

# BÁO CÁO TÓM TẮT

## QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000

### **KHU TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HIỆN HỮU (KHU A1)**

**Thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh**

**Địa điểm: Các phường: Hòa Lạc; Trần Phú; Ka Long;  
Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân - Thành  
phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.**



(Tài liệu phục vụ lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư)

# **BÁO CÁO TÓM TẮT**

## **QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**

### **KHU TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HIỆN HỮU (KHU A1),**

#### **Thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh**

Địa điểm: Các phường: Hòa Lạc; Trần Phú; Ka Long; Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân - Thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.

---

- Cơ quan phê duyệt:

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

- Cơ quan thẩm định:

#### **SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NINH**

- Cơ quan phối hợp:

#### **BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH QUẢNG NINH**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI**

- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch:

#### **VIỆN NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ ĐÔ THỊ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Kim Dung**

# 1. PHẦN MỞ ĐẦU

## 1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái xác định Khu A1 thuộc phạm vi phường Hòa Lạc; Trần Phú; Ka Long; Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân thuộc thành phố Móng Cái, có phần lớn diện tích là khu vực đô thị hiện hữu đang được cải tạo chỉnh trang, đang từng bước tái cấu trúc đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế xã hội. Cùng với quá trình cải tạo nâng cấp đô thị cần phải xây dựng mở rộng đô thị về phía Đông gắn với các cửa khẩu cầu Bắc Luân II và cầu Bắc Luân III và mở rộng về phía Tây gắn với hoạt động giao thương thông qua cầu phao Hải Yên.

Với lợi thế vị trí trung tâm, khu vực tập trung diễn ra các hoạt động thương mại cửa khẩu, trung tâm hành chính, chính trị văn hóa của Thành phố Móng Cái, hoạt động xây dựng đô thị, tái cấu trúc đô thị đang được đầu tư xây dựng thường xuyên, đòi hỏi phải có các định hướng quy hoạch phù hợp về kiểm soát không gian đô thị, đặc biệt là công trình cao tầng, cải tạo bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng tiêu chí đô thị loại I. Theo đó, cần phải lập quy hoạch phân khu làm cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết các dự án thành phần, các dự án đầu tư khu đô thị, khu công nghiệp trên địa bàn quy hoạch.

Vì vậy, việc lập “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh” là cần thiết, nhằm cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung, khai thác hiệu quả tiềm năng cảnh quan sinh thái, đất đai tại khu vực để phát triển kinh tế xã hội, phát triển các chức năng hỗ trợ cho nhu cầu phát triển Thành phố Móng Cái nói riêng và tỉnh Quảng Ninh nói chung. Quy hoạch phân khu được lập theo các quy định pháp luật hiện hành là cơ sở pháp lý quan trọng trong công tác quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn, triển khai các dự án đầu tư.

## 1.2. Cơ sở lập quy hoạch:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 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 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;
- Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Móng Cái đến năm 2040;

- Văn bản số 1676/UBND-QH2 ngày 24/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và triển khai các nội dung theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt;
- Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 08/4/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Dự toán chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch và Đồ án phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A1, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD (Ban hành kèm theo thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD (Ban hành kèm theo thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016);

### **1.3. Mục tiêu lập quy hoạch**

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và các quy hoạch của tỉnh Quảng Ninh liên quan tới khu vực quy hoạch;
- Phát triển khu vực A1 trở thành khu trung tâm dịch vụ thương mại cửa khẩu gắn liền với cửa khẩu Bắc Luân I và cửa khẩu Bắc Luân II hình thành khu hợp tác thương mại quốc tế;
- Kết hợp cải tạo chỉnh trang các khu vực hiện trạng và xây dựng các dự án khu đô thị, dịch vụ tạo nên khu đô thị đồng bộ về không gian và hạ tầng kỹ thuật. Tạo nên điểm nhấn về không gian đô thị;
- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư và quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn quy định hiện hành.

### **1.4. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch**

#### **a. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:**

Khu vực lập quy hoạch nằm khu vực trung tâm Móng Cái, thuộc địa giới hành chính các phường: Hòa Lạc; Trần Phú; Ka Long; Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân - Thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh. Ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau: Phía Bắc giáp biên giới Việt – Trung; Phía Nam giáp đường cao tốc và khu A2; Phía Đông giáp khu A3 – Khu hợp tác kinh tế; Phía Tây giáp khu vực dự trữ phát triển và khu C.

#### **b. Quy mô lập quy hoạch:**

Diện tích lập quy hoạch khoảng 2.769,0 ha. Bao gồm: phường Hòa Lạc khoảng 73 ha; phường Trần Phú khoảng 102 ha; phường Ka Long khoảng 159 ha; phường Hải Yên khoảng 1403 ha, phường Ninh Dương khoảng 420 ha, Hải Hòa khoảng 487 ha và xã Hải Xuân khoảng 125 ha.

## **2. HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH**

### **2.1. Hiện trạng dân số, lao động**

a. Dân số: Dân số khu vực quy hoạch năm 2019 khoảng 48.408 người thuộc các đơn vị hành chính các phường: Ka Long 7.647 người; Hòa Lạc 4.644 người; Trần Phú 4.141 người; một phần các phường Ninh Dương khoảng 7.140 người; Hải Yên khoảng 10.668 người; Hải Hòa khoảng 11.160 người và một phần xã Hải Xuân khoảng 3.008 người.

b. Lao động: Lao động trong khu vực nghiên cứu tham gia nhiều loại hình trong nền kinh tế của thành phố một số lao động hành chính sự nghiệp làm trong các phòng ban của UBND thành phố, Thành ủy, UBND các phường, các cơ quan, cơ sở kinh tế, giáo dục, y tế... và lực lượng vũ trang trên địa bàn, khu vực nội thành lao động hành chính sự nghiệp và thương mại dịch vụ, các xã chủ yếu là hoạt động nông, Lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

### **2.2. Hiện trạng về sử dụng đất và đánh giá đất xây dựng**

Tổng diện tích khu quy hoạch: khoảng 2.769 ha bao gồm các loại đất:

- Đất xây dựng khoảng 1.338,4 ha chiếm 48,3% tổng đất khu quy hoạch bao gồm các loại đất : Đất đơn vị ở khoảng 947,4 ha, chiếm 34,2 %; Đất công cộng khoảng 24,8ha (chiếm 0,9%); Đất cây xanh – TDTT khoảng 3,6 ha (chiếm 0,1%); Đất cây xanh chuyên đề khoảng 8,9 ha (chiếm 0,3%); đất cơ quan khoảng 13,8 ha (chiếm 0,5%); đất di tích tôn giáo khoảng 7,4 ha (chiếm 0,3%). đất CN-TTCN 10,2 ha (chiếm 0,4%); đất giao thông khoảng 78,6 ha (chiếm 2,8%); đất hỗn hợp khoảng 61,4 ha (chiếm 2,2%); đất TMDV khoảng 3,7 ha (chiếm 0,1%); đất dự án đang san lấp khoảng 121,1 ha (chiếm 4,4%); đất đào tạo khoảng 11,7 ha (chiếm 0,5%); đất đầu mối HTKT khoảng 5,2 ha (chiếm 0,2%); đất an ninh quốc phòng khoảng 40,6 ha (chiếm 1,5%);

- Đất khác khoảng 1.430,6 ha chiếm 51,7% tổng đất khu quy hoạch: Bao gồm các loại đất ngoài xây dựng. Trong đó: Đất nghĩa trang khoảng 21,4ha (chiếm 0,8%), đất nông nghiệp khoảng 656,9ha (chiếm 23,7 %), đất bằng chưa sử dụng khoảng 109,9ha (chiếm 4,0 %), đất nuôi trồng thủy sản khoảng 76,4ha (chiếm 2,8 %), đất lâm nghiệp khoảng 416,5ha (chiếm 15%), mặt nước khoảng 137,4 ha (chiếm 5,0%), đất ngập nước khoảng 12,2 ha (chiếm 0,4%).

Nhìn chung, các loại đất có khả năng khai thác chuyển đổi chức năng phát triển đô thị chiếm tỷ lệ tương đối ít khoảng 20-27%. Trong thời gian tới, để phát triển kết cấu hạ tầng và quản lý đô thị, tiếp tục đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng đất nông nghiệp giảm dần, ưu tiên chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ trọng dịch vụ, giảm dần công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, cho nên ngoài một số diện tích đất chưa được sử dụng sẽ được đưa vào sử dụng, còn lại phần lớn đất đai phục vụ đáp ứng với nhu cầu phát triển sẽ là do chuyển đổi mục đích sử dụng cho phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của đô thị.

### **2.3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng (SWOT)**

#### **2.3.1. Điểm mạnh**

- Hạ tầng kết nối tới thành phố Móng Cái đang từng bước được đầu tư, cải thiện, tạo kết nối nhanh tới thành phố Móng Cái, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại địa phương;

- Là khu vực trung tâm thành phố Móng Cái diễn ra các hoạt động thương mại cửa khẩu, trung tâm hành chính, chính trị văn hóa của Thành phố tạo lợi thế về phát triển kinh tế gắn với cửa khẩu và hợp tác kinh tế;
- Điều kiện tự nhiên, hệ sinh thái đa dạng và tài nguyên phong phú cơ sở hạ tầng dịch vụ phát triển tạo sự đa dạng về thành phần và kinh tế, tạo cơ hội cho phát triển nhiều mặt, nhiều lĩnh vực.
- Vị trí địa chính trị và lịch sử phát triển, các giá trị văn hóa truyền thống của thành phố Móng Cái tạo các giá trị phát triển du lịch văn hóa, lịch sử và biển đảo.
- Điều kiện quỹ đất tương đối thuận lợi cho phát triển đô thị, y tế, giáo dục, dịch vụ, và thương mại cửa khẩu;
- Cơ sở hạ tầng khu vực đang được quy hoạch, đầu tư đồng bộ, hiện đại, tạo điều kiện cho phát triển các dự án động lực của khu vực.

#### 2.3.2. Điểm yếu:

- Kết nối về hạ tầng và hạ tầng khung đô thị còn yếu, các trục chính đô thị chưa được rõ nét và thiếu sự gắn kết giữa các khu chức năng đô thị.
- Quy mô dân số thấp;
- Hợp tác kinh tế không ổn định;
- Khu vực trung tâm thành phố đang có mật độ xây dựng khá cao việc xây dựng mới và mở rộng các tuyến giao thông kết nối qua khu vực dân cư có nhiều vướng mắc;
- Để có mặt bằng rộng phục vụ xây dựng các khu chức năng lớn, tập trung, cần phải sắp xếp lại các khu vực dân cư phân tán.

#### 2.3.3. Cơ hội:

- Các công trình hạ tầng quan trọng đang từng bước được đầu tư tạo động lực phát triển cho khu vực;
- Với chủ trương phát triển đô thị hóa của tỉnh và của thành phố trong giai đoạn mới tạo đà phát triển mạnh cho khu vực;
- Nhu cầu chuyển đổi ngành nghề và phát triển đô thị hóa tại khu vực;
- Nhiều nhà đầu tư lớn đang đề xuất các dự án chiến lược tại khu vực, tạo nguồn lực và động lực thúc đẩy phát triển khu vực nói riêng và Thành phố Móng Cái nói chung;
- Điều kiện mặt bằng tạo thuận lợi cho quy hoạch phát triển dự án đồng bộ, hiện đại.

#### 2.3.4. Thách thức

- Hiện nay hoạt động xây dựng đô thị, tái cấu trúc đô thị đang được đầu tư xây dựng thường xuyên, đòi hỏi phải có các định hướng quy hoạch phù hợp về kiểm soát không gian đô thị.
- Cải tạo bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng tiêu chí đô thị loại I
- Phát triển hài hòa giữa xây dựng đô thị mới và các khu vực hiện trạng. Bảo vệ và phát huy được các giá trị cảnh quan của khu vực



- Quá trình phát triển các dự án chiến lược cần phải đảm bảo các vấn đề an sinh xã hội đối với dân cư hiện có tại khu vực;

### 2.3.5. Các vấn đề cần giải quyết

Phân tích đánh giá hiện trạng phát triển đô thị nông thôn tại khu vực, tình hình triển khai các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, đối chiếu với định hướng của Quy hoạch chung, xác định các vấn đề hiện trạng cần giải quyết trong công tác điều chỉnh Quy hoạch phân khu như sau:

- Hình thành cấu trúc phát triển không gian, hạ tầng đô thị rõ nét;
- Cải tạo mở rộng đô thị lõi đáp ứng các tiêu chí đô thị loại I; các khu dân cư làng xóm, dọc các tuyến đường dân sinh làm ảnh hưởng tới phương án quy hoạch, sắp xếp lại dân cư hiện trạng của khu vực và phương án triển khai của các dự án đầu tư.
- Định hướng phát triển cho các phân vùng chức năng, làm cơ sở thu hút đầu tư, phát triển các dự án;
- Xác định các giải pháp khống chế về tính chất, chức năng, quy mô dân số, đất đai, chiều cao công trình, mật độ xây dựng;
- Khắc phục các vấn đề bất cập giữa phát triển và bảo tồn các giá trị cảnh quan sinh thái hấp dẫn tại khu vực. Trong đó, việc định hướng các dự án xây dựng mới cần phải hài hòa, tôn vinh các giá trị cảnh quan sinh thái hấp dẫn, đặc trưng biển đảo tại khu vực.
- Hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội không đáp ứng điều kiện hướng tới xây dựng đô thị loại 1;
- Các dự án đầu tư cần có các chỉ dẫn cụ thể về kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian để tạo sự đồng bộ thống nhất trên toàn khu vực.
- Yêu cầu cân bằng giữa phát triển và bảo tồn các giá trị cảnh quan sinh thái hấp dẫn tại khu vực. Trong đó, việc định hướng các dự án xây dựng mới cần phải hài hòa, tôn vinh các giá trị cảnh quan sinh thái hấp dẫn, đặc trưng biển đảo tại khu vực.

