

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ QUẢNG YÊN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4021/QĐ-UBND

Quảng Yên, ngày 01 tháng 11 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Mai  
tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẢNG YÊN**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

Căn cứ Quyết định số 3888/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh

Quảng Ninh “Về việc phê duyệt quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050”;

Căn cứ Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND thị xã Quảng Yên “Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Tây Bắc thị xã Quảng Yên (Phân khu D1) tại các phường Minh Thành và Đông Mai, thị xã Quảng Yên”;

Căn cứ Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 14/09/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc thành lập Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên”;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến của các Sở, ngành về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Mai tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên (Văn bản số 3931/SXD-KT&VLXD ngày 05/10/2021 của Sở Xây dựng; Văn bản số 7224/TNMT-QHKH ngày 20/10/2021 của Sở tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 3379/SCT-QLCN ngày 08/10/2021 của Sở Công thương; Văn bản số 5673-SGTVT/QLCL ngày 12/10/2021 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 3574/PCCC ngày 28/10/2021 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH tỉnh Quảng Ninh);

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thị xã tại Tờ trình số 103/TTr-QLĐT ngày 01/11/2021.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Mai tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (Ban hành kèm theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết), với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Mai tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần xuất nhập khẩu quốc tế Tân Đại Dương;

3. Đơn vị tư vấn lập Quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Hdesign.

4. Nội dung đồ án:

4.1. Vị trí, quy mô:

- Vị trí: Khu vực lập quy hoạch tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, được giới hạn như sau: Phía Bắc giáp đất nuôi trồng thủy sản; Phía Nam giáp đầm nuôi trồng thủy sản (phần đất mở rộng Cụm công nghiệp Đông Mai theo định hướng quy hoạch); Phía Tây giáp đầm nuôi trồng thủy sản

và Sông Ưông; Phía Đông giáp đất nuôi trồng thủy sản và đường tỉnh 338;

- Quy mô: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 161.390,54m<sup>2</sup> (16,139ha), trong đó: Đất quy hoạch Cụm công nghiệp có diện tích là 160.189,44m<sup>2</sup> (16,02ha); Đất quy hoạch đầu nối giao thông có diện tích là 1.201,1m<sup>2</sup> (0,12ha).

#### 4.2. Mục tiêu, tính chất:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 3888/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Tây Bắc thị xã Quảng Yên (Phân khu D1) tại các phường Minh Thành và Đông Mai, thị xã Quảng Yên được UBND thị xã Quảng Yên phê duyệt tại Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 28/9/2021.

- Phục vụ nhu cầu sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất vừa, nhỏ và di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm môi trường hoặc không phù hợp với quy hoạch đô thị phải di dời trên địa bàn thị xã.

- Đề xuất giải pháp quản lý xây dựng làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai dự án đầu tư xây dựng và quản lý.

- Tính chất: Là cụm công nghiệp.

#### 4.3. Ngành nghề hoạt động

Sản xuất, chế biến thực phẩm; sản xuất đồ uống; sản xuất trang phục; sản xuất giày, dép; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện; in, sao chép bản ghi các loại; sản xuất khí công nghiệp; sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại chưa được phân vào đầu; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; công nghiệp chế biến, chế tạo khác; sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị; sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công kim loại theo hướng chuỗi liên kết ngành (*theo Phụ lục I - Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg ngày 06/7/2018 của Thủ tướng Chính phủ ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam*).

