

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Triều 2, 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 các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

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 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 158/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Đông Triều đến năm 2040;

Xét Tờ trình số 102/TTr-PTHT ngày 22/10/2025 của Phòng Quản lý và Phát triển hạ tầng kèm theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đông Triều 2, tỉnh Quảng Ninh đã lấy ý kiến cộng đồng dân cư, được các sở ngành, địa phương tham gia ý kiến; Báo cáo thẩm định số 445/BCTĐ-QHXD ngày 28/10/2025 của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng - Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp (KCN) Đông Triều 2, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Hoàng Quế, tỉnh Quảng Ninh; ranh giới tiếp giáp cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp hiện trạng phường Hoàng Quế;

+ Phía Nam giáp khu vực khai thác khoáng sản và đất nông nghiệp hiện trạng phường Hoàng Quế;

+ Phía Đông giáp Trại giam Quảng Ninh, khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp hiện trạng phường Hoàng Quế;

+ Phía Tây giáp sông Cầu Vàng và đất sản xuất nông nghiệp phường Hoàng Quế.

1.2. Quy mô diện tích: 590 ha.

2. Tính chất và chức năng: Là KCN tập trung, tổng hợp đa ngành được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hiện đại, có hệ thống công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ cho công nhân và người lao động trong KCN, ưu tiên phát triển theo loại hình khu công nghiệp sinh thái (tính chất, danh mục ngành nghề thu hút sẽ được cụ thể hóa tại bước chủ trương đầu tư, báo cáo đánh giá tác động môi trường và giấy phép môi trường).

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023); định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Đông Triều đến năm 2040 (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 17/01/2023).

- Xây dựng không gian quy hoạch trên cơ sở tổ chức, khai thác hài hòa giữa các khu chức năng sản xuất công nghiệp, kho bãi và cảnh quan sinh thái tự nhiên tại khu vực, sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai, bảo vệ và phát huy được các cảnh quan sinh thái tự nhiên tại khu vực.

- Hình thành hệ thống công trình công cộng, dịch vụ tiện ích phục vụ cho công nhân, người lao động làm việc trong KCN.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quản lý xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

4. Quy mô, các chỉ tiêu chính:

- Quy mô lao động của khu vực lập quy hoạch: Khoảng 30.000 đến 38.000 người. Trong đó:

+ Lao động trong KCN khoảng 26.500 đến 33.500 người;

+ Lao động ngoài KCN khoảng 3.500 – 4.500 người.

- Các chỉ tiêu chính: Đất xây dựng KCN 425 ha, gồm: đất phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng 289,62 ha; đất hành chính, dịch vụ, công cộng KCN 11,86 ha; đất hạ tầng kỹ thuật khác 10,00 ha; đất cây xanh sử dụng hạn chế 49,21 ha.

- Các chỉ tiêu cơ bản về công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành và phù hợp với đặc thù KCN nằm trong đô thị.

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

5.1. Khung tổ chức không gian:

- Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu được tổ chức thành 02 không gian chính: (1) Không gian phát triển công nghiệp; (2) Không gian kết nối hạ tầng (bao gồm: trục giao thông đối ngoại, không gian cây xanh, mặt nước,...).

- Đối với KCN, hình ảnh chủ đạo là các công trình kiến trúc thấp tầng, quy mô lớn (nhà máy, kho tàng). Các khu vực sản xuất công nghiệp được tổ chức theo các tiểu khu và nhóm ngành nghề đặc trưng, nhằm tạo sự liên kết, hỗ trợ lẫn nhau trong hoạt động sản xuất, đảm bảo đồng bộ về không gian xây dựng và thuận lợi trong việc phát triển, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với không gian công trình công cộng, tiện ích dịch vụ, bố trí các chức năng như nhà quản lý điều hành, khu dịch vụ lưu trú, nhà ăn, cơ sở y tế... với kiến trúc hiện đại, thông thoáng, tận dụng tối đa ánh sáng và thông gió tự nhiên. Tổ chức các không gian mở và quảng trường phía trước công trình, kết hợp đường dạo có cây bóng mát; các nhóm công trình chức năng được ngăn cách mềm bằng cây xanh, tiểu cảnh, vườn hoa và mặt nước, tạo cảnh quan hài hòa và thân thiện.