## 3. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

### 3.1. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch được định hướng là trung tâm đô thị Móng Cái, trung tâm thương mại dịch vụ vùng biên và dịch vụ thương mại cửa khẩu. Quy hoạch xây dựng khu vực theo mô hình đô thị sinh thái, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

Các khu chức năng: gồm 4 phân khu chức năng chính:

- Khu vực phía Bắc giáp biên giới Việt Trung xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng phục vụ hoạt động thương mại cửa khẩu, xây dựng hoàn thiện không gian đô thị ven sông, gắn với cảnh quan sinh thái tạo sự hấp dẫn, kết hợp khai thác du lịch;

- Khu vực đô thị hiện hữu thực hiện cải tạo chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tái cấu trúc các công trình

hiện có để đáp ứng hoạt động thương mại, dịch vụ du lịch và yêu cầu nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị.

- Khu vực mở rộng ra đường cao tốc phía Nam, phía Đông và phía Tây xây dựng các dự án khu đô thị đồng bộ gắn với các khu chức năng về dịch vụ hỗ trợ, dịch vụ thương mại và công trình tiện ích công cộng đô thị.

- Khu đô thị, dịch vụ du lịch và dịch vụ thương mại, logistics: phát triển các điểm nghỉ dưỡng sinh thái hồ Đuan Tĩnh, kết hợp đô thị dịch vụ và logistics tại lõi mở km3 +km4 Hải Yên.

### **3.2. Dự báo dân số lao động**

Dự báo quy mô phát triển của khu vực như sau: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị hiện hữu (Khu A1), thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

- Diện tích tự nhiên khoảng 2.769 ha;
- Diện tích đất xây dựng khoảng: 2.400-2.500 ha
- Dân số thường trú: khoảng 112.000 – 120.000 người
- Dân số, lao động quy đổi: khoảng 7.000 - 10.000 người;

Dân số dung nạp của khu vực quy hoạch khoảng 120.000 -150.000 người. Dân số dung nạp để dự báo nhu cầu dự trữ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, theo kế hoạch phát triển ngoài năm 2040 và đón bắt các cơ hội phát triển tại khu vực

### **3.3. Dự báo nhu cầu sử dụng đất đai**

Dự báo quy mô sử dụng đất:

Đất dân dụng: khoảng 1.400 – 1.450 ha

Trong đó:

- + Đất đơn vị ở hiện trạng : khoảng 500-550 ha
- + Đất đơn vị ở xây mới : 50 -60 m<sup>2</sup>/ người; khoảng 480 – 530 ha
- + Đất công trình công cộng: > 4 m<sup>2</sup>/người; khoảng 45-50 ha
- + Đất cây xanh TDTT: 6-10 m<sup>2</sup>/người; khoảng >70 ha
- + Đất giao đô thị : >18 m<sup>2</sup>/người; khoảng >220 ha

### **3.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính**

Dự kiến áp dụng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của phân khu đã được phê duyệt trong Quy hoạch chung tương đương với chỉ tiêu đô thị loại I, tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định hiện hành.



## **4. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

### **4.1. Nguyên tắc thiết kế**

- Tuân thủ 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; kế thừa các định hướng của quy hoạch phân khu đã được nghiên cứu phê duyệt liên quan tới khu vực quy hoạch và các đồ án quy hoạch chi tiết các dự án đã được phê duyệt, hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên kết về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật sao cho khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển.
- Đảm bảo tính tổng thể và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch thống nhất trong từng giai đoạn. Khai thác có hiệu quả các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên, tạo lập không gian Khu A1, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, góp phần cho sự phát triển của Thành phố Móng Cái.
- Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi cao đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn. Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.
- Xác định các giải pháp quy hoạch cụ thể định hướng cho các dự án phát triển mới, phát triển mở rộng, đồng thời định hướng cải tạo cho các vấn đề tồn tại của khu vực hiện trạng đô thị cải tạo.

### **4.2. Tổ chức không gian tổng thể**

#### **a. Phân khu chức năng**

Cụ hóa định hướng của Quy hoạch chung, Khu A1 được phân thành 6 khu chức năng gắn với đặc điểm địa hình tự nhiên và định hướng phát triển không gian, hoạt động tại khu vực. Bao gồm các khu chức năng sau:

- Khu vực phía Đông sông Ka Long (thuộc các phường Trần Phú, Hòa Lạc, Hải Hòa, Hải Xuân): Trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa, kinh tế và dịch vụ hỗ trợ du lịch, thương mại cửa khẩu. Phát triển hoàn thiện các chức năng hiện hữu. Cải tạo nâng cấp mở rộng đô thị, bổ sung các công trình dịch vụ hỗ trợ hoạt động thương mại cửa khẩu. Tập trung phát triển hoàn thiện đô thị dịch vụ phía Nam sông Bắc Luân, phát triển các tổ hợp đô thị kết hợp dịch vụ thương mại;
- Khu vực phía Bắc đường quốc lộ 18A và 18C đến sông Bắc Luân (Phường Ka Long, Ninh Dương, Hải Yên): Phát triển các chức năng đô thị hỗ trợ thương mại cửa khẩu, kết hợp mở mới các cửa khẩu mới tại phường Hải Yên.
- Khu vực phía Nam đường quốc lộ 18 đến đường vành đai II (thuộc các phường Hải Yên, Ninh Dương): Phát triển các chức năng công cộng dịch vụ đô thị, kết hợp tái định cư, cải tạo chỉnh trang mở rộng đạt tiêu chí đô thị loại I;
- Khu vực phía Nam đường vành đai II đến cao tốc Vân Đồn – Móng Cái (Hải Yên và Ninh Dương): Phát triển khu đô thị mới với các chức năng cấp vùng về

trung tâm y tế, trung tâm giáo dục đào tạo, trung tâm dịch vụ thương mại và công viên, hồ điều hòa.

- Khu vực phía Tây đường quốc lộ 18A và 18C (phường Hải Yên): phát triển công viên cây xanh, hồ điều hòa, các dịch vụ đô thị du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí của dân cư đô thị và khách du lịch.

c. Tổ chức không gian hành chính và hình thành đơn vị ở

Trên cơ sở 07 đơn vị hành chính hiện trạng gồm các phường: Hòa Lạc; Trần Phú; Ka Long; Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân, với quy mô dân số dự kiến từ 112.000 – 120.000 người, được tổ chức thành 8 đơn vị ở với quy mô dân số không quá 20.000 người, gắn với 8 cụm trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ.

- Khu vực phía Đông sông Ka Long, chủ yếu thuộc địa giới hành chính phường Trần Phú, Hòa Lạc, Hải Hòa, được dự kiến bố trí 53.000 - 55.000 người được tổ chức thành 4 đơn vị ở gồm đơn vị ở hiện trạng cải tạo của Trần Phú, Hòa Lạc, Hải Hòa; đơn vị ở mới phía Nam phường Hải Hòa.

- Khu vực phía Đông sông Ka Long, chủ yếu thuộc địa giới hành chính phường Trần Phú, Hòa Lạc, Hải Hòa, được dự kiến bố trí 43.600 - 45.000 người được tổ chức thành 4 đơn vị ở gồm đơn vị ở hiện trạng cải tạo của Trần Phú, Hòa Lạc, Hải Hòa; đơn vị ở mới phía Nam phường Hải Hòa.

- Khu vực phía Tây sông Ka Long, chủ yếu thuộc địa giới hành chính của phường Ka Long, Ninh Dương, Hải Yên, được bố trí khoảng 67.000- 76.400 người dự kiến bố trí thành 5 đơn vị ở, trong đó khu vực Hải Yên dự kiến được tách thành 3 đơn vị ở, được giới hạn bởi tuyến đường quốc lộ 18 và đường vành đai II.

Khi hình thành các cụm hạ tầng xã hội mới, đạt tiêu chuẩn về quy mô, chất lượng để phục vụ chung cho cấp đô thị, sẽ thực hiện chuyển đổi các cơ sở công cộng nhỏ lẻ hiện trạng như trường học, nhà văn hóa, trạm y tế thành các công trình công cộng cấp nhóm ở để phục vụ cộng đồng.

d. Định hướng hệ thống các trung tâm

Hệ thống các trung tâm dịch vụ công cộng, không gian mở được bố trí tại trung tâm các khu vực chức năng, tạo sự phát triển tập trung và mở không gian mật độ thấp về các khu vực thiên nhiên sinh thái như đồi núi và mặt nước. Hình thành hệ thống các quảng trường công cộng tại các khu chức năng để phục vụ hoạt động tập trung đông người, giao lưu sinh hoạt cộng đồng. Các quảng trường được thiết kế theo chủ đề và hình thức riêng phù hợp với đặc điểm hoạt động của từng khu vực.

Trên cơ sở thực trạng của đô thị Móng Cái, định hướng của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế, dự kiến phát triển hệ thống các trung tâm đô thị trong Khu A1 như sau:

- Trung tâm hành chính – chính trị: đặt tại phường Hòa Lạc, tại vị trí khu hành chính hiện hữu được cải tạo mở rộng, hợp khối liên cơ công trình để đáp ứng yêu cầu làm việc và tạo lập hình ảnh đô thị. Cải tạo chỉnh trang khu trụ sở thành phố hiện hữu thành tổ hợp khu liên cơ quan hành chính tập trung hiện đại, đáp ứng các hoạt động hành chính tập trung cấp thành phố và các hoạt động giao thương, đối ngoại, tạo nên công trình điểm nhấn về không gian đô thị.

- Trung tâm văn hóa: Trung tâm văn hóa được bố trí tại vị trí hiện hữu, cải tạo mở rộng, hợp khối với các công trình xung quanh để tạo nên khu hoạt động văn hóa với các sự kiện hấp dẫn, thường xuyên của đô thị. Xây dựng hoàn thiện trung tâm văn hóa thành phố nằm phía Nam đường vành đai I, kết hợp với trung tâm hành chính thành phố tạo nên tổ hợp không gian công trình kiến trúc điểm nhấn cho đô thị Móng Cái.

- Trung tâm dịch vụ thương mại cửa khẩu bố trí theo hành lang phía Nam sông Bắc Luân gắn với cải tạo mở rộng các cửa khẩu Bắc Luân 1, Bắc Luân 2 hoặc cửa khẩu dự kiến tại Hải Yên. Hình thành các phố chuyên doanh, cung các các mặt hàng thương mại theo loại hình, đồng thời hình thành hệ thống các cơ sở dịch vụ hỗ trợ thương mại, dịch vụ du lịch; Phát triển hệ thống các trung tâm dịch vụ thương mại gắn với các trục kết nối ra cửa khẩu cầu Bắc Luân 1, Bắc Luân 2, Hải Yên, điểm nút gắn với các tuyến đường vành đai. Hình thành đa dạng các loại hình trung tâm dịch vụ thương mại, hình thành các khu thương mại chuyên doanh về một số sản phẩm đặc trưng để định hướng cho các khu vực thương mại và tạo sự tiếp cận của du khách. Ứng dụng công nghệ số để phát triển thương mại điện tử, hỗ trợ cho hoạt động thương mại truyền thống.

- Trung tâm dịch vụ công cộng về y tế, giáo dục, thương mại bố trí gắn với trục đường vành đai II, tạo động lực hình thành phát triển đô thị mở rộng.

- Trung tâm về y tế: Thu hút phát triển tổ hợp trung tâm y tế tập trung với quy mô 500 giường, cải tạo nâng cấp Trung tâm y tế Thành phố Móng Cái với quy mô khoảng 300 giường, thu hút các bệnh viện đa khoa chất lượng cao để khám chữa bệnh cho nhân dân Thành phố Móng Cái và du khách đến khu vực Trung tâm. Kết hợp với phát triển các trạm y tế tại trung tâm các đơn vị ở, các phòng khám đa khoa chất lượng cao để phục vụ nhu cầu dịch vụ y tế tại khu vực.

