

Số: 828/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 11 tháng 5 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chung Khu kinh tế ven biển Quảng Yên,  
tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050**

Mã số thông tin quy hoạch: 222613065710

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;  
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn  
ngày 12 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của  
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông  
thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 sửa đổi, bổ  
sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025  
của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 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 tháng 9 năm 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 1505/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Thủ  
tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế  
ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại Tờ trình số  
1607/TTr-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2026 và Báo cáo thẩm định số 147/BC-BXD  
ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Bộ Xây dựng.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung Khu kinh tế ven biển Quảng Yên,  
tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050 với nội dung chính như sau:**

## 1. Phạm vi, quy mô, thời hạn lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới Khu kinh tế ven biển Quảng Yên (theo phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã mới) được chia làm 02 khu vực, cụ thể như sau:

- Phân vùng 1 (phía Bắc) bao gồm một phần địa giới hành chính các phường Yên Tử, Uông Bí, Đông Mai, Hiệp Hòa, Quảng Yên, Hà An, có diện tích khoảng 6.403,7 ha.

- Phân vùng 2 (phía Nam) bao gồm một phần địa giới hành chính các phường Phong Cốc, Liên Hòa, có diện tích khoảng 6.899,3 ha.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 13.303 ha.

c) Giai đoạn lập quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2035, giai đoạn dài hạn đến năm 2050.

## 2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

a) Quan điểm:

- Tuân thủ theo Quyết định thành lập Khu kinh tế ven biển Quảng Yên của Thủ tướng Chính phủ về các quan điểm, định hướng phát triển, chính xác hóa ranh giới, phạm vi khu kinh tế để khai thác tốt nhất lợi thế vị trí, tính chất các khu chức năng.

- Rà soát, cập nhật các định hướng mới từ Chính phủ, vùng duyên hải Bắc Bộ, vùng đồng bằng sông Hồng và Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh để định hướng, phân bổ, cân đối các chức năng đảm bảo tính cân bằng, tăng hiệu quả sử dụng đất; đáp ứng khả năng kết nối, chia sẻ với các quy hoạch đô thị và nông thôn, phù hợp tình hình phát triển mới.

- Phát triển Khu kinh tế ven biển Quảng Yên trở thành động lực về kinh tế, có tính cạnh tranh quốc tế theo hướng hiện đại, xanh, thông minh, đồng bộ trong đó nhấn mạnh yếu tố phát triển bền vững về môi trường.

b) Mục tiêu:

- Xây dựng Khu kinh tế ven biển Quảng Yên phù hợp với chiến lược phát triển bền vững kinh tế biển Việt Nam; nhằm cụ thể hóa các mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp, định hướng mới tại các Nghị quyết, chủ trương của Đảng, Quốc hội, Chính phủ và đặc biệt là các quy hoạch ngành quốc gia (đường bộ, đường sắt, cảng biển, không gian biển,...) và quy hoạch vùng đồng bằng sông Hồng và các quy hoạch khác có liên quan.

- Xây dựng Khu kinh tế ven biển Quảng Yên trở thành trung tâm kinh tế chủ đạo, động lực tăng trưởng để tỉnh Quảng Ninh hướng tới trở thành Thành

phổ trực thuộc trung ương; là trung tâm kinh tế biển, tạo động lực phát triển cho vùng đồng bằng sông Hồng và vùng duyên hải Bắc Bộ.

- Xây dựng và phát triển Khu kinh tế ven biển tổng hợp đa ngành theo mô hình khu kinh tế ứng dụng công nghệ tiên tiến trên thế giới, có hệ thống hạ tầng kinh tế, công nghiệp, dịch vụ, hậu cần cảng, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, xanh, thông minh.

- Khai thác lợi thế về vị trí để kết nối kinh tế, thương mại, dịch vụ với các khu kinh tế ven biển khác như Vân Đồn, Đình Vũ - Cát Hải, Thái Bình, nhằm phát huy tiềm năng và lợi thế cạnh tranh chung của nhóm các khu kinh tế ven biển và xây dựng mối liên kết về phát triển kinh tế - xã hội giữa các khu vực.

- Kết hợp chặt chẽ mục tiêu phát triển kinh tế với bảo tồn di tích lịch sử văn hóa, bảo tồn và phát huy giá trị của hệ sinh thái, hình thành các khu vực đô thị và sản xuất thân thiện với môi trường, có quốc phòng, an ninh đảm bảo, an ninh trật tự, an toàn xã hội vững chắc.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng và các dự án đầu tư xây dựng.

### 3. Tính chất:

- Là khu kinh tế biển đa ngành, đầu mối giao thương quốc tế, trung tâm phát triển công nghiệp, thương mại, du lịch, dịch vụ, cảng biển của tỉnh Quảng Ninh, vùng duyên hải Bắc Bộ và cả nước.

- Là một trong những khu vực tạo động lực phát triển đô thị phía Tây của tỉnh Quảng Ninh; có các khu chức năng kinh tế biển, đô thị hiện đại, thông minh, hạ tầng đồng bộ, phương pháp quản lý tiên tiến.

- Là khu vực phát triển bền vững về môi trường, giữ vai trò quan trọng về quốc phòng, an ninh quốc gia.

### 4. Quy mô dân số, đất xây dựng:

#### a) Quy mô dân số:

- Dân số đến năm 2035 khoảng 90.000 người.

- Dân số đến năm 2050 khoảng 170.000 người.

#### b) Quy mô đất xây dựng:

- Năm 2035: Quy mô đất xây dựng các khu chức năng khoảng  $8.900 \div 9.000$  ha, trong đó đất phát triển dân cư đô thị khoảng  $740 \div 760$  ha với chỉ tiêu khoảng  $83,5 \text{ m}^2/\text{người}$ .

- Năm 2050: Quy mô đất xây dựng các khu chức năng khoảng  $11.800 \div$

12.000 ha, trong đó đất phát triển dân cư đô thị khoảng 1.200 ÷ 1.300 ha với chỉ tiêu 72,3 m<sup>2</sup>/người.

#### 5. Mô hình, cấu trúc phát triển:

Mô hình phát triển Khu kinh tế ven biển Quảng Yên lấy phát triển công nghiệp, dịch vụ cảng làm trọng tâm; khai thác tối đa hệ thống giao thông liên kết vùng (đường bộ, đường sắt, đường thủy) để phát triển các khu công nghiệp, dịch vụ hậu cần cảng và các khu đô thị mới. Cấu trúc phát triển không gian được hoạch định dựa trên các tuyến giao thông liên kết vùng, khai thác tiềm năng lợi thế của hệ thống các sông (Đá Bạc, Bạch Đằng, Rút, Chanh, Yên Lập), được chia làm 02 phân vùng chính: Phân vùng 1 (phân vùng phía Bắc) gắn với hành lang phát triển trên tuyến Đường ven sông kết nối từ cao tốc Hạ Long - Hải Phòng đến đô thị Đông Triều; Phân vùng 2 (phân vùng phía Nam) gắn với tuyến cao tốc Hải Phòng - Hạ Long.