5.2. Phân khu chức năng:

Phân chia KCN Đông Triều 2 thành 02 vùng chức năng chính: (1) Khu công nghiệp với tổng diện tích 425 ha, gồm 04 khu vực thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN và thu hút các nhà đầu tư thứ cấp; (2) Khu vực khốp nối hạ tầng kỹ thuật và đất sản xuất công nghiệp, kho bãi ngoài KCN.

Cụ thể, phân chia thành các khu vực để kiểm soát chức năng và tổ chức kiến trúc cảnh quan như sau:

a) Khu 1 - Khu vực sản xuất công nghiệp phía Bắc (khu vực phát triển KCN):

- Vị trí, ranh giới: Nằm tại phía Bắc khu vực nghiên cứu, phía Bắc Đường tỉnh 328 (Đường ven sông).

- Quy mô: Diện tích 165,21 ha;

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 9 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 5,4 lần.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Khu vực sản xuất công nghiệp, kho bãi được bố trí theo các trục giao thông chính hướng Bắc – Nam, kết hợp với các tuyến đường ngang kết nối vuông góc. Tại nút giao giữa trục chính Bắc – Nam và Đường tỉnh 328, bố trí khu dịch vụ trung tâm với các chức năng công cộng và dịch vụ như: nhà quản lý điều hành, khu dịch vụ lưu trú, nhà ăn, cơ sở y tế... phục vụ công tác quản lý, vận hành KCN và nhu cầu của người lao động. Các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm biến áp 110 kV bố trí tại phía Bắc trục chính; nhà máy nước sạch và trạm xử lý nước thải bố trí tại phía Tây, giáp hành lang nông nghiệp, đồng thời bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và yêu cầu bảo vệ môi trường. Bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung trên trục đường chính Khu 1, thuận tiện cho tiếp cận và phân luồng phương tiện, bảo đảm tách biệt rõ ràng giữa xe tải, xe container và xe con. Đối với các khu sản xuất tiếp giáp khu dân cư hiện hữu, bố trí dải cây xanh cách ly kết hợp tường rào để giảm thiểu bụi, tiếng ồn và tác động đến khu vực xung quanh.

+ Dọc tuyến băng tải than, bố trí dải cây xanh cách ly nhằm tách biệt không

gian hoạt động, tránh chồng chéo và hạn chế ảnh hưởng lẫn nhau giữa các khu vực chức năng.

+ Hoàn trả và bổ sung hệ thống kênh, mương thoát nước, kết hợp bố trí mương hở tại các dải cây xanh để tăng cường hiệu quả tiêu thoát nước mưa cho toàn KCN và khu vực phía Bắc KCN.

b) Khu 2 - Khu vực sản xuất công nghiệp phía Nam (khu vực phát triển KCN):

- Vị trí, ranh giới: Nằm tại phía Nam Đường tỉnh 328.

- Quy mô: Diện tích 116,84 ha;

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 9 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 5,4 lần.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Khu vực sản xuất công nghiệp, kho bãi được bố trí theo các trục giao thông chính hướng Bắc – Nam, kết hợp các tuyến đường ngang kết nối vuông góc. Tại nút giao giữa trục chính Bắc – Nam và Đường tỉnh 328, bố trí khu dịch vụ trung tâm với các chức năng như: nhà quản lý điều hành, khu dịch vụ lưu trú, nhà ăn, cơ sở y tế,... nhằm phục vụ công tác quản lý, vận hành KCN và đáp ứng nhu cầu sử dụng của người lao động.

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: trạm xử lý nước thải bố trí tại phía Nam của Khu 2; công trình hạ tầng phòng cháy, chữa cháy bố trí tại phía Bắc của Khu 2, đảm bảo bán kính phục vụ và yêu cầu an toàn theo quy định.

