

Số: /QĐ-BQLKKT

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất
(Dự án khác) tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II,
phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái**

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ 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 về 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được Bộ Xây dựng ban hành kèm Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021;

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

duyet 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 188/QĐ-BQLKKT ngày 30/8/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án khác nằm trong ranh giới Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7812343674 chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2018 của Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái theo hợp đồng xây dựng chuyển giao (Hợp đồng BT số 08/2015/HĐBT và Phụ lục hợp đồng số 01/2016) do UBND tỉnh cấp;

Căn cứ Văn bản số 8616/UBND-QH2 ngày 16/12/2020 của UBND tỉnh về việc thống nhất phạm vi, ranh giới bù đắp đất quốc phòng, an ninh tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái;

Căn cứ Văn bản số 666/UBND-QHTN&MT ngày 13/3/2025 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết của Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái;

Căn cứ Văn bản số 865/UBND-XD&MT ngày 31/3/2025 về việc rà soát, thực hiện Dự án đường dẫn cầu Bắc Luân II (theo hợp đồng BT) và Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-BQLKKT ngày 22/4/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất (Dự án khác) tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái;

Căn cứ ý kiến tham gia của các Sở, ngành và đơn vị: Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh (Văn bản số 2033/BCH-TM ngày 16/5/2025), Sở Công Thương (Văn bản số 1532/SCT-QLNL ngày 20/5/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 3415/SNN&MT-QHKHĐĐBĐ ngày 28/5/2025), Sở Xây dựng (Văn bản số 2599/SXD-QH ngày 03/06/2025), UBND thành phố Móng Cái (Văn bản số 1342/UBND-KTHT&ĐT ngày 23/5/2025) về hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái;

Xét Tờ trình số 36/TTr-ANDE ngày 12/6/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư phát triển An Đắc; Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất (Dự án khác) tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái đã được UBND thành phố Móng Cái thống nhất thỏa

thuận, phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng - Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh thẩm định (tại Báo cáo thẩm định số 261/BC-QHXD ngày 18/6/2025 và Phiếu trình số 262/PTr-QHXD ngày 18/6/2025) và ý kiến của Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh tại Thông báo số 39/TB-HĐTĐ ngày 18/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất (*Dự án khác*) tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái (*kèm bản đồ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*) với các nội dung chủ yếu sau:

1. Lý do điều chỉnh:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất (*Dự án khác*) tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái được Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 188/QĐ-BQLKKT ngày 30/8/2017. Tổng diện tích quy hoạch là 181,38ha.

Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021, trong đó có bố trí 01 quỹ đất quốc phòng trong ranh giới Dự án khác. Do đó Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư phát triển An Đắc triển khai lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết của Dự án khác để tuân thủ theo định hướng đồ án quy hoạch lớp trên là phù hợp với Điều 35 Luật Xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập Quy hoạch:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái. Phạm vi ranh giới cụ thể: Phía Đông giáp quy hoạch Tổ hợp công nghiệp, dịch vụ logistic phía Nam sông Lục Lâm; phía Tây giáp Trạm kiểm soát liên ngành cầu Bắc Luân II gắn với khu dịch vụ thương mại; phía Nam giáp Khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II, quy hoạch Khu đô thị thương mại dịch vụ - Thể thao, quy hoạch Tổ hợp công nghiệp, dịch vụ - logistic phía Nam sông Lục Lâm và đất rừng tự nhiên; phía Bắc giáp đất quy hoạch Tổ hợp công nghiệp, dịch vụ - logistic phía Nam sông Lục Lâm, đất nông nghiệp hiện trạng.

- Diện tích Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất là 1.640.280,55m² được giới hạn và khép góc bởi các điểm 1, 2, 3,..., 50, 51, 1 (không bao gồm phần đất quốc phòng có diện tích 61.760,81m² được giới hạn và khép góc bởi các điểm A, B, C, D, A).

- Diện tích đất đầu nối giao thông có diện tích là 12.856,45 m² được giới hạn và khép góc bởi các điểm 51, 51A, 51B, 51C, 51.