- Trung tâm giáo dục: Phát triển cụm trường đào tạo nghề và chuyển giao công nghệ với quy mô khoảng 30 ha để đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao cho khu vực. Xây dựng Trong khu vực bố trí các cơ sở giáo dục phổ thông theo các cụm để phục vụ hình thành các khu vực đô thị.

- Trung tâm về văn hóa, thể dục thể thao: Hình thành tổ hợp dịch vụ văn hóa, thể dục thể thao gắn với trục không gian mở đô thị tại trục mới khu đô thị mới phát triển mở rộng phía Nam cao tốc Vân Đồn - Móng Cái. Kết hợp các công trình dịch vụ văn hóa và thể thao tại các khu đô thị, khu du lịch mới để phục vụ nhu cầu của đô thị và du lịch.

- Trung tâm dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí gắn với hồ Đoàn Tĩnh;  
e. Định hướng không gian tổng thể:

Cụ thể hóa định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng về hình thành khu vực đô thị, dịch vụ tập trung, đầu mối cho phát triển của Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái. Kết hợp giữa cải tạo chỉnh trang hiện trạng và phát triển mới để tạo nên khu đô thị đồng bộ về không gian và hạ tầng, kết nối các dự án thành không gian đô thị thống nhất.

Xây dựng Khu A1 trở thành khu đô thị tập trung với hệ thống hiện đại, gắn kết mềm mại với hệ sinh thái khu vực, hệ thống sinh thái biển đảo phía Nam, tạo nên Trung tâm Dịch vụ hỗn hợp và thương mại cửa khẩu quốc tế. Phát triển Khu A1 trở thành trung tâm dịch vụ công cộng trọng tâm của Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, trên

cơ sở cải tạo nâng cấp quy hoạch phân khu hiện có, kết nối các dự án khu đô thị, khu du lịch hiện có thành tổng thể phát triển đồng bộ, hiện đại, thống nhất nguyên tắc chung.

Cải tạo chỉnh trang khu vực đô thị hiện trạng, các làng xóm đô thị hóa tự phát, sắp xếp lại dân cư hiện trạng, kết hợp xây dựng các dự án khu đô thị dịch vụ đồng bộ, hiện đại, kết hợp với khu đô thị hiện hữu thành tổng thể phát triển đô thị ngăn nắp, trật tự theo thiết kế đô thị tổng thể.

Không gian đô thị được kiểm soát gắn với khung cấu trúc hạ tầng (kết hợp mạng vành đai và ô cờ) và cấu trúc phân khu chức năng mạch lạc để kiểm soát không gian và định hướng cho hình thái phát triển các khu vực được hài hòa với bối cảnh hiện trạng khu vực.

Phát triển các khu đô thị chức năng hỗn hợp, ưu tiên cho phát triển dịch vụ, chuyển giao công nghệ, văn phòng làm việc và dịch vụ du lịch. Khai thác lợi thế của các tuyến giao thông kết nối như các tuyến vành đai, trục hướng tâm để bố trí các chức năng phát triển phù hợp với lợi thế và tiềm năng của từng khu vực. Khu vực giáp đường vành đai II sẽ ưu tiên phát triển dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch.

Bố trí khu vực thành 8 đơn vị ở mới có hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ. Các khu vực dân cư hiện trạng được tổ chức, sắp xếp lại để đồng bộ về không gian, và cơ sở hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chí đô thị loại I. Các khu ở mới được tổ chức theo hình thái không gian và đặc điểm địa hình cảnh quan của khu vực.

Hình thành các không gian trọng tâm và các cụm công trình điểm nhấn trong trung tâm các khu chức năng và các khu vực ven biển, ven các tuyến giao thông đối ngoại để tổ chức không gian hấp dẫn, sinh động cho khu vực quy hoạch. Hình thành các trục phố đi bộ tại các khu vực chức năng để tạo không gian hoạt động hấp dẫn cho người dân và du khách.

Khu vực phát triển mở rộng ưu tiên phát triển không gian đô thị trung tầng và cao tầng để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, dành mặt bằng cho các không gian công cộng, công viên cây xanh, mặt nước. Ưu tiên các tổ hợp công trình hợp khối, liên kết khối để, tầng ngầm để tạo nên các công trình có không gian trong nhà và ngoài trời hấp dẫn, đa dạng.

Phát triển mật độ xây dựng tập trung cao tại khu vực trọng tâm và dùng mật độ thấp tại các khu vực có cảnh quan sinh thái hấp dẫn, tạo sự đan xen giữa không gian đô thị và không gian tự nhiên.

Khai thác hệ thống các tuyến thoát nước, các đồi núi đá hiện trạng và các trục cảnh quan ra biển để tạo nên khung cây xanh, mặt nước của khu vực, kết nối giữa khu vực đô thị, đồi núi và khu vực ven biển.

Cấu trúc không gian các khu chức năng dựa chủ yếu trên mạng ô cờ, bám theo khung cấu trúc là các tuyến đường trục và tổ chức phù hợp với đặc điểm chức năng của các công trình như thương mại, công nghiệp, khu dân cư.

Không gian khu vực tiếp giáp với mặt nước, các tuyến sông như sông Ka Long, sông Bắc Luân được khai thác chủ yếu làm dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch sinh thái, ứng phó với các biến đổi tiêu cực của môi trường trong tương lai. Mạng lưới các tuyến tiêu thoát nước hiện trạng được phát triển mở rộng, nhấn chỉnh hướng tuyến

theo không gian đô thị, tạo nên cấu trúc xanh của khu trung tâm thành phố, kết nối với các công viên, quảng trường không gian mở đô thị.

b. Tổ chức không gian các khu vực trọng tâm:

- Tổ hợp điểm nhấn khu vực cửa khẩu Bắc Luân 1: quy hoạch mở rộng bổ sung các chức năng, tiện ích để đáp ứng các yêu cầu vận chuyển hành khách, hàng hóa qua biên giới, các thủ tục hải quan, các hoạt động thương mại, ngoại giao. Cải tạo chỉnh trang mở rộng khu vực thành tổ hợp công trình kiến trúc hiện đại hấp dẫn, điểm nhấn của không gian đô thị, trung tâm đầu mối về mua sắm, dịch vụ hỗ trợ thương mại cửa khẩu, hỗ trợ du lịch.

- Tổ hợp không gian xung quanh cầu Ka Long: Cải tạo chỉnh trang không gian văn hóa lịch sử, cảnh quan, dịch vụ xung quanh cầu Ka Long để phát triển khu vực thành điểm nhấn không gian, văn hóa, cảnh quan hấp dẫn cả ban ngày và ban đêm. Bảo tồn kiến trúc lịch sử của cầu Ka Long trở thành điểm nhấn hấp dẫn dọc tuyến sông Ka Long.

- Trung tâm hành chính, văn hóa Móng Cái: Cải tạo chỉnh trang cụm công trình gồm các cơ quan hành chính, văn hóa gắn với cụm không gian đầu cầu Hòa Bình trở thành cụm công trình kiến trúc trọng tâm của thành phố.

- Trung tâm đô thị dịch vụ Móng Cái: Phát triển khu vực phát triển mở rộng đô thị phía Tây Nam trở thành đô thị mới, với hình ảnh đô thị hiện đại, đồng bộ, trong đó trọng tâm là tổ hợp không gian các công trình dịch vụ công cộng xung quanh nút giao lớn, có biểu tượng kiến trúc đặt giữa. Xung quanh nút bố trí các công trình dịch vụ công cộng chất lượng cao, nổi bật của thành phố gồm trường đại học, trung tâm y tế quốc tế, Trung tâm dịch vụ thương mại, mua sắm lớn. Ưu tiên phát triển hệ thống các công trình thương mại, mua sắm, phát triển đường vành đai II trở thành trục mua sắm lớn nhất của thành phố Móng Cái. Sử dụng kiến trúc hiện đại, sử dụng công trình cao tầng với các không gian mở phía nút để tạo nên điểm nhấn tại các vị trí cửa ngõ và không gian đô thị.

b. Tổ chức không gian các tuyến trục:

Hình thành các tuyến trục kết nối về giao thông, kết nối về hoạt động, kết nối về không gian và kết nối về cảnh quan. Mạng lưới các tuyến trục đóng vai trò quan trọng trong tạo lập hoạt động chức năng của Khu A1. Tổ chức không gian các tuyến trục cần phải được kiểm soát phù hợp với đặc điểm hoạt động và đảm bảo các yêu cầu phát triển cho từng đoạn tuyến. Qua đó, góp phần tạo hình ảnh chung về không gian đô thị, cụ thể như sau:

- Đường quốc lộ 18: Đoạn hiện trạng cải tạo chỉnh trang phát triển thành các khu nhà ở tái định cư và phát triển xen cây đô thị mới, dịch vụ công cộng. Đoạn mở rộng theo đường vành đai I được phát triển các tổ hợp dịch vụ thương mại, khách sạn kết hợp nhà ở với kiến trúc hiện đại. Phát triển các tổ hợp kiến trúc cao tầng tại các điểm nút giao nhau với các tuyến đường kết nối liên khu vực để tạo điểm nhấn không gian.

- Đường vành đai II là tuyến đường tạo lập hình ảnh đô thị mới hiện đại, hấp dẫn, mới của thành phố Móng Cái phát triển với các công trình dịch vụ công cộng, các trung tâm mua sắm quy mô lớn, hệ thống các quảng trường đô thị, cây xanh cảnh quan hấp dẫn, chiếu sáng thu hút. Phát triển các tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng kết



hợp nhà ở với kiến trúc hiện đại, sử dụng đường gom nội bộ, hạn chế đầu nổi, sử dụng trực tiếp tuyến đường.

- Cao tốc Vân Đồn – Móng Cái: Hạn chế tối đa phát triển công trình xây dựng bám dọc hành lang 2 bên tuyến, bố trí khoảng cách ly bằng cây xanh cảnh quan dọc 2 bên tuyến đường, bố trí các tuyến đường gom dọc tuyến và cầu vượt để đảm bảo hoạt động đô thị hai bên tuyến đường được thuận lợi.

- Sông Ka Long: trục không gian cảnh quan quan trọng của đô thị Móng Cái, di chuyển toàn bộ hoạt động lưu thông hàng hóa trong khu vực trung tâm đô thị, phát triển các dịch vụ thuyền du lịch dọc tuyến sông. Cải tạo cảnh quan cây xanh, tiện ích công cộng, chiếu sáng cảnh quan dọc tuyến để tạo sự hấp dẫn, thu hút người dân và du khách. Là tuyến phục vụ du lịch và đô thị, tạo cảnh quan hấp dẫn, với các tiện ích công cộng thông minh, hiện đại, sinh thái, dễ tiếp cận, có hình ảnh đặc trưng riêng theo từng đoạn tuyến.

- Sông Bắc Luân: Cải tạo hệ thống các công trình chức năng dọc sông Bắc Luân và xây dựng mới các khu chức năng để tạo nên hình ảnh đô thị hấp dẫn, tạo cảnh quan và dịch vụ cho phát triển du lịch dọc sông biên giới. Kiểm soát phát triển hệ thống công trình kiến trúc dọc tuyến, bao gồm cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc đô thị hiện có dọc tuyến sông Bắc Luân. Khuyến khích các công trình xây dựng lùi vào phía trong, dành không gian mở và cây xanh phía trước công trình, kết hợp với cây xanh cảnh quan dọc sông.

### **4.3. Tổ chức không gian các khu vực**

Phân chia Khu A1 thành 6 phân khu chức năng gồm:

#### **4.3.1. Khu A1.1 – Khu đô thị trung tâm và dịch vụ thương mại:**

Phạm vi thuộc địa giới hành chính các phường Trần Phú, Hòa Lạc, Hải Hòa, Hải Xuân.

##### **a. Tính chất, chức năng:**

- Trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa, thương mại cửa khẩu;
- Trung tâm dịch vụ hỗ trợ du lịch;
- Khu đô thị dịch vụ thương mại và du lịch;
- Khu nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch;
- Khu nhà ở hiện trạng cải tạo;
- Công viên đô thị.

##### **b. Quy mô:**

- Diện tích khoảng 786,0 ha;
- Dân số khoảng 50.000 – 53.000 người;
- Tầng cao tối đa 80 tầng;
- Mật độ xây dựng trung bình 50%;
- Hệ số sử dụng đất 3-5 lần.