+ Dọc tuyến băng tải than, bố trí dải cây xanh cách ly nhằm tách biệt không gian hoạt động giữa các khu chức năng, tránh chồng chéo và giảm thiểu ảnh hưởng qua lại.

+ Hoàn trả và bổ sung hệ thống kênh, mương thoát nước, kết hợp bố trí mương hở tại các dải cây xanh để nâng cao hiệu quả tiêu thoát nước mưa cho toàn khu vực KCN.

c) Khu 3 - Khu vực sản xuất công nghiệp phía Tây (khu vực phát triển KCN):

- Vị trí, ranh giới: Nằm giáp ranh giới phía Tây khu vực nghiên cứu và phía nam cơ sở công nghiệp hiện trạng.

- Quy mô: Diện tích 56,18 ha.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 9 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 5,4 lần.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Khu vực được tổ chức các ô chức năng dựa trên trục đường chính hướng Bắc – Nam kết nối từ Đường tỉnh 328, kết hợp với các tuyến đường ngang. Tại vị trí cửa ngõ giao giữa trục chính và tuyến đường ngang, bố trí khu dịch vụ trung tâm với các chức năng công cộng và dịch vụ như: nhà quản lý điều hành, khu dịch vụ lưu trú, nhà ăn, cơ sở y tế... phục vụ công tác giám sát, vận hành KCN và nhu cầu của người lao động. Gần với khu dịch vụ trung tâm là bãi đỗ xe tập trung diện tích khoảng 1,38 ha, thuận tiện trong kết nối giao thông đến các khu nhà xưởng và hỗ trợ hoạt động chung của khu dịch vụ. Trạm xử lý nước thải được bố trí tại phía Đông Khu 3, tiếp giáp hành lang nông nghiệp dọc nhánh sông Cầu Vàng, đồng thời đảm bảo khoảng cách cách ly môi trường theo quy chuẩn hiện hành.

d) Khu 4 - Khu vực sản xuất công nghiệp phía Đông (khu vực phát triển KCN):

- Vị trí, ranh giới: Nằm tại phía đông khu vực nghiên cứu, phía Bắc Đường tỉnh 328.

- Quy mô: Diện tích khoảng 86,77 ha;

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 9 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 5,4 lần.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Khu vực gồm 02 phân khu sản xuất công nghiệp (phía Đông và phía Tây), được ngăn cách tự nhiên bởi hành lang nhánh sông Hang Son. Mỗi phân khu được tổ chức không gian dựa trên trục giao thông chính hướng Bắc – Nam kết nối từ Đường tỉnh 328, hình thành mạng lưới mô-đun sản xuất công nghiệp liên tục và thuận tiện trong khai thác quỹ đất. Cụm công trình dịch vụ cộng đồng được bố trí dọc trục chính của tiểu khu phía Tây, tại vị trí nút giao tuyến đường kết nối hai tiểu khu, đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi cho cả hai khu vực sản xuất. Bố trí các bãi đỗ xe tập trung, với phương án phân luồng riêng cho xe tải, xe container và xe con, bảo đảm an toàn giao thông và vận hành thông suốt.

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Trạm biến áp 110 kV bố trí tại phía Bắc khu vực, tiếp giáp trục giao thông chính; Trạm xử lý nước thải và công trình hạ tầng phòng cháy, chữa cháy bố trí tiếp giáp tuyến đường hờ theo quy hoạch, bảo đảm yêu cầu về khoảng cách cách ly môi trường và an toàn PCCC.

+ Đối với các ô đất sản xuất công nghiệp, kho bãi tiếp giáp khu nghĩa trang hiện hữu, thực hiện khoanh vùng bảo vệ, xây dựng tường rào và bố trí dải cây xanh cách ly, nhằm hạn chế tác động tiêu cực giữa các hoạt động chức năng và đảm bảo yếu tố cảnh quan – môi trường.

e) Khu vực khớp nối hạ tầng kỹ thuật, đất sản xuất công nghiệp, kho bãi ngoài KCN:

- Vị trí, ranh giới: Là khu vực còn lại ngoài 4 khu vực dự án phát triển hạ tầng KCN quy hoạch (bao gồm: đất sản xuất công nghiệp, kho bãi ngoài KCN, mặt nước, nông nghiệp, an ninh,... và các đường giao thông đối ngoại).

