

## QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy may công nghiệp tại xã Liên Hòa, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh**

### TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14; 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; các Thông tư hướng dẫn thực hiện và Quy chuẩn, Quy phạm và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ 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 Quyết định số 29/2020/QĐ-TTg ngày 24/9/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 3888/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1606/QĐ-UBND ngày 30/5/2016 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Khu dịch vụ cảng biển, cảng biển, công nghiệp và đô thị tại khu vực Đầm Nhà Mạc, thị xã Quảng Yên;

Căn cứ Quyết định số 23/2020/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của UBND tỉnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 7496/UBND-XD1 ngày 04/11/2020 của UBND tỉnh về việc thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Khu kinh tế ven biển Quảng Yên;



*Căn cứ Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 13/7/2020 của UBND tỉnh về việc ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng; phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở và dự toán xây dựng; kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;*

*Căn cứ Quyết định số 2190/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Nhà máy may công nghiệp tại xã Liên Hòa, thị xã Quảng Yên;*

*Căn cứ Quyết định số 136/QĐ-BQLKKT ngày 24/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy may công nghiệp tại xã Liên Hòa, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh;*

*Xét Tờ trình số 20/TTr-BQLDA ngày 25/11/2021 của Ban quản lý các dự án Lập và điều chỉnh Quy hoạch (kiêm nhiệm) thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh kèm Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy may công nghiệp tại xã Liên Hòa, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đã lấy ý kiến cộng đồng dân cư, các sở ngành liên quan; được UBND thị xã Quảng Yên thỏa thuận và phòng Quản lý quy hoạch và xây dựng – Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh thẩm định tại Tờ trình số 60/TTr-QHXD ngày 26/11/2021,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy may công nghiệp tại xã Liên Hòa, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (kèm Bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, thuyết minh và quy định quản lý đồ án quy hoạch) với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1. Vị trí, ranh giới: tại xã Liên Hòa, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh; có phạm vi ranh giới:

- Phía Tây Bắc: Giáp nhà máy may xuất khẩu Việt Nhật;
- Phía Đông Bắc, Đông Nam: Giáp đất nông nghiệp, quy hoạch cây xanh và đường giao thông;
- Phía Tây Nam: Giáp kênh mương thủy lợi và đất nông nghiệp, quy hoạch đất công nghiệp.

1.2. Diện tích: 113.992,3 m<sup>2</sup> (11,4 ha). Trong đó:

- Đất nhà máy may công nghiệp diện tích 98.214,5 m<sup>2</sup>.
- Đất trung dụng đầu nối giao thông và HTKT diện tích khoảng 1.405,8 m<sup>2</sup>.
- Đất xây dựng hoàn trả tuyến mương tiêu nước và tuyến đường nội đồng khu vực diện tích 14.372 m<sup>2</sup>.