#### 4.4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Ranh giới quy hoạch: Được giới hạn bởi các điểm (1, Y1, Y2, Y3, X3, X2, X1, 2, 3, 4, 5, 1); tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 161.390,54m<sup>2</sup> (16,139ha), bao gồm:

- Đất quy hoạch Cụm công nghiệp được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5,1), có diện tích là 160.189,44m<sup>2</sup> (16,02ha);

- Đất quy hoạch đầu nối giao thông được giới hạn bởi các điểm (1, Y1, Y2, Y3, 1) và (X3, X2, X1, 2, X3), có diện tích là 1.201,1m<sup>2</sup> (0,12ha).

b) Toạ độ định vị; Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Theo bảng kê tọa

độ định vị ranh giới quy hoạch tại bản đồ quy hoạch sử dụng đất 1/500 kèm theo.

c) Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Danh mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khu đất quy hoạch Cụm công nghiệp</b>	<b>160.189,44</b>	<b>100</b>
1	Đất khu điều hành	374,03	0,23
2	Đất công nghiệp	106.115,01	66,24
3	Đất cây xanh	16.214,50	10,12
4	Đất công trình hạ tầng	2.496,02	1,56
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác	34.989,88	21,84
<b>II</b>	<b>Khu đất quy hoạch đấu nối giao thông</b>	<b>1.201,10</b>	
<b>Tổng</b>		<b>161.390,54</b>	

Bảng tổng hợp chi tiết sử dụng đất

Stt	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lượng (ô)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ
<b>Khu đất quy hoạch Cụm công nghiệp</b>			<b>160.189,44</b>				<b>100</b>
<b>A</b>	<b>Đất khu điều hành</b>	<b>VPDH</b>	<b>374,03</b>	<b>01</b>	<b>70</b>	<b>1-3</b>	<b>0,23</b>
<b>B</b>	<b>Đất công nghiệp</b>		<b>106.115,01</b>	<b>114</b>			<b>66,24</b>
I	Đất công nghiệp 01	CN01	7.800,00	38			
1	Ô số 01	01	300,00	01	70	1-3	
2	Ô số 02 đến 19	02-19	200,00	18	70	1-3	
3	Ô số 20	20	300,00	01	70	1-3	
4	Ô số 21 đến 38	21-38	200,00	18	70	1-3	
II	Đất công nghiệp 02	CN02	9.174,03	23			
1	Ô số 01 đến 11	01-11	400,00	11	70	1-3	
2	Ô số 12	12	374,03	01	70	1-3	
3	Ô số 13 đến 23	13-23	400,00	11	70	1-3	
III	Đất công nghiệp 03	CN03	11.700,00	12			
1	Ô số 01	01	1.350,00	01	70	1-3	
2	Ô số 02 đến 06	02-06	900,00	05	70	1-3	
3	Ô số 07	07	1.350,00	01	70	1-3	
4	Ô số 08 đến 12	08-12	900,00	05	70	1-3	
IV	Đất công nghiệp 04	CN04	14.348,06	16			
1	Ô số 01 đến 07	01-07	900,00	07	70	1-3	
2	Ô số 08	08	874,03	01	70	1-3	
3	Ô số 09 đến 15	09-15	900,00	07	70	1-3	
4	Ô số 16	16	874,03	01	70	1-3	
V	Đất công nghiệp 05	CN05	11.374,95	05			
1	Ô số 01	01	2.406,66	01	70	1-3	
2	Ô số 02	02	2.305,31	01	70	1-3	
3	Ô số 03 đến 04	03-04	1.800,00	02	70	1-3	