- Quy mô: Diện tích khoảng 165 ha.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần.

5.3. Hệ thống các tuyến, trục không gian chính và phân vùng cảnh quan

- Cảnh quan KCN Đông Triều 2 được phân thành vùng cụ thể gồm:

+ Vùng cảnh quan sản xuất công nghiệp;

+ Vùng cảnh quan sinh thái tự nhiên.

- Các không gian trọng tâm:

+ Các không gian trọng tâm của KCN Đông Triều 2 được phát triển dọc các trục chính của từng phân khu. Tại các khu vực này, hình thành các mô-đun sản xuất công nghiệp quy mô lớn, ưu tiên thu hút các ngành công nghiệp chủ lực, có tính lan tỏa, đóng vai trò động lực phát triển của toàn khu. Đồng thời, bố trí các

cụm công trình công cộng và dịch vụ phục vụ điều hành, quản lý và đáp ứng nhu cầu của chuyên gia, người lao động.

+ Đối với các nhà xưởng công nghiệp, khuyến khích kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu bền nhẹ, mái có thể tích hợp hệ thống điện mặt trời. Đối với các lô đất hành chính và dịch vụ công cộng, xây dựng công trình từ trung tầng đến cao tầng (tối đa 9 tầng) với các chức năng như: nhà điều hành, khu lưu trú, nhà ăn, cơ sở y tế... được tổ chức theo cụm, bảo đảm tối ưu hóa không gian sử dụng. Hình thức kiến trúc hướng đến đơn giản, nhẹ nhàng, hài hòa với cảnh quan chung; phía trước công trình khuyến khích bố trí quảng trường mở kết hợp cây xanh và mặt nước, tạo điểm nhấn cảnh quan.

+ Bao quanh ranh giới các khu sản xuất công nghiệp, bố trí dải cây xanh cách ly nhằm giảm bụi, giảm tiếng ồn và kết nối liên hoàn cảnh quan ven các nhánh sông, tạo thành mạng lưới không gian xanh thống nhất cho toàn KCN.

- Các trục tuyến chính trên toàn phân khu:

+ Đường ven sông (Đường tỉnh 328): Là trục giao thông chính theo hướng Đông – Tây, được xác định trong Quy hoạch chung, với mặt cắt ngang 100 m. Tuyến đường đóng vai trò kết nối đối ngoại, đồng thời là hành lang giao thông – cảnh quan mang tính định hướng thị giác. Hạn chế đầu nối trực tiếp từ các tuyến đường nội bộ KCN vào tuyến này; dọc tuyến bố trí dải cây xanh cách ly.

+ Đường liên khu vực chạy dọc vành đai các nhánh sông: Tuyến đường chạy theo vành đai sông Cầu Vàng và Hang Sơn, đóng vai trò trục cảnh quan – giao thông, đồng thời bảo vệ hành lang sông và kết nối các phân khu của KCN với khu vực đô thị và vùng sản xuất nông nghiệp lân cận. Thiết kế không gian tuyến cần hài hòa giữa chức năng giao thông và bảo tồn hệ sinh thái ven sông.