### c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Cải tạo chỉnh đạng đô thị hiện hữu, kết hợp với các dự án phát triển các khu đô thị chức năng mở rộng phía Đông tạo nên khu đô thị đồng bộ, trật tự với tầng cao đồng đều, tạo điểm nhấn cao tầng tại một số khu vực trọng tâm và trục thương mại cửa khẩu;
- Khu vực giáp sông Bắc Luân phát triển mở rộng đô thị thương mại du lịch cửa khẩu nối từ cửa khẩu Cầu Bắc Luân 1 đến cửa khẩu cầu Bắc Luân 3 với các giải pháp quy hoạch kiến trúc đồng bộ, mang bản sắc kiến trúc Việt Nam, tạo nên hình ảnh đẳng đối với khu vực đô thị phía Thành phố Đông Hưng.
- Khu vực dọc sông Ka Long được quy hoạch phát triển thành hệ thống trung tâm dịch vụ chính của đô thị Móng Cái, theo giải pháp đồng bộ quy hoạch dọc sông Ka Long.
- Khu vực trục đại lộ Hòa Bình nối từ cửa khẩu Bắc Luân 1 đến đường cao tốc nối ra Trà Cổ được kiểm soát thống nhất, tạo nên trục đô thị cửa ngõ đón tiếp gắn với cửa khẩu chính về đón khách quốc tế.
- Phát triển trục không gian đô thị mới, nối từ sông Bắc Luân đến đường nối cầu Bắc Luân 2 tạo nên trục không gian đô thị hiện đại với tuyến đường rộng mở, hoạt động đi bộ, thương mại dọc tuyến, các công trình hiện đại hấp dẫn hai bên tuyến.
- Cải tạo sắp xếp các khu vực dân cư hiện trạng, đặc biệt là sắp xếp hệ thống các làng xóm đô thị hóa tự phát để đảm bảo không gian tổng thể và trật tự chung của đô thị.
- Khu vực được quy hoạch thành 03 đơn vị ở hoàn chỉnh, được thiết kế đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng dịch vụ. Các khu ở được thiết kế hiện đại với dịch vụ chất lượng cao để cung cấp các tiện nghi. Bố trí 03 – 04 cụm giáo dục gồm các trường mẫu giáo, 1 trường tiểu học, 1 trường trung học cơ sở kết hợp với công viên cây xanh để phục vụ cho nhu cầu hình thành đơn vị ở mới trong tương lai. Trong đó, dự kiến thu hút một số cơ sở giáo dục tư thục chất lượng cao để đáp ứng dịch vụ giáo dục chất lượng cao cho cư dân đô thị.
- Khu vực được quản lý kiến trúc để tạo nên cụm phố du lịch, phố thương mại, mua sắm, kiến trúc công trình hấp dẫn, các giải pháp kiến trúc mang đặc trưng của vùng biển, ứng phó với các vấn đề tai biến môi trường.
- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm.
- Hình thành các tiểu khu dựa trên đặc điểm chức năng, tổ chức không gian, bán kính tiếp cận, đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

#### 4.3.2. Khu A1.2 – Khu đô thị dịch vụ hỗ trợ thương mại

Phạm vi thuộc địa giới hành chính các phường Ka Long và Hải Yên, Giới hạn các bên bao gồm phía Bắc giáp sông Bắc Luân, phía Nam giáp đường quốc lộ 18, phía Đông giáp sông Ka Long, phía Tây giáp Khu 3.

##### a. Tính chất, chức năng:

- Đô thị hiện trạng cải tạo;

- Đô thị dịch vụ hỗ trợ thương mại và du lịch;
- Dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí
- Nhà ở hiện trạng cải tạo;
- Phố đi bộ;
- Sông cảnh quan.

Chức năng sử dụng đất sẽ ưu tiên bố trí cho các công trình dịch vụ công cộng hỗn hợp, dịch vụ du lịch gắn với các trục tuyến cảnh quan, các công trình nhà ở mật độ thấp, các khu phức hợp, hệ thống công viên đa dạng tại khu vực.

**b. Quy mô:**

- Diện tích khoảng 270,0 ha;
- Dân số khoảng 8.000 – 9.000 người;
- Tầng cao tối đa 30 tầng;
- Mật độ xây dựng trung bình 40%;
- Hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

**c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

- Xây dựng hoàn thiện và cải tạo chỉnh trang đô thị phía Bắc đường quốc lộ 18 đến sông Bắc Luân để tạo nên khu đô thị dịch vụ hỗ trợ thương mại cửa khẩu; Trong đó, hình thành các khu phố mang đặc trưng thương mại, sản phẩm của người Hoa để tạo sản phẩm du lịch riêng cho đô thị Móng Cái.
- Kiểm soát đồng bộ tầng cao công trình theo hiện trạng khu vực với tầng cao trung bình 5-6 tầng, hạn chế phát triển công trình cao tầng mới để không làm phá vỡ không gian hiện trạng của khu vực.
- Cải tạo chỉnh khu vực dọc sông Bắc Luân và sông Ka Long để hình thành không gian cảnh quan hấp dẫn cho khách du lịch, bố trí các tiện ích công cộng ven sông, điểm ngắm cảnh, chiếu sáng ban đêm và từng bước hình thành phố đi bộ ven sông cho hoạt động du lịch ven biên giới.
- Khu vực dọc quốc lộ 18 thực hiện cải tạo chỉnh trang theo định hướng chung về thiết kế đô thị, khoảng lùi công trình, chiều cao công trình, cây xanh cảnh quan dọc tuyến đường, chỉ dẫn quảng cáo đồng nhất;
- Khu vực được quy hoạch thành 01 đơn vị ở hoàn chỉnh, được thiết kế đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng dịch vụ. Các khu ở được thiết kế hiện đại với dịch vụ chất lượng cao để cung cấp các tiện nghi. Bố trí bổ sung các công trình hạ tầng xã hội như trường học, nhà văn hóa, trạm y tế để phục vụ dân cư, lao động và khách du lịch tại khu vực.
- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm.
- Khu vực ven mặt nước được bố trí các khu du lịch sinh thái để bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực, hạn chế sự tác động của các khu nhà ở tới cảnh quan sinh thái mặt nước. Bố trí hệ thống các bến thuyền du lịch để khai thác hoạt động giao thông thủy tại khu vực.

- Bố trí các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc hiện đại hấp dẫn tại các điểm nút giao chính để tạo hình ảnh không gian đô thị.
- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào hồ cảnh quan trung tâm.
- Hình thành các tiểu khu dựa trên đặc điểm chức năng, tổ chức không gian, bán kính tiếp cận, đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.
- Khu đô thị hiện đại với các dịch vụ chất lượng phục vụ hoạt động du lịch, đồng thời hình thành khu vực trung tâm của đô thị trong tương lai như quảng trường, hành chính đô thị, công trình cộng đồng và đặc biệt cung cấp các loại hình nhà ở cho phát triển dân số cơ học tại khu vực.

### 4.3.3. Khu A1.3 – Khu thương mại cửa khẩu và dịch vụ logistics

Phạm vi Khu A1.3 thuộc địa giới hành chính phường Hải Yên

a. Tính chất, chức năng:

- Cửa khẩu dự kiến
- Dịch vụ thương mại cửa khẩu
- Dịch vụ thương mại
- Nhà ở đô thị kết hợp dịch vụ;
- Nhà ở hiện trạng cải tạo;
- Khu dự trữ phát triển.

Chức năng sử dụng đất sẽ ưu tiên bố trí cho các công trình dịch vụ thương mại cửa khẩu, công cộng hỗn hợp, dịch vụ thương mại gắn với các trục tuyến cảnh quan.

b. Quy mô:

- Diện tích khoảng 256 ha;
- Dân số khoảng 3.000 – 3.800 người;
- Tầng cao tối đa 30 tầng;
- Mật độ xây dựng trung bình 50%;
- Hệ số sử dụng đất 3 - 5 lần.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Phát triển mở rộng khu cảng cạn và dịch vụ thương mại cửa khẩu Hải Yên về phía Bắc gắn với bố trí các cầu phao, cầu Hải Yên, cầu đường sắt dự kiến qua sông Bắc Luân để mở rộng năng trao đổi hàng hóa thông qua cửa khẩu;
- Bố trí quỹ đất dọc hành lang cửa khẩu để xây dựng hệ thống sân bãi, nhà kho, các kho chuyên dùng cho các loại hình hàng hóa, đặc biệt là kho bảo quản hàng nông sản ... để hỗ trợ chuyển đổi hàng hóa qua cửa khẩu.
- Hạn chế xây dựng công trình chức năng bám dọc đường quốc lộ 18 và đường quốc lộ 18C. Kiểm soát chặt lối ra của các xe chở hàng hóa để không làm ảnh hưởng tới hoạt động giao thông đô thị.
- Khu vực phía Bắc dự trữ phát triển các công trình dịch vụ hỗn hợp hỗ trợ hoạt động thương mại cửa khẩu thông qua tuyến cầu đường bộ và đường sắt dự kiến.
- Người dân khu vực sử dụng chung hạ tầng xã hội tại Khu A1.2; Thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng theo hướng đảm bảo sự đồng đều về mật độ, tầng cao công trình, hình thái kiến trúc. Bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đạt tiêu chuẩn đô thị loại I.
- Kiểm soát chặt chẽ kiến trúc công trình dọc các tuyến đường chính để tạo hình ảnh kiến trúc đồng bộ cho Khu A1.
- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm.

#### 4.3.4. Khu A1.4 – Khu đô thị, dịch vụ du lịch và công viên hồ nước.

Phạm vi khu A1.4 thuộc địa giới hành chính phường Hải Yên, giới hạn gồm phía Bắc và phía Tây giáp đường vành đai; phía Đông giáp quốc lộ 18C, phía Nam giáp quốc lộ 18.

##### a. Tính chất, chức năng:

- Du lịch sinh thái;
- Dịch vụ hỗ trợ du lịch;
- Nhà ở sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch;
- Công viên cây xanh và vui chơi giải trí;

##### b. Quy mô:

- Diện tích khoảng 309 ha;
- Dân số khoảng 3.700 - 4.000 người;
- Tầng cao tối đa 10 tầng;
- Mật độ xây dựng trung bình 40%;
- Hệ số sử dụng đất 2-3 lần.

##### c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Phát triển công viên vui chơi giải trí đô thị gắn với Hồ Đuan Tĩnh. Trong trường hợp Hồ Đuan Tĩnh vẫn cấp nước sạch phục vụ sinh hoạt đô thị thì cần đảm bảo phạm vi ranh giới hồ chứa đã được xác định và hoạt động chức năng thuộc phạm vi ranh giới bảo vệ nguồn nước theo quy định. Khi Thành phố xây dựng nhà máy nước sạch Tràng Vinh, hồ Đuan Tĩnh không đóng vai trò cung cấp nước cho hệ thống cấp nước sinh hoạt thì mới được chuyển đổi khu vực xung quanh thành công viên vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng.
- Khai thác bảo vệ hệ thống mặt nước hiện có, phát triển hệ thống cây trồng xung quanh hồ thành hệ thống cây xanh cảnh quan, bố trí hệ thống các khu vui chơi giải trí ở vành đai bên ngoài thành các công viên chủ đề phục vụ vui chơi giải trí cho các lứa tuổi của người dân đô thị.
- Bố trí hệ thống các hướng tiếp cận từ phía đường quốc lộ 18, đường 18C, đường vành đai phía Bắc và đường trục kết nối phía Tây để tạo ra các hướng tiếp cận vào khu công viên, du lịch hồ Đuan Tĩnh.
- Giữ lại tối đa hệ thống các đồi núi hiện trạng xung quanh hồ, khai thác các mặt bằng có độ dốc phù hợp với xây dựng để xây dựng các công trình dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng và vui chơi giải trí; Công trình xây dựng với khối tích nhỏ, thấp tầng;
- Khu vực phía Nam tiếp cận từ đường quốc lộ 18 sẽ bố trí các chức năng về công viên vui chơi giải trí theo chủ đề như văn hóa (gắn với công trình tôn giáo), sinh thái và vui chơi giải trí trong nhà;
- Khu vực phía Tây tiếp cận từ đường trục mới mở bố trí khu đô thị kết hợp dịch vụ du lịch sinh thái, dịch vụ khách sạn, nhà hàng; San gạt một số khu vực đồi ven trục đường mới để tạo mặt bằng xây dựng tập trung, giữ lại tối đa các đồi khu vực ven mặt nước;

- Khu vực phía Bắc, tiếp cận từ đường vành đai bố trí hệ thống các loại hình dịch vụ vui chơi giải trí có thưởng tại các khu vực tập trung và các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng gắn với các biệt thự trên đồi;
- Khu vực có chức năng nhà đặc thù và nhà ở khu hiện trạng cải tạo được sử dụng cơ sở hạ tầng xã hội tại khu 2, hạn việc phát triển hình thành đơn vị ở mới tại khu vực để ưu tiên chức năng dịch vụ du lịch và ở sinh thái nghỉ dưỡng;
- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm.
- Khu vực ven mặt nước được bố trí các khu du lịch sinh thái để bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực, hạn chế sự tác động của các khu nhà ở tới cảnh quan sinh thái mặt nước.
- Khu vực được quản lý kiến trúc để tạo nên cụm phố du lịch, phố nghề, kiến trúc công trình thấp tầng (2-3 tầng) mái dốc, các giải pháp kiến trúc mang đặc trưng của vùng biển, ứng phó với các vấn đề tai biến môi trường.
- Bố trí các góc nhìn, tầm nhìn đa dạng ra sông, ra hồ, ra thung lũng, các công viên, không gian mở, đồng thời tạo nên các nhóm công trình với chức năng đa dạng.
- Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực.