2. Tính chất: là nhà máy may công nghiệp.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Bảng danh mục sử dụng đất:

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số lượng	Tầng cao (tầng)
I	A	Khu văn phòng điều hành	16.960,70	3	3
1	A1	Nhà điều hành	1.152,00	1	2
2	A2	Nhà ăn ca	3.168,00	1	1
3	A3	Nhà nghỉ ca	1.728,00	1	3
4	A4	Sảnh, nhà cầu	1.104,69		1
5	P1	Khu để xe ngoài trời (xe ô tô 5 - 7 chỗ)	458,20		
6	CX	Cây xanh vườn dạo	7.226,50		
7	GT	Sân đường nội bộ và HTKT	2.123,31		
II	B	Khu sản xuất	30.586,00	4	1
1	B1 ÷ B4	Nhà xưởng	24.480,00	4	1
2	CX	Cây xanh vườn dạo	2.705,64		
3	GT	Sân đường nội bộ và HTKT	3.400,36		
III	C	Kho bãi sản phẩm và nguyên liệu	9.769,06	1	2
1	C1 ÷ C4	Nhà xưởng (kho chứa vật liệu và sản phẩm)	7.920,00	1	2
2	CX	Cây xanh vườn dạo	1.696,08		
3	GT	Sân đường nội bộ và HTKT	152,98		
IV	D	Khu xử lý nước thải	1.206,60	1	1
1	D1	Nhà xử lý	60,00	1	1
2	D2	Bể xử lý	216,00	1	1
3	CX	Cây xanh vườn dạo	648,58		
4	GT	Sân đường nội bộ và HTKT	282,02		
V	E	Khu tập kết chất thải rắn	826,16		
1	CX	Cây xanh vườn dạo	355,00		
2	GT	Sân đường nội bộ và HTKT	471,16		
VI	F	Khu đặt trạm biến áp	467,08		
1		Trạm biến áp	100,00		
2	CX	Cây xanh vườn dạo	367,08		
VII	P	Khu vực để xe	20.382,69	3	1
1	P2 ÷ P4	Khu để xe ngoài trời (xe container và xe tải)	3.536,25		
2	P5 ÷ P7	Khu để xe công nhân	6.336,00	3	1
3	CX	Cây xanh vườn dạo	5.875,00		
4	GT	Sân đường nội bộ và HTKT	4.635,44		
VIII	G	Công trình phụ trợ	36,00	6	1
1	G2	Nhà bảo vệ (2m x 3m)	6,00	3	1



STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số lượng	Tầng cao (tầng)
2	G1;G3	Nhà bảo vệ (3m x 5m)	30,00	3	1
3	G4 ÷ G6	Cổng 1; 2 & 3	79,0 Md	3	1
IX	CX	Đất cây xanh, vườn dạo...	790,38		
X		Đất giao thông chung và HTKT	17.189,82		
XI		Tổng ( I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X )	98.214,49	18	1 ÷ 3
XII	GT	Đất trung dụng đầu nối giao thông chung và HTKT	1.405,80		
1	GT1	Đất trung dụng đầu nối GTC và HTKT	425,10		
2	GT2	Đất trung dụng đầu nối GTC và HTKT	271,50		
3	GT3	Đất trung dụng đầu nối GTC và HTKT	709,20		
XIII	M	Đất xây dựng hoàn trả tuyến mương tiêu nước và tuyến đường nội đồng khu vực	14.372,00		
1	M1	Đất XD hoàn trả tuyến MTN và tuyến đường nội đồng KV	417,90		
2	M2	Đất XD hoàn trả tuyến MTN và tuyến đường nội đồng KV	5.374,80		
3	M3	Đất XD hoàn trả tuyến MTN và tuyến đường nội đồng KV	8.579,30		
XIV		Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch ( XI + XII + XIII)	113.992,29		

- Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất nhà máy</b>	<b>98.214,49</b>	<b>100</b>
1	Đất xây dựng công trình	46.300,69	47,14
2	Đất sân đường, bãi đỗ xe (không mái che)	32.249,54	32,84
3	Đất cây xanh	19.664,26	20,02
<b>II</b>	<b>Đất trung dụng đầu nối giao thông chung và HTKT</b>	<b>1.405,80</b>	
<b>III</b>	<b>Đất xây dựng hoàn trả tuyến mương tiêu nước và tuyến đường nội đồng khu vực</b>	<b>14.372,00</b>	
	<b>Tổng</b>	<b>113.992,29</b>	

### 3.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian hài hoà với địa hình khu vực và theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn ngoài năm 2050 đã được phê duyệt; tổ chức không gian hài hoà giữa công



trình kiến trúc và cảnh quan cây xanh, đồng thời tạo sắc thái kiến trúc riêng cho khu vực.

- Bố trí 03 cổng ra vào phía Đông Bắc, Đông và Đông Nam của Dự án.