(Tọa độ chi tiết thể hiện trên bản đồ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

3. Mục tiêu, tính chất:

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021: Thực hiện các giải pháp xây dựng để đảm bảo an ninh, quốc phòng khu vực biên giới, tuyến sông,...).

- Làm cơ sở xác định giá trị từ đất để quy đổi thanh toán giá trị đầu tư của đường dẫn cầu Bắc Luân II (theo hình thức xây dựng - chuyển giao và Hợp đồng BT số 08/2015/HĐBT ngày 11/02/2015, phụ lục Hợp đồng số 01/2016/HĐXD-BT tháng 6/2016 giữa Sở Giao thông vận tải tỉnh Quảng Ninh (nay là Sở Xây dựng) và Liên danh Công ty TNHH chế tạo thiết bị điện Phong Trạch Quảng Đông - Tập đoàn đầu tư phát triển An Đức Quảng Tây - Công ty TNHH PTY Úc Sanshe) theo Giấy chứng nhận đầu tư số 7812343674 ngày 12/01/2018 của Dự án khu thương mại, tài chính, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất tại khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II, phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái do UBND tỉnh cấp và các quy định của pháp luật.

- Phục vụ công tác quản lý quy hoạch, đất đai, tạo cơ sở pháp lý để quản lý hoạt động xây dựng Dự án theo quy hoạch.

3.2. Tính chất: Là khu thương mại, tài chính, buôn bán, lưu chuyển hàng hóa, kho bãi, sản xuất.

4. Các nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh ranh giới quy hoạch, tách đất quốc phòng và loại bỏ diện tích rừng tự nhiên ra ngoài phạm vi Dự án.

- Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành.

- Điều chỉnh các lô đất và các công trình theo hệ thống giao thông điều chỉnh.

5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

- Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đã phê duyệt tại Quyết định số 188/QĐ-BQLKKT		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất Dự án khác	1.813.793,7	100,0	1.640.280,55	100,0
1	Khu thương mại - mậu dịch	245.452,83	13,53	236.485,24	14,42
2	Khu tài chính thương mại	98.614,50	5,44	86.819,39	5,29
3	Đất bãi đỗ xe tập trung và dịch vụ	46.664,30	2,57		

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đã phê duyệt tại Quyết định số 188/QĐ-BQLKKT		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
4	Khu lưu chuyển hàng hóa và kho bãi kết hợp bãi đỗ xe	38.480,30	2,12		
5	Khu kho bãi tổng hợp			336.459,08	20,51
6	Khu công nghệ xanh, kỹ thuật cao	516.528,20	28,48		
7	Khu nhà máy sản xuất, gia công chế tạo	235.914,30	13,01	361.305,31	22,03
8	Đất hội trợ triển lãm và xúc tiến thương mại đầu tư	15.853,00	0,87		
9	Khu quản lý hành chính	15.875,00	0,88	18.668,34	1,14
10	Đất dịch vụ	21.809,50	1,20	34.425,53	2,08
11	Khu hạ tầng kỹ thuật	56.964,50	3,14	39.135,39	2,39
12	Đất cây xanh và bãi đỗ xe	78.985,20	4,35		
13	Đất cây xanh			73.807,80	4,50
14	Bãi đỗ xe			13.552,24	0,83
15	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và đất khác	442.652,07	24,40	439.622,23	26,80
B	Đất đấu nối giao thông			12.856,45	

- Bảng danh mục sử dụng đất:

Stt	Danh mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)
A	Đất Dự án khác		1.640.280,55			
1	Khu thương mại - mậu dịch	TMMD-A	236.485,24	48,77	5	2,17
1.1	Đất xây dựng công trình		115.324,70			
-	Thương mại - mậu dịch		63.090,90		4	
	Lô 01	TMMD-01	1.158,30		4	
	Lô 02	TMMD-02	1.080,00		4	
	Lô 03	TMMD-03	1.188,00		4	
	Lô 04	TMMD-04	972,00		4	
	Lô 05	TMMD-05	972,00		4	
	Lô 06	TMMD-06	1.080,00		4	
	Lô 07	TMMD-07	3.435,00		4	
	Lô 08	TMMD-08	2.160,00		4	