#### 6. Định hướng phát triển không gian:

##### a) Định hướng phát triển không gian tổng thể

- Phân vùng 1 (phân vùng phía Bắc): Khai thác lợi thế tuyến Đường tỉnh 328 (Đường ven sông) kết nối từ cao tốc Hạ Long - Hải Phòng đến thị xã Đông Triều và các khu vực ven sông; hình thành các khu công nghiệp, dịch vụ logistics ven sông Đá Bạc và Bắc sông Cồn Khoai; tạo lập trung tâm nghiên cứu, đào tạo, dịch vụ hỗ trợ Khu kinh tế gắn với các khu đô thị sinh thái ven sông; phát triển các khu nhà ở xã hội, cải tạo nâng cấp các khu dân cư hiện hữu.

- Phân vùng 2 (phân vùng phía Nam): Khai thác tuyến cao tốc Hải Phòng - Hạ Long; hệ thống tuyến đường sắt Hải Phòng - Hạ Long - Móng Cái; hệ thống bến, cảng theo quy hoạch chuyên ngành để phát triển các khu công nghiệp, dịch vụ cảng biển; phát triển các khu đô thị gắn với tái thiết các khu dân cư hiện trạng; tạo lập các trung tâm dịch vụ công cộng hỗ trợ đô thị và khu công nghiệp; tạo lập các không gian sinh thái ven sông gắn với các vùng nông nghiệp, khu nuôi trồng thủy sản.

##### b) Định hướng phát triển không gian các khu vực

Khu kinh tế ven biển Quảng Yên được chia thành 03 phân khu chính như sau:

\* Phân khu 1 - Khu công nghiệp sử dụng công nghệ cao phía Tây Bắc sông Cồn Khoai, sông Uông; thuộc địa bàn các phường Yên Tử và Uông Bí; quy mô diện tích khoảng 2.517 ha; quy mô dân số đến năm 2050 khoảng 14.000 người.

- Tính chất chức năng: Là khu vực phát triển công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp sạch, cảng thủy nội địa, dịch vụ cảng và khu vực đô thị hỗn hợp phục vụ hoạt động của Khu kinh tế.

- Định hướng phát triển:

+ Hình thành mới các khu công nghiệp Uông Bí (gồm các tiểu khu I, II, III); phát triển loại hình công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp phụ trợ; phát triển các trung tâm thương mại, khu dịch vụ hỗn hợp, đô thị sinh thái ven sông; ưu tiên phát triển nhà ở xã hội dọc theo các trục đường chính khu vực; nâng cấp, cải tạo hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư hiện hữu; tổ chức hệ thống bến cảng thủy theo sông Đá Bạc gắn với các khu dịch vụ kho bãi, hậu cần cảng.

+ Quản lý, kiểm soát chặt chẽ môi trường khu vực Nhà máy Xi măng Lam Thạch hiện hữu; bổ sung hạ tầng kỹ thuật và thực hiện hoàn nguyên các khu vực mỏ sau khai thác để phục vụ phát triển công nghiệp. Bố trí hệ thống cảng thủy Lam Thạch, cảng Bạch Thái Bưởi, hệ thống bến bãi, kho tàng, khu điều hành và dịch vụ hậu cần cảng theo tiềm năng khai thác các tuyến sông trên địa bàn; nạo vét hệ thống sông, kênh tiêu thoát nước gắn với bảo vệ môi trường, cảnh quan các khu vực ven sông.

\* Phân khu 2 - Khu công nghiệp, dịch vụ, đô thị phía Đông Nam sông Cồn Khoai, sông Uông; thuộc địa bàn các phường Hiệp Hòa, Đông Mai, Quảng Yên và Hà An. Quy mô diện tích khoảng 3.887 ha; quy mô dân số đến năm 2050 khoảng 100.000 người.

- Tính chất chức năng: Là khu vực phát triển công nghiệp đa ngành, đô thị, thương mại - dịch vụ, giáo dục.

- Định hướng phát triển:

+ Hoàn thiện khu công nghiệp Sông Khoai; phát triển khu bến cảng Hiệp Hòa và khu công nghiệp phía Tây sông Khoai. Ưu tiên thu hút các ngành công nghệ cao, công nghiệp năng lượng, chế biến - chế tạo, năng lượng tái tạo, điện tử, thiết bị y tế.

+ Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu có mật độ cao tại phường Hiệp Hòa; phát triển các khu dân cư và dịch vụ mới theo tuyến đường nối cầu Bến Rừng, hình thành các điểm nhân kiến trúc nhằm tăng khả năng nhận diện không gian đô thị. Bố trí các khu dân cư mới, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội cho khu vực phía Nam khu công nghiệp phía Tây sông Khoai tại các phường Hiệp Hòa và Quảng Yên.

+ Xây dựng đô thị Đông Mai theo mô hình đô thị dịch vụ phục vụ các khu công nghiệp theo hướng đô thị thông minh; bố trí quỹ đất cho đào tạo, nghiên cứu và phát triển; hình thành bệnh viện đa khoa quốc tế, hệ thống trường học, khu hành chính và các khu ở. Phát triển không gian dịch vụ hỗn hợp dọc theo Đường tỉnh 328 để kết nối với trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị và khu du lịch tập trung tại phường Hà An.

\* Phân khu 3 - Khu dịch vụ, cảng biển, công nghiệp và đô thị Phong Cốc - Liên Hòa; thuộc địa bàn các phường Liên Hòa và Phong Cốc. Quy mô diện tích khoảng 6.899 ha; quy mô dân số đến năm 2050 khoảng 56.000 người.

- Tính chất chức năng: Là khu vực phát triển cảng biển, dịch vụ cảng, công nghiệp, và dịch vụ.

- Định hướng phát triển:

+ Hoàn thiện hạ tầng các dự án phát triển hạ tầng khu công nghiệp Nam Tiên Phong, Bắc Tiên Phong và khu công nghiệp Bạch Đằng thuộc khu công nghiệp dịch vụ Đầm Nhà Mạc đã được thành lập. Phát triển mới các khu công nghiệp phía Bắc và phía Nam Đầm Nhà Mạc, khu công nghiệp phía Đông sông Rút. Thu hút các loại hình công nghiệp nặng, công nghiệp hóa chất, hóa dầu, công nghiệp đa ngành, công nghiệp phụ trợ và các loại hình dịch vụ cảng.

+ Hình thành các không gian liên hoàn giữa cảng biển - công nghiệp - dịch vụ cảng; trung tâm dịch vụ logistics tại khu vực phía Nam và phía Bắc Đầm Nhà Mạc nhằm khai thác lợi thế tổng hợp về giao thông đường biển, đường thủy nội địa và đường bộ.