- Khu vực văn phòng điều hành: Bố trí tại phía Đông Bắc của Dự án. Mặt tiền nhóm công trình (nhà điều hành, nhà ăn ca, nhà nghỉ ca) được thiết kế hình thái kiến trúc phù hợp theo dáng dấp hiện đại phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Khu vực sản xuất và kho chứa sản phẩm: Bố trí tại trung tâm của Dự án, phù hợp với sản xuất, kết nối với các khu văn phòng, phụ trợ. Mặt tiền nhóm công trình nhà xưởng được thiết kế hình thái kiến trúc phù hợp theo hình dáng công nghiệp hiện đại phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Chiều cao công trình xây dựng, khống chế cùng cốt tầng cho công trình nhà điều hành; nhà xưởng sản xuất; nhà kho; nhà ăn ca, nhà nghỉ ca và cụm phụ trợ:

- + Đối với công trình nhà điều hành: 02 tầng, tầng cao 4,2m/tầng được bố trí không gian trưng bày sản phẩm, các phòng chức năng, phòng làm việc và điều hành, khu vệ sinh và giao thông chung,...

- + Đối với công trình nhà ăn ca: 01 tầng, bố trí các phòng ăn tầng cao không quá 7m được bố trí: phòng ăn lớn, phòng ăn nhỏ, khu bếp nấu và gia công, khu vệ sinh và giao thông chung,...

- + Đối với công trình nhà nghỉ ca: 03 tầng; tầng cao 13,2m được bố trí: các phòng nghỉ chuyên gia, nhân viên và công nhân lao động, khu vệ sinh và giao thông chung.

- + Đối với công trình nhà xưởng: tầng cao không quá 12m.

- + Đối với công trình nhà kho: tầng cao không quá 12m.

- + Đối với công trình phụ trợ: tầng cao không quá 3,6m.

- Cây xanh bố trí phân tán bao quanh Dự án kết hợp với cây xanh theo các trục đường vừa đảm bảo cách ly cho nhà máy đồng thời tạo cảnh quan cho toàn khu vực Dự án.

### 3.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

#### a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên, đồng thời đảm bảo đấu nối với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Tổ hợp cảng biển và khu công nghiệp tại khu vực Đầm Nhà Mạc, thị xã Quảng Yên và các dự án liền kề, cao độ tối thiểu +3,20m, cao độ tối đa +3,50m.

- San nền đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng thoát nước từ lô đất ra ngoài thu về hệ thống thoát nước trên đường, độ dốc san nền tối thiểu 0,2%.

#### b) Quy hoạch giao thông:

- \* Giao thông đối ngoại: Đấu nối với định hướng quy hoạch giao thông khu vực tại 03 cổng phía Đông Bắc, Đông và Đông Nam của Dự án:



- Tuyến đường giáp ranh giới phía Bắc, mặt cắt 1-1, lộ giới  $5\text{m} + 14\text{m} + 5\text{m} = 24\text{m}$ ;

- Tuyến đường giáp ranh giới phía Đông Nam, mặt cắt 3-3, lộ giới  $6\text{m} + 15\text{m} + 6\text{m} = 27\text{m}$ ;

- Tuyến đường giáp ranh giới phía Đông Bắc, mặt cắt 4-4, lộ giới  $5\text{m} + 10\text{m} + 5\text{m} = 20\text{m}$ ;

\* Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông nội bộ được quy hoạch đáp ứng được nhu cầu vận hành của Dự án, đảm bảo phòng cháy chữa cháy, đầu nối với các tuyến giao thông đối ngoại. Mặt cắt đường các tuyến đường nội bộ:

- Mặt cắt 1-1: lộ giới  $2\text{m} + 10,5\text{m} + 3\text{m} = 15,5\text{m}$ ;

- Mặt cắt 2-2: lộ giới  $3\text{m} + 7,5\text{m} + 3\text{m} + 7,5\text{m} + 3\text{m} = 24,0\text{m}$ ;

- Mặt cắt 5-5: lộ giới  $3\text{m} + 7,5\text{m} + 3\text{m} = 13,5\text{m}$ .

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Bố trí các tuyến cống nhánh B500-B600 chạy theo hướng san nền để thu gom nước mưa, các tuyến cống chính B800-B1000 sát phía Nam khu đất, vuông góc với các tuyến cống nhánh thu gom toàn bộ nước mưa, dẫn và xả ra kênh dẫn nước rộng 15m bên phía Đông và Đông Nam của Dự án.