#### 4.3.5. Khu A1.5 – Khu hiện trạng cải tạo

Khu A1.5 thuộc địa giới hành chính các phường Ninh Dương và Hải Yên, được giới hạn như sau: Phía Bắc giáp Quốc lộ 18; phía Nam giáp đường vành đai II, phía Đông giáp sông Ka Long;

##### a. Tính chất, chức năng:

- Dịch vụ hỗ trợ du lịch;
- Dịch vụ thương mại
- Nhà ở sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch
- Nhà ở hiện trạng cải tạo;

##### b. Quy mô:

- Diện tích khoảng 424 ha;
- Dân số khoảng 31.000 – 33.000 người;
- Tầng cao tối đa 30 tầng;
- Mật độ xây dựng trung bình 30%;
- Hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

##### c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Kết hợp xây dựng các dự án khu đô thị mới hiện đại đồng bộ và cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng, bố trí tái định cư xen ghép các khu dân cư, tạo nên khu đô thị hiện trạng cải tạo và xây dựng mới, đáp ứng các tiêu chí của đô thị loại I;



- Khu vực dọc quốc lộ 18 thực hiện xây dựng mới kết hợp với chỉnh trang hiện trạng đô thị, chuyển đổi các cơ sở sản xuất, công trình tạm, trở thành trục giao thông đối ngoại quan trọng của thành phố. Các công trình dọc tuyến thiết kế theo hướng thấp tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng, bố trí 1 số công trình cao tầng tại các điểm nút quan trọng;
- Khu vực dọc đường vành đai II được xây dựng mới thành tổ hợp công trình dịch vụ thương mại, văn phòng, trường đại học và các công trình dịch vụ công cộng với kiến trúc hiện đại, cảnh quan cây xanh hấp dẫn theo thiết kế đô thị riêng dọc tuyến đường vành đai II. Bố trí các cụm công trình tổ hợp kiến trúc cao tầng tại các khu vực, điểm, nút quan trọng.
- Khu vực dọc sông Ka Long thực hiện chuyển đổi các cơ sở sản xuất, kho bãi hiện trạng thành các công trình phức hợp đô thị, cung cấp các dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch và kết hợp với tổng thể dọc sông Ka Long thành trục không gian cảnh quan hấp dẫn.
- Hình thành khu phố thương mại dịch vụ du lịch, phố đi bộ, phố đêm tại khu vực phía Đông kết hợp với bến thuyền du lịch dọc sông Ka Long để phục vụ du lịch.
- Khu vực dự kiến hình thành 02 đơn vị ở trên cơ sở khai thác các công trình hạ tầng xã hội hiện trạng, bố trí 2 cụm dịch vụ công cộng tập trung gồm trường học, nhà văn hóa, sân thể thao. Ngoài ra theo các dự án khu đô thị bố trí thêm các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu.

#### 4.3.6. Khu A1.6 – Khu đô thị dịch vụ

Khu A1.6 thuộc địa giới hành chính các phường Ninh Dương và Hải Yên, được giới hạn như sau: Phía Bắc giáp đường vành đai II; phía Nam giáp đường cao tốc Vân Đồn Móng Cái, phía Đông giáp sông Ka Long; phía Tây giáp Khu công nghiệp Hải Yên mở rộng (Khu E).

##### a. Tính chất, chức năng:

- Khu trung tâm phát triển mở rộng với các trung tâm về dịch vụ công cộng như giáo dục đào tạo, y tế, dịch vụ thương mại và công viên cây xanh.
- Khu đô thị mới hiện đại, thông minh;
- Nhà ở sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch
- Nhà ở hiện trạng cải tạo;
- Khu dự trữ phát triển;
- Cây xanh mặt nước;

##### b. Quy mô:

- Diện tích khoảng 644 ha;
- Dân số khoảng 15.000 – 25.000 người;
- Tầng cao tối đa 90 tầng;
- Mật độ xây dựng trung bình 30 - 50%;
- Hệ số sử dụng đất 3-5 lần..

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Phát triển khu đô thị mới đồng bộ hiện đại, tạo điểm nhấn không gian và hình ảnh phát triển đô thị hiện đại đồng bộ mới, với các công trình nhà ở chung cư cao tầng, hạ tầng lớn, mật độ cây xanh lớn, nhiều tiện ích công cộng đô thị hiện đại .. tạo hình ảnh phát triển đô thị mới cho Thành phố Móng Cái;
- Khu vực phát triển các loại hình nhà ở đa dạng, nhiều công trình chức năng cấp vùng, kết hợp nhà ở, dịch vụ và việc làm để hình thành khu đô thị đồng bộ tại chỗ, đáp ứng nhu cầu tăng cao dân số đô thị trong tương lai;
- Khu vực phía Bắc giáp đường Vành đai II bố trí các công trình dịch vụ thương mại, cơ sở y tế, giáo dục đào tạo, văn phòng làm việc .... Để tạo nên hình ảnh đô thị dọc tuyến đường. Bố trí công trình cao tầng tại các điểm nút quan trọng kết hợp mở rộng không gian các nút tạo nên quảng trường đô thị;
- Khu vực phía Đông giáp sông Ka Long phát triển các công trình dịch vụ công cộng kết hợp cải tạo chỉnh trang hiện trạng, tạo nên các tổ hợp đô thị đa chức năng. Khu vực ven sông Ka Long thực hiện theo tổng thể thiết kế dọc sông Ka Long để tạo nên trục không gian cảnh quan đô thị;
- Khu vực phía Nam, giáp đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái bố trí khoảng cây xanh cách ly cảnh quan dọc đường cao tốc, dành quỹ đất dự trữ phát triển để hình thành khu đô thị mới đồng bộ hiện đại với các công trình nhà ở cao tầng;
- Khu vực phía Tây phát triển sinh thái mật độ thấp, dành khoảng đệm cây xanh, mặt nước để tạo khoảng đệm cách ly phát triển với Khu công nghiệp Hải Yên mở rộng;

## 5. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Diện tích tự nhiên toàn khu quy hoạch: **2.769 ha**.

Đất xây dựng đô thị: khoảng 2.446 ha, chiếm 88,3% diện tích khu quy hoạch.

Đất dân dụng: khoảng 1.403 ha, chiếm 50,7% diện tích khu quy hoạch

### a. Đất đơn vị ở:

Diện tích khoảng 1.034 ha, chiếm 37,3% diện tích khu quy hoạch. Gồm đất nhóm ở hiện trạng cải tạo, xen cấy, đất nhóm ở mới, các công trình công cộng, trường học, y tế, cây xanh đơn vị ở. Cụ thể các thành phần đất đơn vị ở trong phân khu đô thị như sau:

#### - Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo:

Diện tích khoảng 477,3 ha, chiếm 17,2% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm các khu vực nhà ở hiện có và làng xóm nằm rải rác trong khu vực nghiên cứu. Trong đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang bao gồm nhà ở thấp tầng kết hợp đất nông lâm nghiệp, đường nội bộ, công trình công cộng nhóm nhà ở, vườn hoa, sân chơi luyện tập TDTT...

Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang cần được nghiên cứu bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với các khu vực xung quanh, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng (hạn chế san lấp ao, hồ). Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

Trong đất nhóm nhà ở hiện trạng có xen kẽ các quỹ đất nông lâm nghiệp, quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất của từng loại đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

#### - Đất nhóm nhà ở mới:

Diện tích khoảng 352,4 ha, chiếm 12,7 % diện tích khu quy hoạch. Bao gồm nhóm nhà ở mới, nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng, nhóm nhà ở mật độ thấp (biệt thự, nhà vườn), nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ,.. cây xanh vườn hoa, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, đường nội bộ, bãi đỗ xe...

Đất nhóm nhà ở mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

Đất nhóm nhà hỗn hợp cao tầng được xác định cụ thể để đảm bảo không gian cảnh quan và tầng cao của toàn khu.

Đất nhóm nhà ở mật độ thấp được xác định tại các vị trí mang tính chất đặc biệt như ở ven núi, ven biển hoặc trong các khu vực dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. Loại hình nhà ở này cần quy định nghiêm về mật độ, tầng cao, vật liệu xây dựng, hình thức kiến trúc để đảm bảo hài hòa, không phá vỡ không gian cảnh quan xung quanh.

Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ quy mô khoảng 90,8ha, được xác định tại các vị trí có lợi thế và ưu tiên cung cấp các dịch vụ phục vụ cho đô thị bao

gồm các loại hình ở cao tầng có khối đế là TMDV hoặc loại hình ở thấp tầng kết hợp kinh doanh TMDV ở tầng 1. Tỷ lệ ở và thương mại dịch vụ sẽ được nghiên cứu xác định ở giai đoạn QHCT, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Đất nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng quy mô khoảng 37,9ha,

Đất nhóm nhà ở mới cần dành giải quyết nhu cầu theo thứ tự ưu tiên: nhà ở giãn dân, nhà ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại.

**- Đất công cộng đơn vị ở:**

Diện tích khoảng 54,3 ha chiếm 2,0 % diện tích khu quy hoạch, bao gồm đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở, bao gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa, phòng truyền thống, thư viện, bưu điện, nhà sinh hoạt cộng đồng nhóm nhà ở ...

Vị trí đất công cộng đơn vị ở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình công cộng đơn vị ở có thể điều chỉnh để phù hợp với thức tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình công cộng đơn vị ở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố

**+ Đất y tế:**

Diện tích khoảng 1,1 ha chiếm 0,1 % diện tích khu quy hoạch. Bao gồm các trạm y tế gắn với từng đơn vị ở.

**+ Đất trường học:**

Diện tích khoảng 38,8 ha chiếm 1,4 % diện tích khu quy hoạch. Bao gồm trường trung học sơ sở, tiểu học và mầm non.

Đất trường tiểu học, trung học cơ sở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường hiện có.

Đất trường mầm non bố trí tại trung tâm nhóm nhà ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong nhóm nhà ở. Xây dựng trường mầm non mới kết hợp cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các trường mầm non hiện có

Đất các trường mầm non được bố trí trong đất nhóm nhà ở. Vị trí, quy mô, các chỉ tiêu sử dụng đất trường mầm non sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

**+ Đất văn hoá, dịch vụ thương mại và các công trình dịch vụ công cộng khác:**

Diện tích khoảng 14,4 ha chiếm 0,5 % diện tích khu quy hoạch.

**- Đất cây xanh đơn vị ở:**

Diện tích khoảng 21,0 ha chiếm 0,8 % diện tích khu quy hoạch, giải quyết các nhu cầu vui chơi, nghỉ dưỡng và thể dục thể thao cho người dân trong đơn vị ở, bao gồm: Các vườn hoa, sân bãi TDTT (như: sân thể thao cơ bản, bể bơi (nếu có), nhà tập đơn giản...) và các khu vui chơi giải trí phục vụ các lứa tuổi...

Vị trí đất cây xanh đơn vị ở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình TĐTT, vui chơi giải trí có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình TĐTT, vui chơi giải trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh Quảng Ninh.

#### **b. Đất công cộng đô thị:**

Các công trình công cộng đô thị được tổ chức thành các trung tâm, trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, tài chính, quản lý hành chính...) nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất. Trong đất công cộng đô thị không xây dựng nhà ở ổn định lâu dài và công trình ngoài dân dụng. Vị trí đất công trình công cộng xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình công cộng này có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Diện tích đất công cộng đô thị khoảng 46,6 ha, chiếm 1,7% diện tích khu quy hoạch. Các công trình công cộng, bao gồm: bệnh viện quốc tế, trường THPT, bảo tàng, thư viện, nhà văn hóa và các công trình công cộng khác. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30 – 40%, tầng cao từ 3 – 7 tầng. Cụ thể:

##### **- Đất y tế:**

Diện tích khoảng 14,5 ha, chiếm 0,1% diện tích quy hoạch. Cải tạo nâng cấp trung tâm y tế Móng Cái lên 300 giường bệnh, đạt bệnh viện hạng II sau năm 2020. Về dài hạn, định hướng nâng cấp chất lượng thành bệnh viện quốc tế.

##### **- Đất Trường THPT:**

Diện tích khoảng 10,3 ha, chiếm 0,4% diện tích quy hoạch, gồm 2 trường THPT hiện trạng và 2 trường quy hoạch mới phục vụ quy mô khoảng 4.800 học sinh.