+ Phát triển Khu trung tâm dịch vụ và đô thị Phong Cốc tại nút giao Đầm Nhà Mạc để hỗ trợ cho các khu công nghiệp phía Bắc và phía Nam Đầm Nhà Mạc; phát triển Khu trung tâm dịch vụ Liên Hòa hỗ trợ cho các khu công nghiệp phía Nam Đầm Nhà Mạc, dịch vụ Đầm Nhà Mạc và các khu cảng, dịch vụ tại Liên Hòa.

+ Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và các công trình dịch vụ phục vụ khu công nghiệp; cải tạo, chỉnh trang các khu làng xóm hiện có tại phường Liên Hòa; phát triển du lịch và dịch vụ hỗn hợp tại khu vực phường Phong Cốc.

+ Nâng cấp cải tạo hệ thống đê điều, hệ thống thủy lợi gắn với nạo vét lòng lạch; cải tạo gắn với bảo vệ cảnh quan, môi trường hệ sinh thái ven sông.

## 7. Định hướng quy hoạch các khu chức năng:

a) Khu vực phát triển công nghiệp, cảng và dịch vụ cảng:

- Đối với các khu công nghiệp hiện có: Tiếp tục đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đẩy mạnh thu hút đầu tư đối với các khu công nghiệp đã được thành lập, đang triển khai xây dựng hạ tầng, bao gồm: Khu công nghiệp dịch vụ Đầm Nhà Mạc (Nam Tiên Phong, Bắc Tiên Phong, Bạch Đằng) và Khu công nghiệp Sông Khoai.

- Đối với các khu công nghiệp phát triển mới: Phát triển mới các khu công nghiệp Ưông Bí; khu công nghiệp phía Bắc và phía Nam Đầm Nhà Mạc; khu

công nghiệp phía Đông sông Rút; khu công nghiệp phía Tây sông Khoai theo định hướng đã được xác định trong Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh.

- Chỉ tiêu sử dụng đất: Tổng diện tích đất các khu vực phát triển công nghiệp trong phạm vi Khu kinh tế khoảng  $5.200 \div 5.300$  ha. Diện tích đất phát triển cảng biển, công nghiệp, dịch vụ cảng biển, cảng cạn (ICD) khoảng  $1.300 \div 1.400$  ha.

- Xây dựng các khu, cụm công nghiệp và cơ sở sản xuất công nghiệp khác trong khu kinh tế hướng tới mô hình sinh thái, xanh, thông minh.

b) Khu vực phát triển dịch vụ, logistics:

- Trung tâm dịch vụ logistics: Bố trí 01 trung tâm dịch vụ logistics kết hợp cảng cạn (ICD) tại Phân khu 2 - phường Hiệp Hòa, với quy mô khoảng  $25 \div 30$  ha, phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu, trung chuyển hàng hóa của các khu công nghiệp và cảng biển trong Khu kinh tế;

- Dịch vụ thương mại: Xây dựng các trung tâm thương mại hạng I, cụ thể:

+ 02 trung tâm thương mại tại khu đô thị dịch vụ và khu trung tâm đô thị (phường Hiệp Hòa).

+ 01 trung tâm thương mại tại phường Đông Mai (khu đô thị Minh Thành trước đây).

+ 01 trung tâm thương mại tại khu vực phường Hà An (tại nút giao Đường ven sông và cao tốc Hà Nội - Hải Phòng).

+ 01 trung tâm thương mại tại khu vực Khu công nghiệp phía Bắc Đầm Nhà Mạc (phường Phong Cốc).

Quy mô đất xây dựng mỗi trung tâm thương mại khoảng  $2 \div 3$  ha. Đồng thời, nâng cấp hệ thống chợ trung tâm các phường; xây dựng mới hệ thống chợ, siêu thị, trung tâm thương mại trong các khu dân cư, khu đô thị nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng thiết yếu hàng ngày của dân cư trong Khu kinh tế.

- Dịch vụ du lịch:

+ Xây dựng 01 điểm du lịch sinh thái tại khu vực cửa sông Rút, phường Phong Cốc, kết hợp khu vực hỗn hợp thương mại - dịch vụ, quy mô khoảng  $40 \div 50$  ha.

+ Phát triển khu du lịch sinh thái tại phường Hà An với quy mô khoảng  $10 \div 20$  ha, gắn với khu du lịch Đông Mai quy mô khoảng  $40 \div 50$  ha, hình thành tuyến du lịch sinh thái trên sông Bình Hương - sông Đồng Bài.

+ Kết nối các điểm du lịch trong Khu kinh tế với các điểm du lịch sinh

thái - văn hóa ngoài Khu kinh tế như Thác Mơ (Đông Mai), di tích lịch sử Bạch Đằng, chùa Đông Phúc, du lịch cộng đồng Phong Cốc nhằm hình thành các tuyến du lịch liên hoàn, đa dạng sản phẩm du lịch.

- Hệ thống dịch vụ khác:

+ Quy hoạch trung tâm triển lãm, trung tâm hội nghị, hội thảo quốc tế ở vị trí thuộc Phân khu 2 (khu vực nút giao cao tốc Hải Phòng - Hạ Long và tuyến đường ven sông).

+ Hệ thống công trình thương mại dịch vụ tại các khu đô thị, khu dân cư.

c) Khu vực phát triển dân cư:

Định hướng quy hoạch 04 khu vực phát triển khu đô thị, dân cư chính:

- Khu đô thị thông minh phường Đông Mai gồm: Khu đào tạo, tổ hợp thương mại dịch vụ, bệnh viện quốc tế; khu vực cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao, các công trình nhà ở (biệt thự, liền kề, nhà ở xã hội...); hình thành mới khu vực công cộng hỗn hợp (thuộc phường Hà An) định hướng là khu vực hiện đại gắn với thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Khu vực phát triển đô thị trung tâm: Tại hai bên tuyến Đường tỉnh 338 và cầu Rừng gắn với các khu dân cư hiện hữu thuộc phường Hiệp Hòa, Quảng Yên theo mô hình đô thị xanh, thông minh, sinh thái. Cải tạo chỉnh trang dân cư hiện hữu, bổ sung quỹ đất cho tái định cư và nhà ở xã hội.

- Khu vực phát triển khu đô thị mới gắn với cảng và khu, cụm công nghiệp phía Nam Đầm Nhà Mạc: Bổ sung quỹ đất phát triển các khu dân cư mới, một phần phục vụ nhà ở xã hội.

- Khu vực phát triển dân cư gắn với khu, cụm công nghiệp phía Tây Nam (thuộc phường Liên Hòa): Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, phát triển dân cư mới và đầy đủ tiện ích.

d) Định hướng phát triển hạ tầng xã hội:

- Trụ sở làm việc: Bố trí quỹ đất và hoàn thiện các công trình trung tâm hành chính tại các phường Hiệp Hòa và Liên Hòa trong phạm vi Khu kinh tế. Thu hút bố trí trụ sở làm việc của các cơ quan, doanh nghiệp, văn phòng, tập đoàn theo mô hình tổ hợp nhà làm việc cao tầng, tập trung tại các khu vực trung tâm thương mại - dịch vụ thuộc các phường Hiệp Hòa, Đông Mai, Phong Cốc và Hà An.