Stt	Danh mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)
	Lô 09	TMMD-09	2.160,00		4	
	Lô 10	TMMD-10	2.160,00		4	
	Lô 11	TMMD-11	3.473,33		4	
	Lô 12	TMMD-12	2.160,00		4	
	Lô 13	TMMD-13	2.160,00		4	
	Lô 14	TMMD-14	2.160,00		4	
	Lô 15	TMMD-15	2.160,00		4	
	Lô 16	TMMD-16	2.376,00		4	
	Lô 17	TMMD-17	2.160,00		4	
	Lô 18	TMMD-18	2.304,10		4	
	Lô 19	TMMD-19	2.490,00		4	
	Lô 20	TMMD-20	2.160,00		4	
	Lô 21	TMMD-21	3.060,94		4	
	Lô 22	TMMD-22	1.944,00		4	
	Lô 23	TMMD-23	2.808,00		4	
	Lô 24	TMMD-24	1.944,00		4	
	Lô 25	TMMD-25	3.615,00		4	
	Lô 26	TMMD-26	3.024,00		4	
	Lô 27	TMMD-27	2.808,00		4	
	Lô 28	TMMD-28	1.758,23		4	
	Lô 29	TMMD-29	2.160,00		4	
-	Công trình dịch vụ hỗn hợp	DVHH	3.780,00		5	
-	Trung tâm thương mại	TTTM	48.453,80		5	
	Trung tâm thương mại 01	TTTM -01	15.796,57		5	
	Trung tâm thương mại 02	TTTM -02	12.040,77		5	
	Trung tâm thương mại 03	TTTM -03	12.945,28		5	
	Trung tâm thương mại 04	TTTM -04	7.671,18		5	
1.2	Quảng trường trung tâm	QT	8.951,83			
1.3	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật		112.208,71			
2	Khu tài chính thương mại	TCTM -A	86.819,39	43,4	8	2,21
2.1	Đất xây dựng công trình		37.686,05			
-	Tài chính thương mại		27.317,30		4	
	Lô 01	TCTM-01	1.785,98		4	
	Lô 02	TCTM-02	2.160,00		4	
	Lô 03	TCTM-03	2.160,00		4	
	Lô 04	TCTM-04	2.160,00		4	
	Lô 05	TCTM-05	2.160,00		4	

Stt	Danh mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)
	Lô 06	TCTM-06	2.592,00		4	
	Lô 07	TCTM-07	2.139,02		4	
	Lô 08	TCTM-08	2.224,30		4	
	Lô 09	TCTM-09	2.376,00		4	
	Lô 10	TCTM-10	2.592,00		4	
	Lô 11	TCTM-11	2.592,00		4	
	Lô 12	TCTM-12	2.376,00		4	
-	Trung tâm thương mại	TTTM	10.368,75		8	
	Trung tâm thương mại 01	TTTM-01	2.073,75		8	
	Trung tâm thương mại 02	TTTM-02	2.073,75		8	
	Trung tâm thương mại 03	TTTM-03	2.073,75		8	
	Trung tâm thương mại 04	TTTM-04	2.073,75		8	
	Trung tâm thương mại 05	TTTM-05	2.073,75		8	
2.2	Cây xanh cảnh quan	CX1÷CX-3	7.067,71			
2.3	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật		42.065,63			
3	Khu quản lý hành chính		18.668,34	40,0	5	2,00
3.1	Khu quản lý hành chính 01	QLHC-A	10.484,19	40,0	5	2,00
3.2	Khu quản lý hành chính 02	QLHC-C	8.184,15	40,0	5	2,00
4	Khu dịch vụ	DV-A	34.425,53	40,0÷50,0		1,5÷3,2
4.1	Khu dịch vụ 01	DV-A1	22.356,53	50,0	3	1,50
4.2	Khu dịch vụ 02	DV-A2	12.069,00	40,0	8	3,20
5	Khu kho bãi tổng hợp	KTH	336.459,08	60,0	3	1,80
5.1	Khu kho bãi tổng hợp 01	KTH-A01	67.524,67	60,0	3	1,80
5.2	Khu kho bãi tổng hợp 02	KTH-A02	121.055,43	60,0	3	1,80
5.3	Khu kho bãi tổng hợp 03	KTH-A03	123.834,28	60,0	3	1,80
5.4	Khu kho bãi tổng hợp 04	KTH-C	24.044,70	60,0	3	1,80
6	Khu nhà máy sản xuất, gia công chế tạo	CN-C	361.305,31	60,0	3	1,80
6.1	Lô đất nhà máy số 01	CN-C01	13.230,00	60,0	3	1,80
6.2	Lô đất nhà máy số 02	CN-C02	13.860,00	60,0	3	1,80
6.3	Lô đất nhà máy số 03	CN-C03	15.466,34	60,0	3	1,80
6.4	Lô đất nhà máy số 04	CN-C04	17.004,48	60,0	3	1,80
6.5	Lô đất nhà máy số 05	CN-C05	13.805,00	60,0	3	1,80
6.6	Lô đất nhà máy số 06	CN-C06	22.946,38	60,0	3	1,80
6.7	Lô đất nhà máy số 07	CN-C07	16.900,00	60,0	3	1,80
6.8	Lô đất nhà máy số 08	CN-C08	16.087,61	60,0	3	1,80