Trường trung học phổ thông bố trí tại hạt nhân của khu ở với quy mô được xác lập là đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận.

Vị trí đất trường trung học phổ thông xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam

##### **- Đất công cộng, văn hoá và các công trình dịch vụ công cộng khác:**

Trong đất công cộng đô thị, khu ở bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình văn hóa phục vụ dân cư đô thị và khu vực. Tổng diện tích khoảng 22,2 ha, chiếm 0,8 % diện tích quy hoạch.

Đất xây dựng các công trình văn hóa bao gồm: nhà văn hóa, nhà hát, rạp xiếc, rạp chiếu phim, bảo tàng, triển lãm, thư viện, câu lạc bộ...

Trong quy hoạch phân khu xác định quỹ đất dịch vụ công cộng đô thị khác nhằm mục đích dự trữ cho dài hạn, chưa xác định chức năng cụ thể, vị trí xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí, chức năng và quy mô các công trình văn



hóa có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

**c. Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao:**

Diện tích khoảng 73,9 ha, chiếm 2,7% diện tích khu quy hoạch. Đất cây xanh công viên, TĐTT bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TĐTT,... được phân bố đều tại hạt nhân của 05 khu chức năng.

+ Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được kết hợp không gian mặt nước nhằm tạo lập cảnh quan kết hợp phục vụ việc tiêu thoát nước trong khu vực. Các công viên này kết hợp với không gian đi bộ trong khu đô thị. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

+ Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

Hệ thống cây xanh đô thị, khu ở được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố, các dải cây xanh ven biển, các trục không gian đi bộ gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở và các công trình xây dựng.

Vị trí đất công trình TĐTT, hồ điều hòa, mặt nước xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình TĐTT này có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

**d. Đất giao thông đô thị:**

Tổng diện tích khoảng 248,8 ha, chiếm 9,0% diện tích khu quy hoạch. Gồm đất đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực, đường sắt đô thị và ga đường sắt đô thị, bến - bãi đỗ xe, các trung tâm vận tải đa phương tiện, điểm trung chuyển xe buýt... Ngoài hệ thống mạng đường quy hoạch mới, cần cải tạo mở rộng và chỉnh trang các tuyến giao thông hiện trạng

Trong khu vực xác lập bãi đỗ xe công cộng tập trung tại các đầu mối giao thông nhằm giải quyết nhu cầu trung chuyển hành khách trên các phương tiện xe buýt, taxi... Ngoài ra các bãi đỗ xe được xác lập trên nguyên tắc sau:

+ Đất ngoài dân dụng đô thị phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe.

+ Đất dân dụng đô thị: phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình đó. Ngoài ra, trong khuôn viên đất xây dựng các công trình công cộng, cây xanh tập trung dành một phần quỹ đất hoặc sàn để phục vụ nhu cầu đỗ xe công cộng. Các bãi đỗ xe này nằm trong thành phần đất công cộng và cây xanh đô thị và nằm trong thành phần đất đơn vị ở nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông. Vị trí được lựa chọn cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 800m. Vị trí và quy mô cụ thể các bãi đỗ xe công cộng này sẽ được xác định trong các quy hoạch chi tiết 1/500.

**e. Đất ngoài dân dụng:** Khoảng 1.043 ha, chiếm 37,7% diện tích khu quy hoạch:

**- Đất trụ sở cơ quan:**

Diện tích khoảng 21,1 ha, chiếm 0,8% diện tích khu quy hoạch. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 30 – 40%, tầng cao từ 3– 5 tầng.



Đất trụ sở cơ quan chủ yếu được xác định trên các cơ sở hiện trạng cải tạo mở rộng, ngoài ra quy hoạch bổ sung các khu trung tâm hành chính mới theo các khu chức năng bao gồm: trụ sở cấp uỷ, HĐND, UBND, trụ sở công an xã,...

Nhu cầu xác lập đất cơ quan mới sẽ được phép xác định trên cơ sở quỹ đất công cộng đô thị, đất hỗn hợp và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau được cấp thẩm quyền phê duyệt

**- Đất hỗn hợp:**

Đất hỗn hợp là khu đất kết hợp nhiều chức năng như công cộng, trụ sở cơ quan, văn phòng, trung tâm thương mại, du lịch, khách sạn,... Các công trình có thể tổ chức hợp khối, đa chức năng nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất.

Bố trí các chức năng văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch tại các khu vực dọc các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực của khu quy hoạch đáp ứng nhu cầu thương mại, văn phòng và dịch vụ của đô thị. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 35 – 40%, tầng cao từ khoảng 15 – 50 tầng. Công trình điểm nhấn cao khoảng 30 - 90 tầng.

Diện tích khoảng 114,4 ha, chiếm 4,1% diện tích khu quy hoạch.

Vị trí đất hỗn hợp xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình hỗn hợp này có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất hỗn hợp cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

**- Đất thương mại, dịch vụ:**

Diện tích khoảng 86,1 ha, chiếm 3,1% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như: trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ, tài chính, ngân hàng ... phục vụ dân cư đô thị và khu vực. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình thương mại, dịch vụ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

**- Đất du lịch, khách sạn:**

Đất du lịch, khách sạn là một loại hình thương mại dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh lưu trú, dịch vụ về du lịch và các công trình khác phục vụ cho du lịch. Các loại hình lưu trú của đất du lịch bao gồm: khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, bungalow,...

Đất du lịch, khách sạn chỉ được sử dụng cho mục đích phục vụ du lịch, không được biến tướng thành khu nhà ở của các hộ gia đình để tránh làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

Vị trí đất du lịch, khách sạn xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình này có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và nhu cầu của thị trường.

Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất của đất du lịch, khách sạn cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam

Diện tích khoảng 8,8 ha, chiếm 0,3% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm các loại hình đất xây dựng du lịch lưu trú. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 20 – 40%, tầng cao trung bình từ 3 – 30 tầng.

**- Đất giao thông chính đô thị và liên khu:**

Diện tích khoảng 406,5 ha, chiếm 14,7% diện tích khu quy hoạch bao gồm đường đường chính đô thị, đường liên khu vực;

**- Đất đào tạo:**

Diện tích khoảng 31,8 ha, chiếm 1,1% diện tích khu quy hoạch.

Đất cơ quan, trường đào tạo chủ yếu được xác định trên cơ sở cơ quan, trường đào tạo hiện có, gồm: Trung tâm giáo dục thường xuyên Thành phố Móng Cái và Trung tâm dạy nghề Thành phố Móng Cái và xây dựng mới khu vực đào tạo.

**- Đất cây xanh chuyên đề :**

Diện tích khoảng 165,5 ha, chiếm 6,0% diện tích khu quy hoạch bao gồm các loại đất cây xanh công viên có chức năng đặc thù như công viên văn hoá, công viên thể dục thể thao, công viên du lịch...

Vị trí đất cây xanh công viên chuyên đề, xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí và chức năng có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

**- Đất cây xanh đô thị :**

Diện tích khoảng 68,9 ha, chiếm 2,5% diện tích khu quy hoạch bao gồm các loại đất cây xanh công viên , cây xanh đường phố...

**- Đất di tích:**

Diện tích khoảng 7,1ha, chiếm 0,3% diện tích khu quy hoạch.

Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng là đất các công trình di tích nằm trong khu vực nghiên cứu bao gồm cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo Luật định.

Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo Luật định.

Đối với đất di tích, danh thắng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Luật di sản văn hóa, do cấp thẩm quyền phê duyệt.

Vị trí đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng được xác định tại bản vẽ trên cơ sở quỹ đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có). Quy mô sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau bao gồm các di tích Đền thờ Vua Lý Anh Tông, Đền thờ họ Lý, Chùa Cái Bầu, Miếu Cái Bầu.

**- Đất an ninh quốc phòng**

Diện tích khoảng 20,5 ha, chiếm 0,7% diện tích khu quy hoạch.

Ngoài một số khu vực đất an ninh, quốc phòng đã có chủ trương chuyển đổi sang đất dân dụng, các khu đất an ninh, quốc phòng còn lại được bố trí như hiện trạng với quy mô là quỹ đất còn lại sau khi mở đường theo quy hoạch

- **Đất logistic:** Diện tích khoảng 97,3 ha, chiếm 3,5% diện tích khu quy hoạch

- **Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:**

Diện tích khoảng 14,7 ha, chiếm 0,5% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: đất xây dựng trạm biến áp, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe, trạm trung chuyển trung tâm tiếp vận,... và khu dịch vụ cảng.

#### **f. Đất khác:**

Tổng diện tích khoảng 323,1 ha, chiếm 11,7% diện tích khu quy hoạch. Bao gồm: mặt nước, cây xanh cách ly; cây xanh cảnh quan, núi đá, nghĩa trang, nông nghiệp, lâm nghiệp, bãi cát, mặt nước, kênh mương và đất dự trữ phát triển.

Ghi chú:

Hình dáng hồ điều hòa, hướng tuyến và bề rộng của các tuyến sông, mương xác định trong bản vẽ làm cơ sở để triển khai nghiên cứu chi tiết trong giai đoạn sau có thể điều chỉnh để phù hợp với điều kiện hiện trạng, tạo dựng cảnh quan, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Chức năng của các công viên chỉ là định hướng, cụ thể sẽ được xem xét trong quá trình nghiên cứu chi tiết để điều chỉnh phù hợp với nhu cầu, xu hướng xã hội, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút nguồn vốn đầu tư xây dựng công viên, cây xanh đảm bảo tính khả thi.

Đối với các công trình cao tầng, khối tích lớn, khuyến khích khai thác không gian ngầm nhằm tăng quy mô sàn sử dụng, tiết kiệm quỹ đất và hạn chế ảnh hưởng đến không gian cảnh quan khu vực

Đất hỗn hợp bao gồm nhiều chức năng, công cộng dịch vụ, văn phòng, khách sạn, thương mại phục vụ dân cư khu vực và khách du lịch... công trình hỗn hợp thay thế một phần chức năng công cộng đô thị. Khuyến khích hình thành các trung tâm dịch vụ hỗn hợp, tổ hợp thương mại liên hoàn, khai thác triệt để không gian ngầm phục vụ cho nhu cầu về thương mại dịch vụ và du lịch. Có thể bố trí một phần đất để xây dựng các công trình hạ tầng xã hội khác phù hợp với nhu cầu của xã hội và được cấp thẩm quyền cho phép.

Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định, khuyến khích chuyển đổi chức năng thành đất công cộng, dịch vụ... xây dựng thấp tầng, mật độ thấp, phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực.

Mật độ xây dựng ở quy hoạch phân khu là mật độ gộp. Ở bước lập quy hoạch chi tiết, khi chia thành các lô đất nhỏ hơn thì mật độ từng lô đất được nội suy và phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

#### **g. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng khu quy hoạch</b>		<b>2.769,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>2.445,9</b>	<b>88,3</b>	<b>203,8</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>1.403,0</b>	<b>50,7</b>	<b>116,9</b>
1	Đất đơn vị ở	ha	1.033,6	37,3	86,1
1.1	Đất nhóm nhà ở	ha	958,4	34,6	79,9
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	ha	477,3	17,2	155,5
-	Đất nhóm nhà ở mới	ha	352,5	12,7	68,3
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ		90,8	3,3	
-	Đất nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng	ha	37,9	1,4	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	ha	54,3	2,0	4,5
-	Đất công cộng đơn vị ở	ha	14,4	0,5	1,2
-	Y tế	ha	1,1	0,0	
-	Đất trường học	ha	38,8	1,4	3,2
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	21,0	0,8	1,7
2	Đất công cộng đô thị	ha	46,6	1,7	3,9
-	Đất công cộng	ha	22,2	0,8	1,8
-	Trường THPT	ha	10,0	0,4	
-	Y tế	ha	14,5	0,5	
3	Đất cây xanh công cộng, TĐTT	ha	73,9	2,7	6,2
4	Đất giao thông đô thị	ha	248,8	9,0	20,7
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>1042,8</b>	<b>37,7</b>	
1	Đất hành chính, cơ quan	ha	21,1	0,8	
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,....)	ha	114,4	4,1	
3	Đất thương mại dịch vụ	ha	86,1	3,1	
4	Đất du lịch, khách sạn	ha	8,8	0,3	
5	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	ha	406,5	14,7	
6	Đất đào tạo	ha	31,8	1,1	
7	Đất cây xanh chuyên đề	ha	165,5	6,0	
8	Cây xanh đô thị		68,9	2,5	
9	Đất di tích	ha	7,1	0,3	
10	Đất an ninh, quốc phòng	ha	20,5	0,7	
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	ha	14,7	0,5	
12	Đất logistics		97,3	3,5	
13	Đất cơ sở sản xuất		0,1		
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>		<b>323,1</b>	<b>11,7</b>	
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	ha	193,3	7,0	
2	Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, núi đá	ha	77,8	2,8	
3	Đất chưa sử dụng- đất dự trữ phát triển	ha	41,3	1,5	

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
4	Đất rừng phòng hộ	ha	2,4	0,1	
5	Đất rừng sản xuất	ha	8,2	0,3	

## 6. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 6.1. Quy hoạch Giao thông:

a) Quy hoạch giao thông đối ngoại:

- Đường bộ: Cao tốc Vân Đồn – Móng Cái: nằm phía Nam khu vực quy hoạch, kết nối thông qua các tuyến đường chính đô thị. Nâng cấp, cải tạo Quốc lộ 18, 18C, Đường tỉnh 335, đoạn qua khu vực đề xuất trở thành đường đô thị.