- Nhà ở: Phát triển nhà ở gắn với các dự án khu đô thị, du lịch có hạ tầng đô thị hiện đại, đồng bộ; phát triển đa dạng các loại hình nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội nhằm phục vụ lao động di cư, người thu nhập thấp và khách du lịch. Bố trí các khu tái định cư, khu nhà ở xã hội tập trung với hệ thống hạ tầng kỹ thuật

và hạ tầng xã hội đồng bộ để đáp ứng nhu cầu di dời, giải phóng mặt bằng tại các khu vực thực hiện dự án hạ tầng và phát triển kinh tế - xã hội.

- Giáo dục: Bố trí 03 ô đất với quy mô khoảng  $60 \div 70$  ha tại khu vực đô thị Đông Mai, đáp ứng quy mô đào tạo khoảng  $28.000 \div 35.000$  sinh viên (chỉ tiêu sử dụng đất  $20 \div 25$  m<sup>2</sup>/sinh viên), nhằm thu hút các cơ sở giáo dục đại học, viện nghiên cứu, đào tạo nguồn nhân lực và chuyên gia chất lượng cao cho khu vực. Bố trí hệ thống các cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc gia gắn với phân bố dân cư; cải tạo, nâng cấp mạng lưới các cơ sở giáo dục hiện hữu, bảo đảm yêu cầu về cơ sở vật chất và khả năng tiếp cận thuận lợi cho người dân.

- Y tế: Bố trí 01 bệnh viện đa khoa quốc tế tại khu vực đô thị - dịch vụ phường Đông Mai, với quy mô đất xây dựng khoảng  $7 \div 10$  ha, quy mô giường bệnh khoảng  $1.000 \div 2.000$  giường, đáp ứng nhu cầu khám, chữa bệnh của người dân trong khu quy hoạch và khu vực lân cận. Đồng thời phát triển các cơ sở y tế chất lượng cao nhằm đa dạng hóa dịch vụ chăm sóc sức khỏe.

- Văn hóa, thể dục thể thao: Xây dựng hệ thống công trình văn hóa phục vụ sinh hoạt cộng đồng, tổ chức các hoạt động văn hóa, sự kiện trên địa bàn; bố trí các công trình văn hóa tại các khu vực dân cư. Khuyến khích đầu tư phát triển các trung tâm dịch vụ văn hóa phục vụ chung cho toàn Khu kinh tế. Phát triển các hoạt động thể dục thể thao, vui chơi giải trí đa dạng, gắn với phát triển du lịch và nâng cao chất lượng đời sống tinh thần của người dân.

- Định hướng bảo tồn, tôn tạo các công trình tôn giáo, di tích lịch sử, văn hoá. Định hướng quy hoạch khoanh vùng bảo vệ các di sản văn hoá, các công trình tín ngưỡng tôn giáo gắn với các không gian định cư đô thị - nông thôn, đảm bảo tuân thủ quy định tại Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật liên quan.

#### 8. Kiểm soát kiến trúc, cảnh quan:

- Phân vùng kiến trúc cảnh quan: Không gian kiến trúc - cảnh quan của Khu kinh tế được tổ chức theo 02 vùng đặc trưng chính, gồm:

+ Vùng kiến trúc - cảnh quan công nghiệp kết hợp cảng biển dọc theo sông Bạch Đằng và sông Đá Bạc.

+ Vùng kiến trúc - cảnh quan đô thị dọc theo tuyến Đường tỉnh 328, đoạn qua các phường Đông Mai, Hà An và các điểm đô thị dịch vụ tại Phong Cốc, Liên Hòa, Hiệp Hòa.

- Không gian trọng tâm: Bao gồm khu vực cảng biển sông Chanh và sông Bạch Đằng; không gian các khu công nghiệp dọc theo tuyến Đường tỉnh 328; không gian đô thị và dịch vụ tại các nút giao Đầm Nhà Mạc, nút giao Hạ Long Xanh và khu đô thị hỗn hợp tại trục đường nối cầu Bến Rừng với Đường tỉnh

338. Khuyến khích áp dụng xu hướng kiến trúc hiện đại, công trình xanh, ứng dụng công nghệ cao và bố trí các điểm nhấn kiến trúc nhằm tăng khả năng nhận diện không gian Khu kinh tế.

- Các tuyến trục không gian, kiến trúc cảnh quan chính: Gồm các tuyến Đường tỉnh 328, Đường tỉnh 338 và các đoạn cao tốc Hải Phòng - Hạ Long đi qua Khu kinh tế. Quản lý, kiểm soát không gian trục chính dọc Đường tỉnh 328, đoạn từ nút giao Hạ Long Xanh đến khu công nghiệp Sông Khoai.

- Các cửa ngõ và công trình điểm nhấn:

+ Các khu vực cửa ngõ gồm: Cửa ngõ đường bộ từ phía Hải Phòng tại nút giao Đầm Nhà Mạc; cửa ngõ từ cầu Bến Rừng tại nút giao Đường tỉnh 338; cửa ngõ tại nút giao Đường tỉnh 328 với Quốc lộ 10; cửa ngõ đường biển qua luồng sông Chanh tại Liên Hòa.

+ Hình ảnh đặc trưng của Khu kinh tế ven biển Quảng Yên là các khu công nghiệp liên hoàn gắn với hệ thống cảng biển. Các điểm nhấn kiến trúc được bố trí tại các vị trí cửa ngõ, tạo lập các khu vực có tầng cao nổi trội nhằm tăng nhận diện không gian, đồng thời bảo đảm yêu cầu kiểm soát chướng ngại vật, quốc phòng - an ninh.

- Định hướng công trình kiến trúc và không gian mở: Phát triển kiến trúc, cảnh quan theo hướng hiện đại, dựa trên cấu trúc cảnh quan và sinh thái tự nhiên, đặc biệt là khai thác hiệu quả cảnh quan ven sông, cửa biển. Tăng cường hệ thống không gian công cộng, quảng trường, công viên, không gian cảnh quan tự nhiên; đầu tư cải thiện hạ tầng cho các khu dân cư hiện hữu để tăng cường kết nối với các khu dân cư mới, ưu tiên tổ chức không gian mở tiếp giáp các hành lang sông. Các công trình kiến trúc được kiểm soát theo nguyên tắc không che chắn tầm nhìn, không cản trở hướng gió tự nhiên giữa các khu vực chức năng và không gian biển.

9. Định hướng quy hoạch không gian ngầm:

Các khu vực ưu tiên phát triển không gian ngầm: các bãi đỗ xe ngầm, các công trình giao thông công cộng ngầm, các trung tâm logistics, ga đường sắt, khu TOD, các khu trung tâm thương mại, dịch vụ tập trung mật độ cao.

Tích hợp không gian ngầm: bãi đỗ xe ngầm, mạng lưới ngầm đi bộ, dịch vụ thương mại ngầm liên kết với ga đường sắt và các công trình lân cận.