4	Ô số 05	05	3.062,98	01	70	1-3	
VI	Đất công nghiệp 06	CN06	27.543,73	12			
1	Ô số 01 đến 05	01-05	2.200,00	05	70	1-3	
2	Ô số 06	06	2.174,03	01	70	1-3	
3	Ô số 07	07	2.395,50	01	70	1-3	
4	Ô số 08 đến 11	08-11	2.400,00	04	70	1-3	
5	Ô số 12	12	2.374,03	01	70	1-3	
VII	Đất công nghiệp 07	CN07	12.480,49	04			
1	Ô số 01	01	2.653,35	01	70	1-3	
2	Ô số 02 đến 03	02-03	3.311,05	02	70	1-3	
3	Ô số 04	04	3.312,92	01	70	1-3	
VIII	Đất công nghiệp 08	CN08	11.693,75	04			
1	Ô số 01	01	2.993,26	01	70	1-3	
2	Ô số 02	02	2.968,93	01	70	1-3	
3	Ô số 03	03	2.944,61	01	70	1-3	
4	Ô số 04	04	2.894,32	01	70	1-3	
<b>C</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>16.214,50</b>				<b>10,12</b>
1	Cây xanh cách ly		7.576,88				
2	Cây xanh cảnh quan		8.637,62				
<b>D</b>	<b>Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>2.496,02</b>				<b>1,56</b>
1	Công trình xử lý nước thải	XLNT	2.032,43	01	70		
2	Trạm điện	Đ	80,00	01			
3	Kè chắn		383,19				
<b>E</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác</b>		<b>34.989,88</b>				<b>21,84</b>
<b>Khu đất quy hoạch đấu nối giao thông</b>			<b>1.201,1</b>				
<b>1</b>	<b>Đất đấu nối giao thông 01</b>		<b>618,95</b>				
<b>2</b>	<b>Đất đấu nối giao thông 02</b>		<b>582,15</b>				
<b>Tổng</b>			<b>161.390,54</b>				

5. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Mật độ xây dựng tối đa của các lô đất: 70,0%.  
 - Tầng cao tối đa: 03 tầng + mái; chiều cao công trình tối đa là 12,0m (tầng 1 cao 4,5m, tầng 2 cao 3,9m, tầng 3 + mái cao 3,6m); cốt nền xây dựng cao 0,2m so với cốt vỉa hè.

- Chỉ giới xây dựng các ô đất được thể hiện chi tiết trên bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Kích thước công trình xây dựng trên thửa đất được thể hiện chi tiết trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

(Các thông số kỹ thuật khác của công trình được triển khai theo quy hoạch thành phần).

- Các khu chức năng Cụm công nghiệp được bố trí theo ngành hàng, lĩnh vực sản xuất và nhu cầu sử dụng đất đảm bảo môi trường.

- Các công trình Khu điều hành có kiến trúc hiện đại, được bố trí phía

Đông Nam của khu đất gần trục đường vào Cụm công nghiệp.

- Các lô đất xây dựng nhà máy bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của Cụm công nghiệp. Các nhà máy được quản lý theo một tổng thể hài hoà về màu sắc và hình thái kiến trúc, đảm bảo mỹ quan cho Cụm công nghiệp, đồng thời tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo đúng quy hoạch.

#### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### a) Quy hoạch cao độ nền:

- Phạm vi san nền: Được giới hạn bởi các điểm (1, Y1, Y2, Y3, X3, X2, X1, 2, 3, 4, 5, 1), tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 161.390,54m<sup>2</sup> (16,139ha).

- Giải pháp san nền: Cao độ nền quy hoạch tuân thủ theo định hướng Quy hoạch phân khu D1 được duyệt, đảm bảo khớp nối phù hợp cao độ với các công trình, dự án liền kề khu vực, thu thoát nước triệt để theo định hướng tự chảy; Thiết kế san nền đảm bảo độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để cao độ nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng (cao độ san nền cao nhất là +3,94m, cao độ thấp nhất là +3,4m), độ dốc trên mặt bằng các lô đất theo hướng từ trong ra ngoài theo hình mai rùa.

##### b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Theo định hướng quy hoạch bao gồm 1 trục đường chính là đường tỉnh 338.

- Giao thông đối nội: Đường giao thông nội bộ đảm bảo hoạt động của từng khu chức năng và phòng cháy chữa cháy; bao gồm các mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 16,5m (mặt đường 10,5m; vỉa hè 3,0m x 2 = 6,0m).

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 14,5m (mặt đường 10,5m; vỉa hè 1,0m + 3,0m = 4,0m).

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 14,0m (mặt đường 8,0m; vỉa hè 3,0m x 2 = 6,0m).

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 12,0m (mặt đường 8,0m; vỉa hè 3,0m + 1,0m = 4,0m).