+ Các tuyến trục chính trong từng phân khu sản xuất công nghiệp được tổ chức theo hướng Bắc – Nam, kết nối trực tiếp từ Đường tỉnh 328, hình thành khung giao thông chính để phát triển các khu chức năng của KCN dọc theo các trục này.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

- Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

TT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng (I+II)	590,00	100,0
I	Đất xây dựng KCN	425,00	72,0
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	289,62	49,1
2	Đất hành chính dịch vụ, công cộng KCN	11,86	2,0
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	10,00	1,7
4	Đất bãi đỗ xe	4,53	0,8
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế KCN	49,21	8,3
6	Mặt nước	8,38	1,4

TT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
7	Đường giao thông	51,40	8,7
II	Đất khác	165,00	28,0
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi ngoài KCN (<i>phục vụ cho nhu cầu của địa phương</i>)	38,39	6,5
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,88	0,1
3	Khu vực băng tải than	4,28	0,7
4	Đất an ninh	2,52	0,4
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	5,85	1,0
6	Đất dự trữ phát triển	0,92	0,2
7	Đất nghĩa trang	1,65	0,3
8	Đất sản xuất nông nghiệp	37,17	6,3
9	Mặt nước	10,15	1,7
10	Đường giao thông	63,19	10,7

7. Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Quản lý các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc trên cơ sở tuân thủ chỉ tiêu không chế của từng lô đất được thể hiện tại Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu được phê duyệt; đồng thời sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết.

- Các quy hoạch chi tiết phải bảo đảm phù hợp với Quy hoạch phân khu này và các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt, đồng thời tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật liên quan.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ nền xây dựng không chế chung cho khu vực xây dựng mới, đảm bảo an toàn chống ngập. Hxd từ +2,8 m đến +3,0 m.

- Khu vực dân cư hiện trạng lân cận giữ nguyên cao độ san nền. Bố trí cây xanh cách ly làm vùng đệm an toàn thoát nước với các khu vực tiếp giáp.

- Các khu vực cây xanh xây dựng theo dạng bán ngập, tận dụng địa hình tự nhiên, sử dụng vật liệu thân thiện an toàn để bảo vệ môi trường.

b) Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật nhằm giảm thiểu tai biến thiên nhiên:

Áp dụng các giải pháp thiết kế thoát nước theo hướng bền vững, thoát chậm hệ thống kênh mương, cây xanh bán ngập, đẩy mạnh tính thích nghi với biến đổi khí hậu.

- Giữ vững hình thái tự nhiên các dòng sông, suối, cải tạo lòng dẫn. Tạo hệ sinh thái lành mạnh, đảm bảo thấm thấu nước xuống đất để duy trì mực nước ngầm cho đất, ổn định nền.

- Các đoạn sông suối qua khu vực sản xuất công nghiệp, kho bãi, khu xây dựng tập trung: cải tạo nắn dòng nhằm phát huy hiệu quả quỹ đất nhưng vẫn đảm bảo khả năng thoát nước khu vực.

- Xây dựng công điều tiết, các tuyến kè kết hợp trồng cây bảo vệ bờ kênh, ven sông nhằm hạn chế tác động của thủy triều, nước biển dâng do bão và biến đổi khí hậu. Xây dựng hệ thống dự báo và thông tin tới các cơ sở sản xuất, người lao động... để phòng tránh thiên tai, đồng thời có phương án bố trí thiết bị và lực lượng chuyên trách để bảo vệ xử lý sự cố kịp thời nếu có sự cố.

8.2. Quy hoạch giao thông:

Xây dựng mạng lưới đường giao thông trên cơ sở khung giao thông theo Quy hoạch chung khu vực.

a) Giao thông đối ngoại:

* *Đường bộ*: Đường tỉnh 328 (Đường ven sông) tuân thủ theo Quy hoạch chung đã được duyệt với lộ giới đường rộng 100m, là trục kết nối Đông - Tây của KCN Đông Triều 2 đi các trung tâm kinh tế lớn.

* *Đường thủy*: Luồng đường thủy địa phương sông Đá Bạch (nằm ngoài ranh giới giáp với phía Nam khu vực quy hoạch) có điều kiện phát triển cảng tổng hợp phục vụ hàng hóa và hành khách.

b) Giao thông đối nội:

- Mạng lưới giao thông trong KCN được thiết kế theo mô hình ô vuông và hỗn hợp, kết hợp các tuyến giao thông ven sông với trục chính của KCN tạo thành khung giao thông hoàn chỉnh.

