở để cấp phép xây dựng; phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên giám sát việc xây dựng công trình theo đúng quy hoạch; Yêu cầu:

+ Thu hút các loại hình công nghiệp xanh, sạch, công nghệ cao đối với các lô đất công nghiệp gần khu vực dân cư tại phía Bắc (CN-M-26; CN-S-48÷57; CN-M17,18, 21, 24; CN-S-101÷103); đảm bảo khoảng cách từ các công trình xây dựng trong nhà máy tới khu dân cư $\geq 50m$ và khoảng cách tới kênh Yên Lập theo quy định tại Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước; khu vực tiếp giáp chỉ bố trí các hạng mục công trình quản lý, điều hành, cây xanh.

+ Đối với các lô đất CC-01, CN-M-04, CN-XL-03, CN-XL-03 xác định khoảng lùi phù hợp, dành diện tích dự phòng để mở rộng nút giao không ảnh hưởng đến công trình xây dựng trong các lô đất, bố trí các công trình có hình thức kiến trúc đẹp, tạo điểm nhấn cảnh quan tại khu vực nút giao.

+ Quy hoạch, xây dựng các Nhà máy công nghiệp phải đảm bảo không ảnh hưởng đến các công trình an ninh quốc phòng hiện trạng tại khu vực phía Đông Khu công nghiệp.

- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định; chủ trì phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế và UBND thị xã Quảng Yên thẩm định, phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu KCN Sông Khoai được duyệt.

- Các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với, quy hoạch, dự án; hướng dẫn, đôn đốc Công ty cổ phần đô thị Amata Biên Hòa triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh tham mưu, đề xuất với Bộ Quốc phòng và Bộ tư lệnh Quân khu 3 để giải quyết những vấn đề liên quan đến chồng lấn ranh giới đất quốc phòng với các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh đảm bảo yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương và nhiệm vụ an ninh quốc phòng của các đơn vị trên địa bàn tỉnh (theo nội dung đề nghị của Bộ tư lệnh Quân khu 3 tại văn bản số 776/BTL-BTM ngày 13/02/2017).

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND thị xã Quảng Yên, Giám đốc Công ty cổ phần đô thị Amata Biên Hòa; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành. /: 

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3 (thực hiện);
- V0, V2, QLĐĐ1, XD4;
- TT HCC;
- Lưu: VT, QH3.
- 15b QĐ03-03

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Long