##### c) Quy hoạch thoát nước mưa:

Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng, đảm bảo nguyên tắc thoát nước tự chảy; mạng lưới thoát nước mưa nội bộ thu nước mưa bằng hệ thống rãnh dọc B600 trên các tuyến đường và các lô đất xây dựng sau đó thoát về phía Bắc (tuyến mương theo quy hoạch phân khu) và phía Tây dự án (Sông Ông). Mạng lưới thoát nước mưa tuân thủ theo mạng lưới thoát nước mưa theo quy hoạch phân khu.

##### d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 431,54m<sup>3</sup>/ng đêm.

- Nguồn nước: Được lấy từ các tuyến đường ống chính nằm trên trục đường tỉnh 338.

- Hệ thống cấp nước sản xuất, nước sinh hoạt và nước chữa cháy chôn ngầm gồm: Đường ống chính tiết diện D125, đường ống nhánh tiết diện D110;

vật liệu ống sử dụng bằng HDPE.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí trụ cứu hỏa trên đường ống cấp nước D110, khoảng cách các trụ cứu hỏa đảm bảo tiêu chuẩn.

e) Quy hoạch thu gom và xử lý thoát nước thải, chất thải rắn:

- Hệ thống thoát nước thải: Được thiết kế độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải của các cơ sở sản xuất phải xử lý sơ bộ mới được xả vào hệ thống cống D 250 ở phía sau mỗi cơ sở sau đó thoát về Trạm xử lý nước thải được đặt tại phía Tây khu đất quy hoạch, xử lý đảm bảo theo tiêu chuẩn và thoát ra công thoát nước chung của khu vực.

- Hệ thống thu gom rác thải: Rác thải trong các cơ sở sản xuất được phân loại riêng thành rác thải độc hại và rác không độc hại trước khi được vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung theo quy định.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Cấp cho khu quy hoạch từ lưới trung áp của khu vực.

- Phương án cấp điện: Cấp điện cho khu quy hoạch từ lưới trung áp của khu vực, cấp điện cho các trạm biến áp của dự án. Từ tủ hạ áp của trạm biến áp kéo các đường dây cấp điện đến các tủ điện phân phối hạ áp đặt trên vỉa hè.

- Chiếu sáng: Chiếu sáng đường giao thông trong khu vực sử dụng bóng đèn tiết kiệm năng lượng.

7. Phân kỳ đầu tư các giai đoạn: Đảm bảo tiến độ theo Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 14/09/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc thành lập Cụm công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Phòng Quản lý đô thị thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường cập nhật vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn tới làm cơ sở thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã phối hợp với Chủ đầu tư, UBND phường Đông Mai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo quy định.

- UBND phường Đông Mai phối hợp với các cơ quan của thị xã và Công ty cổ phần xuất nhập khẩu quốc tế Tân Đại Dương trong công tác công bố, công khai quy hoạch, thu hồi đất, giải phóng mặt bằng; thực hiện giám sát hoạt động xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt; kịp thời xử lý và báo cáo UBND thị xã về việc xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt.

- Công ty cổ phần xuất nhập khẩu quốc tế Tân Đại Dương (Chủ đầu tư) phối hợp với UBND phường Đông Mai và các cơ quan, đơn vị liên quan của thị xã tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định; triển khai

các bước tiếp theo của dự án theo quy định (*thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, cấm mốc giới quản lý, hoàn thiện các hồ sơ thiết kế kỹ thuật, đầu nối hạ tầng; tổ chức triển khai xây dựng các công trình, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và thiết kế được duyệt...*); Chịu trách nhiệm khi để các dự án thành phần trong Cụm công nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng khi chưa có đầy đủ các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

**Điều 3.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã; Chủ tịch UBND phường Đông Mai; Giám đốc Công ty cổ phần xuất nhập khẩu quốc tế Tân Đại Dương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thực hiện././

**Nơi nhận:**

- UBND Tỉnh;
- Các Sở: XD, TNMT;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Như Điều 3;
- Lưu VT (01) ✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Trần Đức Thắng