Tăng cường kết nối giữa không gian ngầm và trên mặt đất. Quy hoạch tổ chức không gian chức năng dưới mặt đất theo chiều sâu kết hợp hạ tầng kỹ thuật ngầm. Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật ngầm (đường ống, đường dây, hào kỹ thuật, tuynen kỹ thuật,...) phải tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, đảm bảo đồng bộ, an toàn.

## 10. Định hướng quốc phòng - an ninh:

- Đối với lĩnh vực an ninh: Quy hoạch đất trụ sở công an phường/xã, quỹ đất trụ sở, doanh trại công an và phòng cháy chữa cháy theo quy hoạch hạ tầng phòng cháy chữa cháy và quy hoạch đất an ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

+ Bố trí quỹ đất trụ sở làm việc của lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tại các khu công nghiệp; cảng biển và cụm công nghiệp có quy mô lớn.

+ Bố trí trụ sở công an các phường/xã đảm bảo quy mô diện tích theo quy hoạch sử dụng đất an ninh của địa phương. Đối với các vị trí đất an ninh (hiện đang làm trụ sở làm việc công an cấp xã) thuộc ranh giới, phạm vi quy hoạch xây dựng các khu công nghiệp thì bố trí vị trí đất mới đảm bảo tối thiểu 0,1 ha, tối đa 04 vị trí, đáp ứng yêu cầu công tác của công an cấp xã.

- Đối với đất quốc phòng: Bố trí quỹ đất quốc phòng, trụ sở Ban chỉ huy quân sự cấp xã, đồn biên phòng, trạm kiểm soát biên phòng..., quy mô diện tích đảm bảo tuân thủ Quyết định số 2256/QĐ-BQP ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Bộ Quốc phòng và các yêu cầu thực tế tại địa phương.

## 11. Quy hoạch sử dụng đất:

### a) Nguyên tắc khai thác sử dụng đất:

- Hạn chế tối đa tác động đến hệ sinh thái; các dự án đầu tư phải được đánh giá đầy đủ về môi trường trước khi triển khai thực hiện. Việc chuyển đổi đất rừng để phát triển khu công nghiệp, cảng biển phải được xem xét kỹ lưỡng về nguồn gốc, loại rừng, đặc biệt tại khu vực Đầm Nhà Mạc và phải tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật hiện hành. Đối với khu vực vùng ngập nước, không gian ven biển phía ngoài đê, việc khai thác phải được đánh giá chi tiết về điều kiện tự nhiên, hiện trạng bãi triều, môi trường sinh thái và tác động của biến đổi khí hậu; bảo đảm phù hợp với quy hoạch không gian biển, quy hoạch vùng bờ và các quy định về bảo vệ môi trường.

- Các khu công nghiệp, cảng biển hình thành mới phải đáp ứng yêu cầu về tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp hiện hữu theo quy định. Khu vực đô thị và dịch vụ phải ưu tiên bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội và các khu dịch vụ phục vụ hoạt động công nghiệp.

- Bố trí, quản lý và bảo vệ quỹ đất, công trình quốc phòng, an ninh hiện hữu cũng như các công trình quy hoạch mới theo đúng quy định của pháp luật.

### b) Quy hoạch sử dụng đất đai:

- Đến năm 2035: Đất xây dựng các khu chức năng khoảng 8.900 ÷ 9.000 ha

(chiếm khoảng  $66 \div 68\%$  tổng diện tích đất tự nhiên đơn vị hành chính Khu kinh tế). Đất khác khoảng  $4.303 \div 4.403$  ha (chiếm khoảng  $32 \div 34\%$ ), bao gồm đất nghĩa trang, đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản và các mặt nước.

- Đến năm 2050: Đất xây dựng các khu chức năng khoảng  $11.800 \div 12.000$  ha (chiếm khoảng  $89 \div 90\%$  tổng diện tích đất tự nhiên đơn vị hành chính Khu kinh tế). Đất khác khoảng  $1.303 \div 1.403$  ha (chiếm khoảng  $10 \div 11\%$ ), bao gồm đất nghĩa trang, đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, mặt nước và các loại đất khác.

(Quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển xem phụ lục).

## 12. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

### a) Định hướng hạ tầng kỹ thuật xanh, thông minh:

Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng xanh, thông minh, ứng dụng khoa học - công nghệ, tạo nền tảng cho phát triển bền vững và xây dựng Khu kinh tế ven biển Quảng Yên mang tầm quốc tế. Trung tâm điều hành tập trung để quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, trung tâm dữ liệu, hạ tầng cảm biến, đường truyền dữ liệu số, hạ tầng năng lượng sạch và giao thông thông minh, cho phép sử dụng chung với khu vực đô thị lân cận tại Quảng Yên, Uông Bí hoặc Hạ Long theo Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075.

Thiết kế hạ tầng Khu kinh tế theo hướng phù hợp với điều kiện tự nhiên từng khu vực, khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, năng lượng tái tạo; hạn chế bê tông hóa bề mặt nhằm tăng cường khả năng thấm nước tự nhiên, đáp ứng yêu cầu hạ tầng xanh và công trình xanh.

Bố trí các công trình đầu mối theo nguyên tắc phân tán hợp lý, bảo đảm phân tách cơ bản giữa hoạt động công nghiệp, cảng biển với khu vực đô thị, dịch vụ. Đặc biệt chú trọng công tác quản lý môi trường theo từng khu vực, bố trí hệ thống kênh thoát nước mặt theo các lưu vực tự nhiên nhằm hỗ trợ thoát nước mưa và tạo cảnh quan đô thị.

### b) Quy hoạch giao thông:

#### - Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Phát huy vai trò trục của cao tốc Hải Phòng - Hạ Long, dự trữ quỹ đất nâng cấp lên 06 làn xe, bố trí đường gom hai bên và các nút giao khác mức kết nối vào khu vực. Nâng cấp, mở rộng các tuyến Quốc lộ 10, Đường tỉnh 328, 338, 331 kết nối với khu vực xung quanh. Hình thành tuyến kết nối Khu kinh tế ven biển Quảng Yên với Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải qua khu vực cảng Hải Phòng tại Đình Vũ.

+ Đường sắt: Xây dựng mới tuyến đường sắt Hải Phòng - Hạ Long -

Móng Cái; xác định hướng tuyến đường sắt tốc độ cao Hà Nội - Quảng Ninh đi qua khu vực.

+ Đường thủy: Cải tạo, nạo vét luồng và bảo đảm an toàn giao thông đường thủy cho các tuyến: sông Bạch Đằng, sông Chanh, sông Rút. Tiếp tục nâng cấp, mở rộng khai thác các cảng hiện có; xây dựng các cảng mới theo nhu cầu phát triển của khu công nghiệp (cụm bến sông Chanh 1, 2, 3; bến Yên Hưng, Nam Tiền Phong); trên sông Rút (bến Nam Đầm Nhà Mạc 1); trên sông Bạch Đằng (các bến khu vực Đầm Nhà Mạc đến khu vực Hiệp Hòa).