- Đường trục chính KCN: Là tuyến đường theo hướng Bắc – Nam, kết nối các trục ngang của KCN với Đường tỉnh 328 (Đường ven sông), lộ giới $35 \div 42$ m.

- Đường chính đô thị (N1): Là trục kết nối theo hướng Đông - Tây, chạy song song và hỗ trợ Đường tỉnh 328 (Đường ven sông), lộ giới 35 m;

- Đường liên khu vực: Gồm hệ thống các tuyến liên kết các đường khu vực với đường trục chính KCN và tuyến đường đối ngoại lộ giới $24 \div 27$ m;

- Đường khu vực: là các tuyến đường nhánh liên kết các khu chức năng và kết nối với đường liên khu vực, đường chính KCN lộ giới $13,5 \div 25$ m.

- Ngoài ra còn có 1 số tuyến đường phụ ven sông với lộ giới 10 m.

c) *Bãi đỗ xe*: Bố trí 04 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích khoảng 4,53 ha đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe của toàn khu vực lập quy hoạch.

d) *Chỉ tiêu kỹ thuật đạt được*: Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực công nghiệp khoảng 51,40 ha, chiếm 12,1% so với diện tích đất phát triển công nghiệp. Tổng chiều dài mạng lưới đường chính: 32,4 km. Mật độ mạng lưới đường: $5,4 \text{ km/km}^2$.

e) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới xây dựng: đảm bảo tuân thủ các quy định và khoảng cách an toàn theo QCVN 01:2021/BXD. Khoảng cách cụ thể được quy định:

- Đối với các ô đất xây dựng công trình: Lùi tối thiểu 6 m so với chỉ giới

đường đỏ. Chi tiết quy định khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ đối với từng ô đất, tuyến đường tại Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được phê duyệt kèm theo Quyết định này.

- Tại các ô có dải cây xanh đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường hoặc hành lang an toàn đường bộ, áp dụng chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới của khu đất.

- Các công trình phụ trợ như nhà thường trực, cổng, hàng rào, trạm biến áp, tủ điện, tủ thông tin liên lạc, tủ chiếu sáng... có thể xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ trên nguyên tắc đảm bảo an toàn PCCC.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 25.000 m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho KCN từ hệ thống cấp nước Đông Triều từ Nhà máy nước Yên Đức, Nhà máy nước Miếu Hương, Nhà máy nước Khe Chè. Ngoài ra, khuyến khích sử dụng nước tuần hoàn để bổ sung cho nguồn cấp nước KCN.

- Công trình đầu mối cấp nước:

- + Trong giai đoạn đầu, khi hệ thống cấp nước khu vực chưa đảm bảo nguồn cấp nước sạch, xây dựng Nhà máy nước tại KCN với công suất phù hợp từ nguồn nước thô lấy từ hồ Cổ Lễ, ngoài ra dự trù phương án lấy nước thô từ một số sông, hồ lớn trong khu vực.

- + Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn từ hệ thống cấp nước Đông Triều về KCN kích thước ống 2 x D400 mm.

- + Mạng lưới cấp nước bao gồm mạng lưới cấp nước phân phối chính và mạng lưới cấp nước phân phối khu vực. Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D225 ÷ D400 mm được thiết kế mạng vòng. Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D160 ÷ D225 mm.

- Cấp nước chữa cháy: Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước sản xuất với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa nhỏ hơn hoặc bằng 150 m.

- Bố trí trụ sở đơn vị phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thuộc lô II-HT01 (đảm bảo diện tích tối thiểu 5000 m²).

8.4. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải. Phân chia lưu vực thoát nước thành 3 lưu vực: Lưu vực 1 ở phía Tây, thoát nước ra sông Cầu Vàng; lưu vực 2 ở phía Đông, thoát nước ra sông Hang Sơn; lưu vực 3 ở phía Nam, thoát nước ra sông Đá Bạch - sông Bạch Đằng.