Stt	Danh mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)
6.9	Lô đất nhà máy số 09	CN-C09	23.251,83	60,0	3	1,80
6.10	Lô đất nhà máy số 10	CN-C10	12.898,79	60,0	3	1,80
6.11	Lô đất nhà máy số 11	CN-C11	10.441,72	60,0	3	1,80
6.12	Lô đất nhà máy số 12	CN-C12	10.464,64	60,0	3	1,80
6.13	Lô đất nhà máy số 13	CN-C13	10.500,00	60,0	3	1,80
6.14	Lô đất nhà máy số 14	CN-C14	10.500,00	60,0	3	1,80
6.15	Lô đất nhà máy số 15	CN-C15	13.787,80	60,0	3	1,80
6.16	Lô đất nhà máy số 16	CN-C16	24.678,00	60,0	3	1,80
6.17	Lô đất nhà máy số 17	CN-C17	24.750,00	60,0	3	1,80
6.18	Lô đất nhà máy số 18	CN-C18	24.750,00	60,0	3	1,80
6.19	Lô đất nhà máy số 19	CN-C19	24.750,00	60,0	3	1,80
6.20	Lô đất nhà máy số 20	CN-C20	20.648,50	60,0	3	1,80
6.21	Lô đất nhà máy số 21	CN-C21	20.584,22	60,0	3	1,80
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng		21.844,78	5,0		0,05
7.1	Lô đất cây xanh 01	CX-A	1.213,48			
7.2	Lô đất cây xanh 02	CX-C01	5.187,79	5,0	1	0,05
7.3	Lô đất cây xanh 03	CX-C02	15.443,51		1	
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (chuyên đề)	CXCĐ	16.990,31	10,0	2	0,20
9	Đất cây xanh chuyên dụng (cách ly)	CXCL	34.972,71			
9.1	Lô đất cây xanh chuyên dụng 01	CXCL-A01	6.213,42			
9.2	Lô đất cây xanh chuyên dụng 02	CXCL-A02	4.917,23			
9.3	Lô đất cây xanh chuyên dụng 03	CXCL-A03	8.924,29			
9.4	Lô đất cây xanh chuyên dụng 04	CXCL-A04	3.698,07			
9.5	Lô đất cây xanh chuyên dụng 05	CXCL-A05	8.050,08			
9.6	Lô đất cây xanh chuyên dụng 06	CXCL-C	3.169,62			
10	Bãi đỗ xe	BDX	13.552,24	35,0	5	1,75
11	Khu hạ tầng kỹ thuật		39.135,39	10,0÷40,0	2	0,2÷0,8
11.1	Trạm điện 110kV	KT-A1	5.003,92	10,0	2	0,20
11.2	Trạm xử lý nước thải + thu gom chất thải rắn 01	KT-A2	28.061,12	40,0	2	0,80