- Công trình giao thông: Xây dựng các nút giao khác mức trên cao tốc Hải Phòng - Hạ Long, tuyến Đường tỉnh 328 kết nối vào khu vực. Xây dựng các cầu vượt sông, cầu cạn bảo đảm tĩnh không thông thủy. Bố trí bến xe tại phường Hiệp Hòa và Liên Hòa.

- Giao thông đối nội:

+ Đường trục chính: Xây dựng mạng lưới đường trục chính đô thị có khả năng thông hành lớn, kết nối các trung tâm dân cư, công trình cấp đô thị và các khu công nghiệp. Hình thành các tuyến đường kết nối Uông Bí, Hiệp Hòa, Phong Cốc với khu vực Thủy Nguyên (thành phố Hải Phòng).

+ Đường liên khu vực: Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường chính hiện có; xác định các tuyến đường liên khu vực tại các khu vực quy hoạch mới, với quy mô tối thiểu 26 m.

+ Đường chính khu vực: Nâng cấp, cải tạo các tuyến hiện có; xây dựng các tuyến đường trong các khu xây dựng mới với khoảng cách 300 ÷ 500 m, quy mô tối thiểu 23 m.

+ Các tuyến đường nội bộ trong các khu công nghiệp mang tính định hướng, cho phép điều chỉnh theo mô hình khai thác công nghiệp tại thời điểm lập dự án, bảo đảm phù hợp nhu cầu sử dụng.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đỗ xe đô thị bảo đảm chỉ tiêu 4 m<sup>2</sup>/người; các bãi đỗ xe vận tải được bố trí trong khu công nghiệp, nhà máy, xí nghiệp theo nhu cầu. Trong các bãi đỗ xe phải nghiên cứu bố trí hệ thống trạm sạc phục vụ định hướng phát triển giao thông xanh.

- Giao thông công cộng: Sử dụng hệ thống giao thông công cộng của tỉnh Quảng Ninh đi qua khu vực, gồm: xe buýt, đường sắt đô thị và hệ thống xe dịch vụ hỗ trợ.

c) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ nền:

+ Khu vực hiện trạng: Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng, chỉ san lấp cục

bộ tránh ngập úng. Từng bước nâng cao cốt nền các khu vực thấp trũng đến cao độ tối thiểu đối với khu vực xây mới.

+ Khu vực xây mới: Tôn nền đến cao độ an toàn, đảm bảo khu vực xây dựng không bị ngập úng, sạt lở, không bị ảnh hưởng mực nước biển dâng do biến đổi khí hậu. Xây dựng hệ thống đê, kè biển. Cao độ nền xây dựng tại các khu vực như sau:

+ Khu vực ngoài đê sông, đê biển: Khu vực dân dụng:  $H_{xd} \geq 4,55$  m; khu vực công nghiệp:  $H_{xd} \geq 4,75$  m; khu vực cây xanh:  $H_{xd} \geq 3,00$  m.

+ Khu vực trong đê:

Đối với khu vực phía Bắc Khu kinh tế: Khu vực dân dụng:  $H_{xd} \geq 3,15$  m; khu vực công nghiệp:  $H_{xd} \geq 3,35$  m.

Đối với khu vực phía Nam Khu kinh tế: Khu vực dân dụng:  $H_{xd} \geq 3,10$  m; khu vực công nghiệp:  $H_{xd} \geq 3,30$  m.

Khi triển khai xây dựng các khu chức năng trong đê, trường hợp lựa chọn cao độ nền khác cao độ trên phải có luận cứ và bổ sung các giải pháp đảm bảo không bị ngập úng, sạt lở, không bị ảnh hưởng mực nước biển dâng do biến đổi khí hậu.

- Thoát nước mưa:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nước mưa toàn lưu vực. Khuyến khích lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải (đối với khu vực đô thị hiện hữu và vùng nông thôn); thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng (đối với khu vực xây dựng mới, khu công nghiệp, du lịch...).

+ Khu kinh tế ven biển Quảng Yên bao gồm 8 lưu vực chính thoát nước ra các sông: Cửa Cua, Cầu Sến, Sinh, Uông, Khoai, Yên Lập, Chanh, Rút.

d) Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng:

- Nhu cầu điện đến năm 2035 khoảng 1.500 MW; đến năm 2050 khoảng 2.500 MW theo phương án các khu công nghiệp được lấp đầy gắn với từng giai đoạn quy hoạch có tính đến nhu cầu giao thông xanh.

- Nguồn điện khu vực được nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới các trạm biến áp 220 kV theo định hướng quy hoạch đến năm 2050 gồm: Trạm 220 kV Uông Bí công suất 2x250 MVA, Trạm 220 kV Yên Hưng công suất 3x250 MVA, Trạm 220 kV Nam Hoà công suất 3x250 MVA, Trạm 220 kV Hiệp Hoà công suất 3x250 MVA, Trạm 220 kV khu công nghiệp Đầm Nhà Mạc công suất 3x250 MVA. Khuyến khích phát triển nguồn điện tại chỗ như điện mặt trời mái nhà, điện gió để giảm nhu cầu từ hệ thống điện quốc gia.

- Nguồn và lưới điện 110 kV: Nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới trong giai đoạn đến năm 2035 khoảng 17 trạm biến áp 110 kV; giai đoạn dài hạn đến năm 2050 bổ sung nâng tổng số lên khoảng 27 trạm nguồn 110 kV, bảo đảm cấp điện cho toàn bộ các khu vực quy hoạch.

- Lưới điện cao thế 500 kV, 220 kV, 110 kV: Dự trữ hành lang an toàn lưới điện cho tuyến đường dây 500 kV từ khu vực điện gió ngoài khơi Bắc Bộ 2 về trạm 500 kV Quảng Ninh 2 theo điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia. Đầu tư các tuyến 220 kV mạch kép Uông Bí - Yên Hưng - Nam Hòa và tuyến rẽ từ 500 kV Quảng Ninh. Hoàn thiện cấu trúc lưới vòng mạch kép, nâng cao độ tin cậy cấp điện cho các tuyến 110 kV.

- Lưới điện trung áp và hạ áp: Lưới điện trung áp sử dụng cấp điện áp 22 kV tiêu chuẩn. Phát triển lưới điện ngầm tại các khu vực đô thị.

- Định hướng phát triển năng lượng: Phát triển hệ thống kho - cửa hàng xăng dầu theo tiêu chuẩn an toàn; di dời các cơ sở không bảo đảm an toàn theo quy định.

#### đ) Quy hoạch thông tin truyền thông:

- Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống cáp quang tỉnh Quảng Ninh, thông qua tuyến cáp quang quốc gia trên quốc lộ 18, cấp tín hiệu cho các trạm vệ tinh trong khu vực.