- Mạng lưới: Gom nước mưa từ hệ thống đường ống thoát nước mưa dọc theo các trục đường giao thông, rãnh thoát nước tại các khu vực chức năng, dẫn về hệ thống mương hở dọc theo các dải cây xanh sau đó thoát ra các nhánh sông trong khu vực.

- Xây mới, nắn tuyến hoàn trả các kênh tưới tiêu đối với khu vực tiếp giáp, đầu nối liền mạch ra hệ thống sông ngoài khu vực, đảm bảo tiêu thoát kịp thời không gây úng ngập đối với các khu vực liên quan. Xác định hành lang cách ly

theo quy định đối với hệ thống sông, kênh hở với bề rộng tối thiểu 5 m.

8.5. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn:

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải:

+ Dự báo lượng nước thải phát sinh khoảng 20.000 m³/ngày đêm.

+ Giải pháp thu gom và xử lý nước thải: Xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung cho các phân khu. Nước thải sau xử lý tại các trạm xử lý nước thải tập trung phải đạt chuẩn theo các quy chuẩn tương ứng về nước thải trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR): Tất cả các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng. CTR sau thu gom đưa về khu xử lý tập trung theo định hướng Quy hoạch chung đã xác định tại: Khu xử lý chất thải rắn xã Trảng Lươg cũ (nay thuộc phường Bình Khê) quy mô 15,2 ha và khu xử lý chất thải rắn công nghiệp, nguy hại tại xã An Sinh cũ (nay là phường An Sinh) quy mô 32 ha.

- Quy hoạch nghĩa trang: Khoanh vùng mở rộng 2 cụm nghĩa trang tại các ô đất nghĩa trang gồm V-NT01 và V-NT02. Có phương án di dời, quy tập các mộ, khu mộ nhỏ lẻ về 2 khu đất nghĩa trang này. Dài hạn, sử dụng nghĩa trang theo định hướng Quy hoạch chung.

8.6. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện của khu vực khoảng 154 MW, có thể tăng lên đến khoảng 220 MW trường hợp thu hút nhiều dự án công nghệ cao và sản xuất chế biến, chế tạo.

- Nguồn cấp điện: Quy hoạch xây dựng Trạm biến áp 110 kV KCN Đông Triều 2.1 quy mô (2x40) MVA và Trạm biến áp 110 kV KCN Đông Triều 2.2 quy mô (2x63) MVA trong phạm vi khu vực nghiên cứu, từng bước đầu tư phù hợp với giai đoạn phát triển và nhu cầu phụ tải thực tế. Trường hợp phụ tải tăng cao, sẽ xem xét bổ sung máy biến áp hoặc trạm biến áp mới nhằm bảo đảm cấp điện ổn định, an toàn và liên tục cho toàn khu vực.

- Lưới điện cao thế: Các tuyến điện cao thế 110 kV đến cấp điện cho các trạm 110 kV xây mới trong khu vực cần được đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định hiện hành.

- Lưới điện trung thế: Từ các trạm 110 kV xây mới, sử dụng đường 22 kV đi cấp điện cho KCN. Phương án lưới điện đi nổi hoặc đi ngầm sẽ được cụ thể ở bước tiếp theo đảm bảo thuận tiện cho việc bảo trì, sửa chữa, đồng thời trên cơ sở đánh giá an toàn trong điều kiện thời tiết gió bão.

- Lưới hạ thế: Đối với khu công cộng dịch vụ sẽ sử dụng cáp ngầm chống thấm đảm bảo an toàn và mỹ quan.

- Lưới chiếu sáng: Lựa chọn thiết bị chiếu sáng phù hợp với cảnh quan kiến trúc khu vực. Khuyến khích sử dụng loại đèn LED tiết kiệm năng lượng, cột đèn chiếu sáng năng lượng mặt trời, sử dụng công nghệ tự động điều khiển hệ thống chiếu sáng nhằm tiết kiệm năng lượng.