- Đường thủy:

+ Luồng đường thủy: Luồng sông Ka Long: từ Thành Phố Móng Cái đến Vạn Tâm, chiều dài 18km, cấp quản lý cấp III, cấp kỹ thuật cấp I..

+ Cảng, bến thuyền: Trên sông bố trí các bến thuyền phục vụ du lịch.

- Đường sắt: Tuyến đường sắt hàng hóa và tuyến đường sắt cao tốc nằm giáp ranh giới phía Bắc khu vực quy hoạch, kết nối thành phố Móng Cái – Hạ Long, điểm chờ kết nối sang Đông Hưng, Trung Quốc.

- Hàng không: Sân bay Hồng Kỳ tại phường Ninh Dương, giáp ranh giới phía Nam khu vực quy hoạch, sân bay phục vụ an ninh quốc phòng, du lịch, cứu hộ cứu nạn.

b) Quy hoạch mạng lưới giao thông đô thị:

- Đường chính đô thị:

Quốc lộ 18: Đoạn qua khu vực được nâng cấp, cải tạo thành đường chính đô thị, có quy mô 31-44m: Đoạn có quy mô 39m (mặt cắt 10-10): lòng đường 12m $\times$ 2=24m; dải phân cách 3m; vỉa hè 6m $\times$ 2=12m. Đoạn có quy mô 31m (mặt cắt 19-19): lòng đường 15m; vỉa hè 6m $\times$ 2=12m. Đoạn có quy mô 44m (mặt cắt 8-8): lòng đường 10,5 $\times$ 2=21m; dải phân cách 5m; vỉa hè 9m $\times$ 2=18m.

Đường Hùng Vương: quy mô 20,5-34m. Đoạn có quy mô 34m (mặt cắt 12-12): lòng đường 14m; vỉa hè 10m $\times$ 2=20m. Đoạn có quy mô 20,5m (mặt cắt 20-20): lòng đường 15m; vỉa hè 5m $\times$ 2=10m.

Đại lộ Hòa Bình: quy mô 44m (mặt cắt 8-8): lòng đường 10,5 $\times$ 2=21m; dải phân cách 5m; vỉa hè 9m $\times$ 2=18m.

Đường vành đai II: quy mô 55-104m theo từng đoạn. Đoạn có quy mô 55m (mặt cắt 5-5): lòng đường 10,5m $\times$ 2=21m; dải phân cách 10m; vỉa hè 12m $\times$ 2=24m. Đoạn có quy mô 60m (mặt cắt 3-3): lòng đường chính 10,5m $\times$ 2=21m; dải phân cách giữa 3m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 2m $\times$ 2=4m; lòng đường gom 10m $\times$ 2=20m; vỉa hè 6m $\times$ 2=12m. Đoạn có quy mô 104m (mặt cắt 2-2): lòng đường chính 15m $\times$ 2=30m; dải phân cách giữa 15m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 10m $\times$ 2=20m; lòng đường gom 7,5 $\times$ 2=15m; vỉa hè 12 $\times$ 2=24m.



Đường Tuệ Tĩnh: Từ giao với đường vành đai II đi cảng Vạn Ninh, quy mô đường 63m (mặt cắt 4-4): lòng đường chính  $12,5 \times 2 = 25\text{m}$ ; dải phân cách giữa 5m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 2m; lòng đường gom  $7,5 \times 2 = 15\text{m}$ ; vỉa hè  $7 \times 2 = 15\text{m}$ .

Đường Bắc Luân II: quy mô đường 100m (mặt cắt 1-1): lòng đường chính  $12 \times 2 = 24\text{m}$ ; dải phân cách giữa 3m; vỉa hè đường chính  $3 \times 2 = 6\text{m}$ ; dải cây xanh giữa đường chính và đường gom  $(18-20) \times 2 = 36-40\text{m}$ ; lòng đường gom  $7,5 \times 2 = 15\text{m}$ ; vỉa hè đường gom  $(3-5) + 3 = 6-8\text{m}$ .

Đường QH3: quy mô 42-65m. Đoạn có quy mô 42m (mặt cắt 11-11): lòng đường  $10,5 \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách 5m; vỉa hè  $7 \times 2 = 14\text{m}$ . Đoạn có quy mô 65m (mặt cắt 6-6): lòng đường  $10,5 \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách giữa 4m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom  $3 \times 2 = 6\text{m}$ ; lòng đường gom  $11 \times 2 = 21\text{m}$ ; vỉa hè  $6 \times 2 = 12\text{m}$ .

Đường QH4: quy mô 44m (mặt cắt 9-9): lòng đường  $10,5 \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách 3m; vỉa hè  $10 \times 2 = 20\text{m}$ .

- Đường liên khu vực: Mặt cắt 7-7, quy mô 50m: lòng đường  $12 \times 2 = 24\text{m}$ ; dải phân cách 8m; vỉa hè  $9 \times 2 = 18\text{m}$ ; Mặt cắt 8-8, quy mô đường 44m: lòng đường  $10,5 \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách 5m; vỉa hè  $9 \times 2 = 18\text{m}$ ; Mặt cắt 11-11, quy mô 40-42m: lòng đường  $(10,5-11,5) \times 2 = 21-23\text{m}$ ; dải phân cách 2-3m; vỉa hè  $7 \times 2 = 14\text{m}$ ; Mặt cắt 12-12, quy mô 33-38m: lòng đường  $10,5 \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách 2-3m; vỉa hè  $(5-7) \times 2 = 10-14\text{m}$ ; Mặt cắt 13-13, quy mô đường 33,5m: lòng đường  $7,5 \times 2 = 15\text{m}$ ; dải phân cách 1,5m; vỉa hè  $8,5 \times 2 = 17\text{m}$ .

- Đường chính khu vực: Mặt cắt 14-14, quy mô đường 30m: lòng đường  $7,5 \times 2 = 15\text{m}$ ; dải phân cách 5m; vỉa hè  $5 \times 2 = 10\text{m}$ ; Mặt cắt 15-15, quy mô đường 30m: lòng đường  $9 \times 2 = 18\text{m}$ ; dải phân cách 2m; vỉa hè  $5 \times 2 = 10\text{m}$ ; Mặt cắt 16-16, quy mô đường 26-29m: lòng đường  $(7-7,5) \times 2 = 14-15\text{m}$ ; dải phân cách 2m; vỉa hè  $(5-6) \times 2 = 10-12\text{m}$ ; Mặt cắt 17-17, quy mô đường 30-40m: lòng đường 18-20m; vỉa hè  $(5-10) \times 2 = 10-20\text{m}$ ; Mặt cắt 18-18, quy mô 25,5-31m: lòng đường 15,5m; vỉa hè  $(5-8) \times 2 = 10-16\text{m}$ ; Mặt cắt 19-19, quy mô đường 24-31m: lòng đường 14-15m; vỉa hè  $(5-8) \times 2 = 10-16\text{m}$ .

- Đường khu vực: Mặt cắt 20-20, quy mô đường 20,5-24,5m: lòng đường 10,5; vỉa hè  $(5-7) \times 2 = 10-14\text{m}$ ; Mặt cắt 21-21, quy mô đường 22m: lòng đường 12m; vỉa hè  $5 \times 2 = 10\text{m}$ ; Mặt cắt 22-22, quy mô đường 17-21,5m: lòng đường 7-7,5m; vỉa hè  $(5-7) \times 2 = 10-14\text{m}$ .

- Đường phân khu vực: Mặt cắt 20-20, quy mô đường 20,5-24,5m: lòng đường 10,5; vỉa hè  $(5-7) \times 2 = 10-14\text{m}$ ; Mặt cắt 22-22, quy mô đường 17-21,5m: lòng đường 7-7,5m; vỉa hè  $(5-7) \times 2 = 10-14\text{m}$ ; Mặt cắt 23-23, quy mô đường 9-15m: lòng đường 5-7,5m; vỉa hè  $(2-4) \times 2 = 4-8\text{m}$ .

Các tuyến đường hiện trạng được nâng cấp cải tạo, đảm bảo các yêu cầu về giao thông và phòng cháy chữa cháy.

- Bến, bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe phục vụ khu vực đảm bảo chỉ tiêu đỗ xe  $3,5 \text{m}^2/\text{người}$ , với bán kính phục vụ  $\leq 500\text{m}$ .

- Giao thông công cộng: sử dụng kết hợp các loại hình giao thông đường sắt đô thị, xe buýt..



## 6.2. Quy hoạch san nền

- Cao độ xây dựng khu vực xây dựng mới là Hxd: +4,5 đến +10,0m. Cụ thể:
  - + Khu thương mại dịch vụ Logistics phía Bắc Phường Ka Long Hxd  $\geq$  +10,0m.
  - + Khu đô thị dịch vụ thương mại và trung tâm đào tạo chăm sóc sức khỏe phía Tây phường Ka Long Hxd  $\geq$  +7,0m.
  - + Khu trung tâm thương mại dịch vụ cửa khẩu thiết kế cao độ xây dựng Hxd  $\geq$  +4,5m.
  - Khu vực dân cư hiện trạng chủ yếu nằm tại phường Ka Long, phường Trần Phú mật độ cao, có cốt nền tương đối ổn định từ +4,5 đến +14m và an toàn so với mực lũ sông do đó khi xây dựng các công trình mới giữ nguyên cao độ san nền, hạn chế san gạt.

## 6.3. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Khu vực xây dựng mới sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt. Khu vực hiện hữu sử dụng hệ thống thoát nước chung đồng thời xây dựng các giếng tách lọc gom nước thải về trạm xử lý.
- Chia làm 4 lưu vực chính, hướng thoát theo các kênh hở ra sông Ka Long; sông Bắc Luân; sông Sau; sông Bến Mười sau đó ra biển.
- Đối với khu vực có địa hình dốc, nhiều khe tụ thủy phía Tây Bắc cần xây dựng các tuyến kênh hở đón nước và kết hợp tường chắn chống sạt lở bảo vệ các khu dân cư lân cận.
- Đối với những khu vực xây dựng sát sông Ka Long; Bắc Luân; sông Sau cần xây dựng hoàn thiện hệ thống kè bao bọc trên toàn tuyến nhằm hạn chế lũ sông, các hoạt động lấn chiếm ngăn cản dòng chảy bờ sông.

## 6.4. Quy hoạch Cấp điện

- Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực khoảng 185 MW
- Nguồn điện: trạm biến áp 110KV Móng Cái (2x25)MVA giai đoạn đến năm 2030 nâng công suất lên thành 2x40MVA giai đoạn dài hạn nâng công suất lên thành 2x63MVA
- Lưới điện:
  - + Lưới điện cao thế: Giai đoạn đầu, đường dây 110KV hiện có đang cấp điện cho trạm 110KV Móng Cái yêu cầu đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao thế theo đúng quy định của pháp luật, dài hạn hạ ngầm toàn bộ đoạn đi trong nội thành, Các tuyến điện 110KV xây dựng mới đi trong khu vực, cấp điện cho trạm 110KV Hải Xuân và trạm 110KV Biên Mậu khuyến khích đi ngầm.
  - + Lưới điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV đi trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch. Kết cấu lưới trung áp 22kV trong từng khu phải tuân thủ nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng kín vận hành hở. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo độ dự phòng vận hành.

+ Lưới điện hạ thế: được đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn vỉa hè đường giao thông quy hoạch. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

+ Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực sẽ được đi ngầm. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn ưu tiên sử dụng loại đèn tiết kiệm điện như đèn Led chiếu sáng chung cho đường phố.

- Trạm biến thế: Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn khu vực cây xanh, quảng trường để không ảnh hưởng đến dân cư hiện có trong khu vực và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm biến thế sử dụng loại một trụ, kiểu kín để tiết kiệm diện tích xây dựng.

#### **6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 120.000 thuê bao.

- Định hướng bưu chính: Khu vực nghiên cứu được cung cấp các dịch vụ bưu chính từ bưu điện Móng Cái. Ngoài ra, phát triển mô hình mạng lưới điểm phục vụ có tính cơ động cao như: ki ốt lưu động, trạm bưu kiện tự động.