Stt	Danh mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)
11.3	Trạm xử lý nước thải + thu gom chất thải rắn 02	KT-C	6.070,35	40,0	2	0,80
12	Đất giao thông, HTKT và đất khác		439.622,23			
B	Đất đấu nối giao thông		12.856,45			
	Tổng diện tích		1.653.137,00			

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Cấu trúc không gian phù hợp và cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2025. Trong đó, giao thông chính của khu thương mại - mậu dịch và khu tài chính thương mại được tổ chức thành tuyến, không gian đi bộ kết hợp hoạt động thương mại, dịch vụ ...; các không gian được tổ chức, thiết kế với những công trình đan xen, tổ hợp mang đặc trưng vùng miền, quốc tế; bố cục công trình, cảnh quan và không gian thiết kế theo hướng đa chức năng, có diện tích lớn và tính linh hoạt cao; các chức năng, không gian được liên hệ, kết nối qua trục chính đi bộ theo hướng Đông - Tây, Nam - Bắc.

- Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan mang tính định hướng, giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng công trình xây dựng sẽ được cụ thể ở giai đoạn chuẩn bị dự án đầu tư xây dựng trên nguyên tắc tuân thủ chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (định vị công trình, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...) khoảng cách, khoảng lùi công trình đã được phê duyệt, đảm bảo hình khối cơ bản theo định hướng của quy hoạch và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định có liên quan.

- Một số thông số quy hoạch chính của các khu chức năng như sau:

+ Khu thương mại - mậu dịch được tập chung phía Tây có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 48,77%; gồm các khu thương mại bán buôn, bán lẻ, trao đổi hàng hóa, dịch vụ tổng hợp, quảng trường trung tâm ... Khu tài chính thương mại có tầng cao xây dựng tối đa 08 tầng, mật độ xây dựng tối đa 43,40% gồm các công trình ngân hàng, bảo hiểm, chứng khoán, tài chính quốc tế, giới thiệu sản phẩm, xúc tiến đầu tư và các dịch vụ khác... Khoảng lùi công trình trong Khu thương mại - mậu dịch và Khu tài chính thương mại được xem xét cụ thể theo phương án kiến trúc, bố cục công trình tại các bước tiếp theo thể hiện ở thiết kế tổng mặt bằng và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên nguyên tắc tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định có liên quan.

+ Khu quản lý hành chính có thông số quy hoạch tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng các ô đất tối đa 40,0%.

+ Khu dịch vụ:

Đối với ô đất có ký hiệu DV-A1 có thông số quy hoạch tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng các ô đất tối đa 50,0%.

Đối với ô đất có ký hiệu DV-A2 (ở chuyên gia) có thông số quy hoạch tầng cao tối đa 08 tầng, mật độ xây dựng các ô đất tối đa 40,0%.

+ Khu kho bãi tổng hợp: Định hướng sơ bộ thông số quy hoạch tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng các ô đất tối đa 60,0%.

+ Khu nhà máy sản xuất, gia công chế tạo: Gồm các loại hình công nghiệp dự kiến như: Cơ khí chính xác, điện, điện tử, công nghiệp phụ tùng ô tô, xe máy. Định hướng sơ bộ thông số quy hoạch tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng các ô đất tối đa 60,0%.

+ Khu bãi đỗ xe có thông số quy hoạch tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng ô đất tối đa 35,0%.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch san nền:

- Nguyên tắc san nền: Đảm bảo phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 được duyệt, phù hợp với các Dự án liên kế đã triển khai và đảm bảo tiêu thoát nước hiệu quả, không gây úng lụt cục bộ.

- Cao độ nền xây dựng công trình tại các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, cao độ san nền lớn nhất: +7,40m, cao độ san nền thấp nhất: +5,10m; hướng dốc san nền từ phía Tây về phía Đông.