- Cải tạo, nâng cấp công suất các tổng đài vệ tinh hiện có; xây dựng thêm các tổng đài vệ tinh phục vụ các khu vực phát triển mới. Xây dựng mới các tuyến cáp quang đến các khu vực đô thị, dân cư và công nghiệp, bảo đảm 100% nhu cầu dịch vụ viễn thông. Bố trí các tuyến truyền dẫn dự phòng, bảo đảm an toàn thông tin khi xảy ra thiên tai, sự cố. Phát triển mạnh hạ tầng cột ăng-ten thế hệ mới, bảo đảm hài hòa với cảnh quan đô thị.

- Định hướng hạ tầng công nghệ thông tin phục vụ chuyển đổi số: Phát triển hạ tầng và nền tảng số phục vụ chuyển đổi số, kinh tế số đồng bộ với hoạt động của tỉnh Quảng Ninh; quan tâm bảo đảm an toàn, an ninh mạng, phát triển công nghiệp ICT và các loại hình liên quan nhằm hình thành hệ sinh thái số.

#### e) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước năm 2035 khoảng 90.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm; đến năm 2050 khoảng 160.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước được lấy từ các nhà máy nước (NMN) khu vực Quảng Yên và Uông Bí, bao gồm: NMN Đồng Mây, NMN Quảng Yên, NMN Yên Lập, NMN Liên Hòa, NMN Cộng Hòa, NMN Cẩm La và các trạm cấp nước cục bộ trong các khu công nghiệp. Khuyến khích các khu công nghiệp sử dụng nước

tuần hoàn, sử dụng nước tiết kiệm, hiệu quả. Liên kết hệ thống nguồn nước khu vực Quảng Yên, Uông Bí để đảm bảo dự phòng cho hoạt động công nghiệp và dân dụng của khu kinh tế.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng vòng và được tính toán đảm bảo cấp nước vào giờ dùng nước lớn nhất khi có cháy.

+ Phân khu 1: Cấp nước từ NMN Đồng Mây và NMN Yên Lập; mạng phân phối chính D225 mm ÷ D400 mm.

+ Phân khu 2: Cấp nước từ NMN Yên Lập và NMN Cộng Hòa; mạng phân phối chính D225 mm ÷ D450 mm.

+ Phân khu 3: Cấp nước từ NMN Cẩm La, NMN Liên Hòa (hiện có và dự kiến), NMN Yên Lập, NMN Cộng Hòa; mạng phân phối chính D225 mm ÷ D400 mm.

- Phòng cháy, chữa cháy: Hạng cứu hỏa bố trí trên các tuyến ống D110 mm trở lên, khoảng cách giữa hai hạng  $\leq 150$  m. Bố trí 8 trụ sở đơn vị phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, diện tích tối thiểu 5.000 m<sup>2</sup>/trụ sở.

g) Quy hoạch thu gom xử lý nước thải:

- Dự báo tổng lượng thải của địa bàn Khu kinh tế đến năm 2035 khoảng 80.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm; đến năm 2050 khoảng 140.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp, nước thải y tế được thu gom, xử lý riêng theo từng loại, bảo đảm đáp ứng quy chuẩn môi trường hiện hành.

+ Nước thải sinh hoạt: Xây dựng hệ thống thoát nước tập trung đưa về các trạm xử lý nước thải sinh hoạt với tổng công suất đến năm 2035 khoảng 25.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đến năm 2050 khoảng 40.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Nước thải công nghiệp: Xây dựng hệ thống thoát nước tập trung đưa về các trạm xử lý nước thải công nghiệp với tổng công suất đến năm 2035 khoảng 55.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đến năm 2050 khoảng 100.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (lượng thải sẽ chính xác hoá trong giai đoạn lập quy hoạch khu công nghiệp khi xác định rõ loại hình và công nghệ sản xuất).

+ Nước thải y tế: Thu gom và xử lý riêng trong từng cơ sở y tế, bệnh viện trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

- Trong giai đoạn triển khai tiếp theo, trên cơ sở nhu cầu thực tế và tiến độ phát triển từng khu vực, có thể tiếp tục nghiên cứu bổ sung hoặc kết hợp các trạm xử lý nước thải thành các trạm xử lý quy mô lớn để bảo đảm đáp ứng yêu cầu thoát nước thải của Khu kinh tế.

- Nước thải công nghiệp, y tế: Nước thải từ các nhà máy được xử lý sơ bộ tại nguồn, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu, cụm công nghiệp, bảo đảm đạt QCVN 40:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra môi trường.

- Nước thải sinh hoạt: Bảo đảm xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi xả ra môi trường.

#### h) Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

- 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.

- Chất thải rắn sau thu gom chuyển về khu xử lý CTR tập trung theo định hướng Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.

#### i) Quy hoạch quản lý nghĩa trang:

Khoanh vùng, từng bước đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong phạm vi phát triển đô thị, công nghiệp. Các nghĩa trang nhỏ, phân tán, không bảo đảm khoảng cách ly hoặc nằm trong khu vực quy hoạch sử dụng đất phải có kế hoạch đóng cửa, trồng cây xanh cách ly; khi có nhu cầu sử dụng đất thì di chuyển về các nghĩa trang tập trung. Sử dụng nghĩa trang tập trung theo định hướng Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.

### 13. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch:

#### a) Về hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng hạ tầng khung giao thông các tuyến chính trong Khu kinh tế. Hoàn thiện mở rộng đường cao tốc Hải Phòng - Hạ Long, Đường tỉnh 338, Đường tỉnh 328 và các nút giao liên quan.

- Xây dựng các khu vực bến cảng theo luồng sông Chanh (khu bến Yên Hưng), sông Bạch Đằng (khu bến Đầm Nhà Mạc).

- Xây dựng, cải tạo các tuyến ống nước thô từ hồ Yên Lập về các nhà máy nước trong Khu kinh tế, trong đó có dự phòng kết nối với hệ thống cấp nước khu vực đô thị Uông Bí.

#### b) Về phát triển hạ tầng kinh tế:

- Hoàn thiện hệ thống khung hạ tầng các khu công nghiệp hiện có bao gồm Nam Tiền Phong, Bắc Tiền Phong, Bạch Đằng và Sông Khoai.

- Phát triển mới các khu công nghiệp gắn với các trung tâm đô thị liên kết khu kinh tế như Uông Bí, Quảng Yên gồm Khu công nghiệp Uông Bí, Khu

công nghiệp Bắc và Nam Đầm Nhà Mạc, khu công nghiệp phía Đông sông Rút, khu công nghiệp phía Tây sông Khoai.

- Bố trí khu cảng cạn ICD, Logistics tập trung tại Phân khu 2 giáp Đường tỉnh 338. Phát triển các trung tâm thương mại và dịch vụ, khu văn phòng điều hành và văn phòng cho thuê; khu trung tâm tài chính, khu triển lãm giới thiệu sản phẩm và các chức năng thương mại dịch vụ khác theo vị trí ưu tiên tại nút giao Đầm Nhà Mạc, nút giao Hạ Long Xanh, nút giao cầu Bến Rừng nối với Hải Phòng.