- Cao độ cống bám sát cao độ san nền, độ dốc đảm bảo thoát nước tự chảy, không lắng cặn.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu nước Dự án là  $547,32 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ .

- Nguồn nước cấp được lấy từ đường ống cấp 2 HDPE D315 tại phía Tây của Dự án.

- Mạng cấp nước chính cho khu quy hoạch là mạng nhánh cụt. Từ các đường ống cấp nước chính nước được cung cấp cho các đơn vị sử dụng nước bằng các hệ thống đường ống cấp nước phân phối có tiết diện nhỏ hơn. Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên hè đường, có đường kính D50- D110.

- Các tuyến ống cấp nước chữa cháy: Nguồn nước cấp cho chữa cháy được lấy từ mạng cấp nước sinh hoạt, cấp nước vào bể chứa và trạm bơm phòng cháy. Bố trí mạng lưới cấp nước chữa cháy riêng biệt, dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy có đường kính ống D110mm trở lên bố trí các trụ cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác chữa cháy.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt là  $247,0 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ , nước thải sản xuất là  $68.2 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ .

- Nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất được tách biệt với hệ thống thoát nước mưa và được thu gom qua hệ thống cống ngầm D200, dẫn về khu xử lý nước thải Dự án, xử lý đạt chuẩn cho phép trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực.



- Trên mạng lưới đường ống thoát nước thải bố trí các hố ga thu nước thải từ các công trình chức năng, khoảng cách đặt các hố ga theo tiêu chuẩn. Các tuyến cống thoát nước thải trong các khu vực quy hoạch thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

- Rác thải sản xuất từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính (nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định của pháp luật), được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp và đảm bảo vệ sinh môi trường. Rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển hàng ngày về điểm tập kết rác cố định, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý rác quy định của địa phương.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho Dự án được đấu nối với các tuyến điện 22kV của khu vực tại điểm đấu nối phía Đông của Dự án.

- Tổng nhu cầu cấp điện của Dự án là 1444kVA. Bố trí trạm biến áp 22kV công suất 1500kVA cấp điện cho Dự án.

- Lưới điện hạ thế sử dụng tuyến cáp ngầm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các công trình.

- Cấp điện chiếu sáng: Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp của Dự án. Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt, sản xuất.

3.4. Nội dung khác:

- Các chỉ tiêu quy hoạch, bố trí quy hoạch đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng được ban hành theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Hình dáng của các công trình xây dựng sẽ được thể hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và phải được nghiên cứu tổng thể để tạo thành tổ hợp hoàn chỉnh, thống nhất về hình thức kiến trúc. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã khống chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo.

- Các hạ tầng kỹ thuật của Dự án được cụ thể hóa tại hồ sơ Thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, đảm bảo đấu nối với hạ tầng kỹ thuật hàng rào Dự án theo định hướng Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đã được phê duyệt, định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế ven biển Quảng Yên đến năm 2040, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu vực đang lập. Trường hợp sau khi định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế ven biển Quảng Yên đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu vực được phê duyệt có sự sai khác thì cần rà soát, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án cho phù hợp với Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu theo quy định hiện

hành.

- Dự án chỉ được triển khai khi đảm bảo các quy định hiện hành về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường,...

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy may công nghiệp tại xã Liên Hòa, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh được phê duyệt thuộc toàn quyền quản lý của UBND tỉnh, việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

2. UBND thị xã Quảng Yên và các sở, ngành: phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với quy hoạch chi tiết được duyệt theo Quy chế phối hợp đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 và các quy định hiện hành.

3. Ban quản lý các dự án Lập và điều chỉnh Quy hoạch (kiêm nhiệm) thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh: Phối hợp với UBND thị xã Quảng Yên tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định.

**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; Trưởng Ban quản lý các dự án Lập và điều chỉnh Quy hoạch (kiêm nhiệm) 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, TNMT, NN&PTNT;
- UBND thị xã Quảng Yên;
- Các đ/c Lãnh đạo Ban;
- Như điều 3 (T/hiện);
- Lưu: VT, QH XD (5b).

**TRƯỞNG BAN**



**Hoàng Trung Kiên**