+ Tổng khối lượng đắp nền: Khoảng 5.197.666,89 m³.

7.2. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường dẫn Bắc Luân II là tuyến đường đối ngoại chính của khu vực, kết nối thành phố Móng Cái đến thành phố Đông Hưng, Trung Quốc.

- Giao thông khu vực quy hoạch: Mạng lưới đường tổng thể được thiết kế đảm bảo kết nối giao thông hợp lý và thuận tiện với các tuyến đường khu vực. Hạn chế, kiểm soát chặt chẽ đầu nối với tuyến đường Bắc Luân II đảm bảo lưu thông an toàn thuận tiện.

- Quy mô các tuyến đường trong khu vực quy hoạch:

+ Mặt cắt 1-1: Mặt đường mỗi bên 12,0m, dải phân cách giữa 8,0m, đường gom hai bên 7,5m, dải phân cách 4,0m, vỉa hè mỗi bên 10m. Lộ giới 75,0m.

+ Mặt cắt 2-2: Mặt đường mỗi bên 12,0m, dải phân cách giữa 16,0m, vỉa hè mỗi bên 10m. Lộ giới 60,0m.

+ Mặt cắt 3-3: Mặt đường mỗi bên 12,0m, dải phân cách giữa 5,0m, vỉa

hè mỗi bên 8,0m. Lộ giới 45,0m.

- Các trục liên kết các khu chức năng:

+ Mặt cắt 4-4: Mặt đường mỗi bên 10,5m, dải phân cách giữa 2,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m. Lộ giới 33,5m.

+ Mặt cắt 5-5: Mặt đường 18,0m, vỉa hè mỗi bên 6,0m. Lộ giới 30,0m.

+ Mặt cắt 6-6: Mặt đường 15,0m, vỉa hè mỗi bên 8,0m. Lộ giới 31,0m.

+ Mặt cắt 7-7: Mặt đường 15,0m, vỉa hè mỗi bên 5,0m. Lộ giới 25,0m.

+ Mặt cắt 8-8: Mặt đường 14,5m, vỉa hè (7,65m – 7,92m) + 8,0m. Lộ giới 30,15m - 30,42m.

+ Mặt cắt 9-9: Mặt đường 13,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m. Lộ giới 23,5m.

+ Mặt cắt 10-10: Mặt đường 12,0m, vỉa hè mỗi bên 8,0m. Lộ giới 28,0m.

+ Mặt cắt 11-11: Mặt đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 6,0m. Lộ giới 22,5m.

+ Mặt cắt 12-12: Mặt đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m. Lộ giới 20,5m.

+ Mặt cắt 13-13: Mặt đường 7,5m, vỉa hè 5,0m + 10,0m. Lộ giới 22,5m.

+ Mặt cắt 14-14: Mặt đường 40,0m, vỉa hè mỗi bên 10,0m. Lộ giới 60,0m.

+ Mặt cắt 15-15: Mặt đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 10,0m. Lộ giới 30,5m.

+ Mặt cắt 16-16: Mặt đường 7,5m, vỉa hè mỗi bên 10,0m. Lộ giới 27,5m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe với diện tích 13.552,24m² (có thể xây nhà đỗ xe với tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%) đáp ứng nhu cầu đỗ xe của Dự án.

Yêu cầu bãi đỗ xe phải bố trí khu vực riêng để phục vụ đỗ xe phòng cháy chữa cháy theo quy định.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước trên nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy, thoát nước bám theo địa hình tự nhiên, phân chia các khu vực quy hoạch thành các lưu vực nhỏ.

- Hướng thoát nước: Nước mưa từ các lô đất được thu vào hệ thống cống trong tiểu khu thoát ra đường cống chính. Từ cống chính thoát nước về các vị trí cửa xả hoặc cửa xả tạm chờ đầu nối hoàn thiện với quy hoạch liên kề. Toàn bộ khu vực phía Bắc dự án nước mưa được thu về 02 cửa xả tại khu vực phía Đông (dự kiến 02 cửa xả), phần còn lại sẽ thoát nước về vị trí đầu nối với đường giao thông quy hoạch. Toàn bộ khu vực phía Đông Nam dự án sẽ thoát nước về vị trí đầu nối dự án theo quy hoạch tại phía Nam dự án.