- Trạm biến áp phân phối: chủ yếu cho các khu vực công cộng dịch vụ và hạ

tầng sử dụng kiểu trạm hợp bộ, cần đảm bảo công suất và lắp đặt tại các vị trí dễ lắp đặt và bảo dưỡng.

- Năng lượng sạch, năng lượng tái tạo: Khuyến khích chủ đầu tư hạ tầng KCN và các nhà đầu tư thứ cấp bố trí hệ thống điện mặt trời mái nhà trên các công trình và các loại hình năng lượng tái tạo khác có quy mô phù hợp với không gian, đảm bảo an toàn vận hành.

8.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thuê bao dự kiến khoảng 9.000 thuê bao.
- Nguồn tín hiệu: Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng phục vụ bưu chính viễn thông tỉnh Quảng Ninh thông qua trạm vệ tinh Hồng Thái Tây nên được đáp ứng các dịch vụ bưu chính viễn thông.

- Mạng cáp: Xây dựng các tủ cáp tại các khu vực tập trung thuê bao đảm bảo nguồn cấp tín hiệu cho các khu vực. Xây dựng mới các tuyến cáp quang đến các khu vực xây dựng mới đảm bảo cung cấp 100% dịch vụ; có các tuyến truyền dẫn dự phòng, đảm bảo an toàn khi thiên tai, sự cố xảy ra.

- Mạng di động: Xây dựng các cột phát sóng được các nhà mạng phát triển và sử dụng chung cột của các nhà mạng nhằm hạn chế xây dựng nhiều cột phát sóng nhưng vẫn đảm bảo được độ phủ sóng của các nhà mạng đảm bảo hiệu quả cho người sử dụng dịch vụ.

9. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, bảo vệ sông, hồ.

- Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt.

10. Dự kiến các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, thu hút đầu tư:

- Việc phân kỳ đầu tư và lộ trình thực hiện các dự án chiến lược cụ thể như sau:
 - + Giai đoạn đến năm 2030: Tập trung phát triển hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung của KCN Đông Triều 2 theo định hướng Quy hoạch tỉnh.

- + Giai đoạn sau 2030: Phát triển hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, lấp đầy các khu vực phát triển công nghiệp. Thực hiện rà soát tổng thể, điều chỉnh phù hợp với thực tiễn phát triển và cơ hội đầu tư dự kiến trong tương lai.

- Các dự án ưu tiên đầu tư:

- + Nguồn vốn ngân sách nhà nước ưu tiên đầu tư các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung (Đường tỉnh 328, đường liên khu vực phía Bắc, trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự,...).

- + Nguồn vốn đầu tư xã hội: Thu hút đầu tư hoàn thiện hạ tầng khung trong phạm vi thực hiện dự án KCN, công trình dịch vụ hỗ trợ,...

- Quá trình triển khai các dự án phát triển hạ tầng KCN cần:

- + Đảm bảo dành tối thiểu 5 ha đất công nghiệp hoặc tối thiểu 3% tổng diện

tích đất công nghiệp của khu công nghiệp (bao gồm cả nhà xưởng, văn phòng, kho bãi) để cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, các doanh nghiệp khác thuộc diện được ưu tiên, hỗ trợ về mặt bằng sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật thuê đất, thuê lại đất theo khoản 4 Điều 9 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.

+ Bố trí tối thiểu 20% quỹ đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh:

- Đóng dấu xác nhận Hồ sơ Quy hoạch phân khu đảm bảo 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 (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.

- Tham mưu tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt và triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

2. UBND phường Hoàng Quế: Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh công bố công khai quy hoạch, thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt theo quy định.

3. Các sở, ngành: Phối hợp quản lý nhà nước đối với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt theo chức năng, nhiệm vụ.

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 và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, NNMT, CT (phối hợp);
- UBND phường Hoàng Quế (phối hợp);
- Các đ/c Lãnh đạo Ban;
- Như điều 3 (T/hiện);
- Lưu: VT, QHXD (5b).

TRƯỞNG BAN



Trương Mạnh Hùng