- Hình thành các cụm cảng biển và logistics dọc theo sông Bạch Đằng gồm: Bến cảng tổng hợp tiếp nhận hàng container, hàng rời và hàng lỏng; bãi container, bãi hàng tổng hợp; kho CFS; kho hóa chất, kho dầu khí; khu điều hành, dịch vụ cảng.

c) Về phát triển các khu dân cư, khu đô thị:

- Ưu tiên xây dựng khu nhà ở xã hội cho người lao động, khu tái định cư, khu dân cư mới, phục vụ nhu cầu cho người lao động các khu công nghiệp trên cơ sở ưu tiên tiếp giáp các khu dân cư hiện hữu.

- Tập trung đầu tư hoàn thành cơ sở hạ tầng khu đô thị mới, triển khai thí điểm các giải pháp thông minh theo từng giai đoạn quy hoạch và cấp độ trưởng thành đô thị thông minh tại các tiểu khu phía Bắc Đầm Nhà Mạc, khu đô thị Đông Mai, Hiệp Hòa.

- Xây dựng khu trung tâm đào tạo, nghiên cứu và phát triển tại khu đô thị Đông Mai.

- Xây dựng bệnh viện quốc tế tại Đông Mai.

- Xây dựng các công trình trường học các cấp, cơ sở y tế, văn hóa cho các khu đô thị mới.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh thực hiện:

- Đảm bảo hồ sơ Quy hoạch chung Khu kinh tế ven biển Quảng Yên đến năm 2050 đồng bộ và thống nhất thuyết minh, phụ lục, bản vẽ đúng nội dung Quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ theo đúng quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức công bố, công khai quy hoạch; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ Quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức rà soát, quyết định việc lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết phù hợp với Quy hoạch chung khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050 đảm bảo tuân thủ đúng quy

định pháp luật, các định hướng, tính chất và các quy chuẩn, quy phạm hiện hành; đáp ứng yêu cầu của quy hoạch, điều kiện thực tiễn phát triển chức năng khu kinh tế và khu chức năng đô thị và nông thôn của địa phương.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của hồ sơ Quy hoạch chung Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050 và quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch, không hợp thức hóa các sai phạm. Các nội dung quy hoạch chung phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch cấp trên có liên quan. Quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo thống nhất với chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ cho tỉnh Quảng Ninh theo đúng quy định.

- Chịu trách nhiệm: Đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu, bản vẽ; xem xét các quy hoạch và dự án đã được phê duyệt hoặc chấp nhận chủ trương đầu tư đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050, đảm bảo phù hợp với các định hướng của tỉnh, của vùng và của quốc gia.

- Trong quá trình tổ chức triển khai Quy hoạch chung Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050 phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng, chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường, không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện; không gây thất thoát lãng phí, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan môi trường và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, phát triển hài hòa, giữ gìn cảnh quan môi trường; kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền những vấn đề vượt thẩm quyền.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu báo cáo, kết quả thẩm định Quy hoạch chung Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ Quy hoạch được duyệt; hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch chung khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050 được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Giao các bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh trong việc triển khai thực hiện Quy hoạch chung khu kinh tế ven biển Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2050 được duyệt, xây dựng, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng Khu kinh tế ven biển Quảng Yên liên kết với khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch đô thị và nông thôn tại địa phương, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất, tuân thủ đúng quy định pháp luật.

**Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Công an, Quốc phòng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Quảng Ninh;
- Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh;
- VPCP: BTCN, các PCN, các Vụ: TH, NN, KTTH, QHĐP, PL, KGVX, NC;
- Lưu: VT, CN (2b) ĐTQuảng. 13



**KT, THỦ TƯỚNG  
PHÓ THỦ TƯỚNG**

*Phạm Gia Túc*

**Phạm Gia Túc**

**Phụ lục**  
**QUY HOẠCH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU KINH TẾ**  
**VEN BIỂN QUẢNG YÊN, TỈNH QUẢNG NINH ĐẾN NĂM 2050**

(Kèm theo Quyết định số 828/QĐ-TTg  
ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ)



TT	Hạng mục đất	Năm 2035			Năm 2050		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>13.303,0</b>	<b>100,0</b>		<b>13.303,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>I</b>	<b>Khu vực xây dựng các khu chức năng</b>	<b>8.933,5</b>	<b>67,2</b>		<b>11.849,8</b>	<b>89,1</b>	
1	Đất phát triển dân cư đô thị	751,5	5,6	83,5	1.228,4	9,2	72,3
1.1	Đất phát triển dân cư đô thị hiện trạng, chỉnh trang	361,2	2,7	121,1	361,2	2,7	121,1
1.2	Đất phát triển dân cư đô thị mới	390,2	2,9	64,9	867,1	6,5	61,9
2	Đất phát triển hỗn hợp (đơn vị ở, dịch vụ công cộng đô thị và các chức năng khác)	177,7	1,3		355,5	2,7	
3	Đất dịch vụ - công cộng	85,2	0,6	9,5	284,0	2,1	16,7
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	114,9	0,9	12,8	287,3	2,2	16,9
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	203,3	1,5		338,8	2,5	
6	Đất cây xanh chuyên dụng	408,8	3,1		1.022,0	7,7	
7	Đất phát triển sản xuất công nghiệp, kho tàng	5.278,7	39,7		5.278,7	39,7	
8	Đất phát triển cảng, công nghiệp, dịch vụ cảng, cảng cạn ICD	796,5	6,0		1.381,1	10,4	
9	Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu	64,4	0,5		64,4	0,5	
10	Đất cơ quan, trụ sở	7,3	0,1		7,3	0,1	
11	Đất trung tâm y tế	7,9	0,06		7,9	0,1	
12	Đất dịch vụ, du lịch	108,6	0,8		108,6	0,8	
13	Đất di tích, tôn giáo	6,7	0,0		6,7	0,0	
14	Đất an ninh	22,3	0,2		22,3	0,2	
15	Đất quốc phòng	64,0	0,5		64,0	0,5	
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	20,1	0,2		33,4	0,3	
17	Đất giao thông	815,7	6,1		1.359,5	10,2	
<b>II</b>	<b>Khu vực nông nghiệp và chức năng khác</b>	<b>4.369,5</b>	<b>32,8</b>		<b>1.453,2</b>	<b>10,9</b>	
1	Đất nghỉ trang	5,3	0,04		5,3	0,04	
2	Đất sông, suối, kênh, rạch	1.367,8	10,3		1.367,8	10,3	
3	Đất lâm nghiệp (rừng ngập mặn, rừng phòng hộ, rừng sản xuất)	92,5	0,7		80,0	0,6	
4	Đất nông nghiệp	1.027,6	7,7		-	-	
5	Đất nuôi trồng thủy sản	1.876,3	14,1		-	-	