+ Thoát nước đường giao thông: Hệ thống cống được bố trí dọc các tuyến đường giao thông để thu gom nước với chế độ thoát nước tự chảy. Các tuyến cống nhánh bố trí trên hè, lề đường thu gom nước mặt rồi dẫn ra các tuyến cống chính.

+ Hệ thống đường cống chính gồm các cống thoát nước bố trí trên mặt đường, dưới hè đường có tiết diện $D=1000\text{mm} - 2 \times D2000\text{mm}$ thu nước dọc đường và tiếp nhận nước mưa từ hệ thống cống trong các khu chức năng đổ vào.

+ Hệ thống đường cống nhánh gồm các cống bố trí trên mặt đường, dưới hè đường có tiết diện $D=600\text{mm} - D800\text{mm}$ thu nước dọc đường dẫn vào cống chính.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của Dự án khoảng $4.774,50 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Cấp nước chữa cháy: Mạng lưới cấp nước chữa cháy phải được thiết kế riêng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt và sản xuất, yêu cầu đảm bảo áp lực đủ lớn theo quy định. Hạng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống $D100\text{mm}$ trở lên. Khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa không quá 150m .

- Mạng cấp nước sinh hoạt và sản xuất cho khu quy hoạch là mạng vòng với tuyến ống chính phân phối kết hợp nhánh cụt với tuyến ống dịch vụ. 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 $\varnothing 50 - \varnothing 300$. Sử dụng ống bằng vật liệu HDPE chịu được áp lực cao theo yêu cầu cấp nước sinh hoạt và sản xuất.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng. Khu vực phía Tây được đưa về trạm xử lý nước thải thuộc dự án phân chia thành 2 hệ thống độc lập xử lý nước thải sinh hoạt (công suất $3.560\text{m}^3/\text{ngđ}$) và xử lý nước thải công nghiệp (công suất $670\text{m}^3/\text{ngđ}$); Khu vực phía Đông Nam của Dự án nước thải trước mặt được đầu nối vào trạm xử lý nước thải công suất $570\text{m}^3/\text{ngđ}$, trong các giai đoạn tiếp theo sẽ đầu nối vào hệ thống trạm xử lý nước thải khu vực theo định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái. Quá trình xây dựng trạm xử lý được phân kỳ theo mô đun phù hợp với nhu cầu sử dụng, công nghệ phù hợp thời điểm và đảm bảo quy chuẩn hiện hành.

+ Nước thải khu vực sản xuất công nghiệp sẽ được thu gom, xử lý độc lập. Đối với các công trình khác, nước thải tại các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, dẫn theo hệ thống thoát nước thải riêng đưa về khu xử lý nước thải tập chung.

- Rác thải được phân loại tại nguồn theo tiêu chuẩn và được đưa về bãi tập trung xử lý chất thải rắn của thành phố Móng Cái.

7.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện của Dự án: Khoảng $47.339,6 \text{ kVA}$.

- Nguồn cấp điện: Cấp điện cho dự án từ trạm biến áp 110kV khu vực.

- Điện trung áp: Từ trạm biến áp 110kV bố trí các xuất tuyến cáp ngầm trung thế 22kV trục chính Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC- $12,7/22(24)\text{kV}-(3 \times 240)\text{mm}^2$; cáp

nhánh rẽ: cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-12,7/22(24)kV-(3x95), (3x120)mm². Cáp điện luồn trong ống nhựa HPDE chôn ngầm dưới đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m để cấp điện cho các trạm biến áp trong dự án. Trạm biến áp: Sử dụng các trạm biến áp có công suất từ 250kVA đến 2000kVA cấp điện cho các phụ tải trong dự án. Cấp biến đổi điện áp: 22/0,4kV. Kiểu trạm biến áp lắp đặt ngoài trời và trong nhà.

- Điện hạ áp: Toàn bộ lưới điện hạ áp dùng cáp ngầm hạ thế có ký hiệu Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6/1kV, tiết diện từ (4x70)mm² đến (4x240)mm² được luồn trong ống nhựa HPDE chôn ngầm dưới đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m.

- Điện chiếu sáng. Đèn chiếu sáng sân, đường giao thông trong khu vực sử dụng các chóa đèn chiếu sáng đường phố cấp bảo vệ IP66, nguồn sáng LED công suất từ 40W đến 400W có độ bền cao, tiết kiệm năng lượng đặc biệt là chịu được xâm thực của môi trường gần biển. Cột đèn: sử dụng các cột đèn cao từ 3,5m - 25m. Dự kiến các tuyến chiếu sáng được điều khiển bởi các tủ điều khiển đóng cắt tự động. Toàn bộ lưới điện chiếu sáng dùng cáp ngầm hạ thế có ký hiệu Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6/1kV, tiết diện từ (3x6+1x4)mm² đến (3x25+1x16)mm² được luồn trong ống nhựa HPDE chôn ngầm dưới đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m.

7.7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Được nghiên cứu triển khai đồng bộ trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

8. Một số yêu cầu đối với Chủ đầu tư thực hiện Dự án:

- Trong quá trình triển khai thực hiện Dự án tại khu vực tiếp giáp đất quốc phòng, yêu cầu Chủ đầu tư đảm bảo các yêu cầu về đầu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện...) đối với khu đất quốc phòng trong khu vực Dự án, không cản trở, gây khó khăn vướng mắc đối với việc triển khai nhiệm vụ quốc phòng tại khu vực này.

- Đối với công trình dịch vụ hỗn hợp: Thiết kế, sử dụng đúng mục tiêu, tính chất của Dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tiếp thu ý kiến tham gia của các Sở, ngành và đơn vị: Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh (Văn bản số 2033/BCH-TM ngày 16/5/2025), Sở Công Thương (Văn bản số 1532/SCT-QLNL ngày 20/5/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 3415/SNN&MT-QHKHĐĐBĐ ngày 28/5/2025), Sở Xây dựng (Văn bản số 2599/SXD-QH ngày 03/06/2025), UBND thành phố Móng Cái (Văn bản số 1342/UBND-KTHT&ĐT ngày 23/5/2025) trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

- Tập trung nguồn lực để hoàn thành các hạng mục công trình Dự án theo đúng tiến độ đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Dự án phải xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục công trình theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt. Trong quá trình triển khai xây dựng Dự án, Chủ đầu tư phải chấp hành đầy đủ quy định công trình khu vực biên giới và quy định của pháp luật liên quan. Trong trường hợp Dự án không triển khai đảm bảo tiến độ theo quy định, xây dựng sai quy hoạch và giấy phép xây dựng được cấp, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh sẽ thu hồi Quyết định phê duyệt điều

chính Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư phát triển An Đắc: Phối hợp với UBND thành phố Móng Cái công bố công khai, cắm mốc quy hoạch; bàn giao và lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt đến UBND thành phố Móng Cái, triển khai các thủ tục tiếp theo của Dự án (thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường...) theo quy định hiện hành.

- UBND thành phố Móng Cái và các sở, ngành phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh về công tác quản lý nhà nước theo Quy chế phối hợp đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 về việc ban hành Quy chế phối hợp giữa Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh với các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố về quản lý nhà nước tại các khu công nghiệp, khu kinh tế cửa khẩu trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh; quản lý hoạt động xây dựng, sản xuất, kinh doanh của Dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 188/QĐ-BQLKKT ngày 30/8/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh. Các Ông (bà): Chánh Văn phòng; Trưởng các phòng nghiệp vụ thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái; Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư phát triển An Đắc và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, NN&MT, TC, CT (phối hợp);
- Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh;
- Các đ/c Lãnh đạo Ban;
- Như điều 3 (T/hiện);
- Lưu: VT, QHXD.

TRƯỞNG BAN

Phạm Xuân Đài