- Định hướng công trình đầu mối thông tin liên lạc: Dự kiến xây dựng trung tâm điều hành (IOC) trong khu vực theo định hướng quy hoạch chung nhằm tạo cơ sở dữ liệu để phát triển thành phố thông minh. Nâng cấp tổng đài Host Móng Cái, cấp tín hiệu cho khu vực nghiên cứu và toàn thành phố. Xây dựng các tủ cấp chính cấp chính nhận tín hiệu cấp từ tổng đài Host cấp tín hiệu cho các hộp cấp thuê bao. Các tủ cấp được xây dựng phân bố đều tại các khu vực dân cư tập trung.

- Chuyển mạch và mạng truyền dẫn:

+ Chuyển mạch: Xây dựng các chuyển mạch mới với công nghệ cao. Các chức năng chuyển mạch các cuộc gọi nội vùng do các chuyển mạch chuyển tiếp liên vùng thực hiện.

+ Mạng truyền dẫn: Phát triển theo hướng cáp quang hóa, cáp quang thay thế cáp đồng, thực hiện cáp quang hóa đến thuê bao, cụm thuê bao; đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng rộng của người dân (FTTx). Xây dựng mới các tuyến cáp quang đến các khu vực đô thị mới để 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.

#### **6.6. Quy hoạch cấp nước:**

- Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước 26.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nước từ hệ thống cấp nước thành phố Móng Cái, từ các NMN hiện có NMN Kim Tinh và NMN Đoàn Tĩnh và NMN dự kiến Quất Đông

- Công trình đầu mối: Trong khu vực quy hoạch có NMN Đoàn Tĩnh công suất hiện trạng 5.400 m<sup>3</sup>/ngđ, công suất dự kiến 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ, khai thác nguồn nước hồ Đoàn Tĩnh.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn : Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn hiện có D400mm, D300 mm dẫn nước từ NMN Kim Tinh tới; Các tuyến ống cấp nước

truyền dẫn hiện có D300mm, D250 mm dẫn nước từ NMN Đoàn Tĩnh tới; Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn dự kiến D500mm và D700mm dẫn nước từ NMN Quất Đông tới

+ Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D150mm – D400mm được thiết kế mạng vòng được cấp nước từ điểm đầu nối với tuyến ống truyền dẫn

+ Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được đầu nối với mạng lưới cấp nước phân phối chính. Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D110mm – D225mm.

- Chữa cháy: Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước lớn nhất theo quy định. Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150m.

### **6.7. Quy hoạch Thu gom và xử lý nước thải**

- Dự báo nhu cầu lượng nước thải phát sinh khoảng 23.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Định hướng thu gom và xử lý nước thải:

+ Khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp bao gồm hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn tại các khu vực phát triển mới, hệ thống thoát nước nửa riêng với cống bao tách nước thải tại các khu vực đã có dự án GMS, khu dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Dài hạn cải tạo toàn bộ hệ thống thoát nước thành hệ thống thoát nước riêng.

+ Căn cứ theo địa hình khu vực thiết kế và chức năng sử dụng đất, chia khu vực nghiên cứu thành 02 lưu vực chính:

Khu Đông Ka Long: Tổng lượng thải dài hạn ước tính khoảng 11.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung Đông Ka Long tại xã Hải Xuân, công suất theo dự án 8.000 m<sup>3</sup>/ngđ; công suất dài hạn theo quy hoạch dự báo khoảng 15.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

Khu Tây Ka Long: Tổng lượng thải dài hạn ước tính khoảng 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung tây Ka Long tại phường Hải Yên, công suất theo dự án 4.000 m<sup>3</sup>/ngđ; công suất dài hạn theo quy hoạch dự báo khoảng 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

Nước thải y tế, các cụm công nghiệp phải thu gom và xử lý riêng đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra hệ thống chung.

+ Nước thải sau xử lý tại các trạm XLNT tập trung phải đạt chuẩn A theo các quy chuẩn Việt Nam trước khi xả ra nguồn. Khuyến khích tái sử dụng nước thải cho các mục đích phi sinh hoạt để giảm áp lực cung cấp nước sạch.

### **6.8. Quy hoạch Thu gom và xử lý chất thải rắn**

- Tổng lượng CTR phát sinh ước khoảng: 144 tấn/ngđ.

- Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

- CTR y tế: Được xếp vào loại chất thải nguy hại, phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Chất thải rắn sẽ được thu gom và xử lý theo những quy định tiêu chuẩn của Việt Nam. Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung của KKT Móng Cái tại xã Quảng Nghĩa theo quy hoạch chung đã xác định.

### **6.9. Quy hoạch Quản lý nghĩa trang**

- Khoanh vùng, cách ly và có kế hoạch chấm dứt hoạt động các nghĩa địa nhỏ lẻ gần các khu dân cư. Khi có nhu cầu sử dụng đất sẽ di dời về các nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

- Người dân trong khu vực sử dụng nghĩa trang phường Hải Yên. Quy mô 27 ha.

- Khuyến khích hình thức hỏa táng theo chủ trương chung của tỉnh và Nhà nước.

- Bố trí nhà tang lễ của thành phố trong khu nghĩa trang Hải Yên đáp ứng nhu cầu của phân khu vực nghiên cứu nói riêng và toàn thành phố nói chung.

### **6.10. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- 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, hồ điều hòa trong và xung quanh các khu vực nhạy cảm về môi trường.

- 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, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. 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.

## **7. KINH TẾ XÂY DỰNG**

### **7.1. Phân kỳ đầu tư**

a. Giai đoạn 2021 - 2030: Phát triển hệ thống hạ tầng khu đô thị gồm các trục hạ tầng vành đai và hướng tâm, các công trình đầu mối về cấp điện, cấp nước, thu gom xử lý nước thải và hệ thống thoát nước mặt đồng bộ. Giai đoạn này ưu tiên phát triển các dự án động lực gắn với các cửa khẩu biên giới để hoàn thiện hạ tầng phục vụ thương mại cửa khẩu.

b. Giai đoạn 2030 - 2040: Phát triển mở rộng về phía Nam gắn với hình thành trục đô thị mới dọc đường vành đai II. Phát triển các dự án khu đô thị đồng bộ với các công trình chức năng về dịch vụ công cộng làm trọng tâm.

c. Giai đoạn 2040 - 2050: Phát triển mở rộng ra khu vực Tây Nam, khai thác các quỹ đất dự trữ phát triển, hình thành khu đô thị mới đồng bộ hiện đại.

### **7.2. Danh mục các chương trình dự án ưu tiên đầu tư**

Trong giai đoạn 2021-2030, Ưu tiên dùng nguồn lực ngân sách và kêu gọi đầu tư các dự án sau:

- Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung và bảo vệ hành lang dự trữ phát triển cho các tuyến hạ tầng khung dự kiến;
- Xây dựng hoàn chỉnh dự án cao tốc Vân Đồn – Móng Cái, bổ sung đường gom đô thị, nút giao lập thể tại Ninh Dương, Hải Xuân;

- Tuyến đường vành đai II;
- Tuyến đường vành đai phía Tây nối về phía Bắc;
- Tuyến đường trục Đại lộ Hòa Bình kéo dài;
- Tuyến đường trục phía Đông;
- Thu hút đầu tư các dự án đô thị thương mại dọc theo hành lang phía Nam sông Bắc Luân để hình thành cơ sở hạ tầng dịch vụ hỗ trợ thương mại cửa khẩu;
- Xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng khung của thành phố nằm trên khu quy hoạch.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng khung đô thị theo quy hoạch kết hợp tái định cư và sắp xếp dân cư. Bố trí tái định cư cho các khu vực dân cư hiện trạng mật độ thấp, khu vực ngoài đê, các điểm dân cư phân tán để dành mặt bằng xây dựng các khu đô thị tập trung.
- Hoàn thiện Dự án cải tạo chỉnh trang kết hợp kè bảo vệ các tuyến sông Ka Long và sông Bắc Luân.
- Về chuẩn bị kỹ thuật: Cải tạo mở rộng, nắn tuyến các trục tiêu thoát nước mặt, kết hợp xây dựng các hồ điều hòa, trạm bơm tiêu thoát nước. Kết hợp cải tạo hệ thống thoát mặt, xử lý ngập úng trong đô thị hiện hữu;
- Về cấp nước: Xây dựng nhà máy nước sạch Trảng Vinh, kết hợp cải tạo mạng lưới cấp nước sạch mới, đồng bộ gắn với khung hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Về Cấp điện: Xây dựng, nắn chỉnh mạng lưới điện cao thế theo khung giao thông đô thị, hạ ngầm mạng lưới điện hạ áp tại khu vực đô thị hiện hữu;
- Về Thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn: Xây dựng hoàn thiện hệ thống thu gom và xử lý nước thải theo dự án đang triển khai, bổ sung mạng lưới mới theo quy hoạch mở rộng đô thị; Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung Tây Ka Long, tại phường Hải Yên với công suất giai đoạn đầu 4.000 m<sup>3</sup>/ngđ, dài hạn nâng cấp lên 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Xây dựng đồng bộ các trạm bơm nước thải và mạng lưới tuyến cống thoát nước hỗn hợp đối khu vực trung tâm các phường Hòa Lạc, Hải Hòa, Trần Phú đã có dự án GMS; mạng lưới thoát thải riêng đối với các khu vực xây dựng mới.
- Về quản lý nghĩa trang: Khoanh vùng dừng hoạt động các nghĩa trang, nghĩa địa hiện có trong vùng quy hoạch phát triển đô thị. Thực hiện di dời các nghĩa trang, nghĩa địa phân tán nằm trong phạm vi xây dựng hạ tầng khung đô thị đến nghĩa trang tập trung tại Hải Yên.

### **7.3. Nguồn vốn và nguồn lực thực hiện**

Nguồn vốn ngân sách nhà nước sẽ thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, xây dựng các khu tái định cư để thực hiện BTGPMB tạo mặt bằng sạch để thu hút các dự án đầu tư.

Thu hút các nguồn lực đầu tư xã hội, nguồn vốn đầu tư nước ngoài để phát triển các dự án thành phần, thực hiện quản lý dự án theo chất lượng cao, để từng bước hình thành khu đô thị đồng bộ, hiện đại.



Huy động các nguồn lực của cộng đồng để phát triển các khu đô thị, cải tạo chỉnh trang khu nhà ở, cung cấp các dịch vụ đô thị và tham gia quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt.

## **8. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ**

### **8.1. Kết luận**

Khu trung tâm đô thị hiện hữu (Khu A1) là khu trung tâm với các chức năng quan trọng, chủ yếu của Thành phố Móng Cái đang trong quá trình đô thị hóa phát triển mở rộng, cần khắc phục tình trạng đô thị hóa tự phát, hình thành khung hạ tầng đồng bộ và kiểm soát phát triển không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan hấp dẫn để nâng cao chất lượng đô thị, đáp ứng tiêu chí đô thị loại I.

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị hiện hữu (Khu A1), thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh là bước cụ thể hóa định hướng 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, hướng tới xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực, dịch vụ chất lượng cao, gắn với phát triển mở rộng Thành phố Móng Cái và huyện Hải Hà trở thành đô thị loại I.

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị hiện hữu (Khu A1) với diện tích 2.769 ha, quy mô dân số khoảng 112.000 – 120.000 người (Trong đó: Dân số thường trú khoảng 106.000-114.000 bao gồm dân số hiện trạng khoảng 35.000- 48.000 người, dân số tăng thêm khoảng 66.00-70.000. Dân số quy đổi khoảng 6.000 – 7.000 người) được thực hiện trên cơ sở cụ thể hóa các định hướng của quy hoạch chung, điều chỉnh kết nối các dự án đang triển khai của khu vực, khắc phục các vấn đề trong thực trạng phát triển mở rộng đô thị Khu A1.

Quy hoạch phân khu cụ thể định hướng quy hoạch chung theo hướng tạo mạng không gian và hạ tầng rõ nét với cấu trúc vành đai, hướng tâm và mạng ô cờ tạo thuận lợi cho quản lý phát triển đô thị. Khung hạ tầng kết nối và các phân vùng chức năng được hình thành làm cơ sở định hướng cho các dự án cụ thể đáp ứng tiêu chí đô thị loại I. Các dự án cụ thể cần không chế tính chất chức năng, kết nối hạ tầng tổng thể, không chế về quy mô dân số, đất đai và kiểm soát chặt chẽ không gian tầng cao công trình; Quá trình lập hồ sơ quy hoạch cần phải điều chỉnh một số dự án cụ thể để đảm bảo tổng thể chung. Hạ tầng đô thị cần phải được đầu tư trước để tạo bộ khung cho phát triển đô thị.

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị hiện hữu (Khu A1), thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh là cơ sở pháp lý quan trọng để tiến hành triển khai lập đề án Quy hoạch chi tiết của các dự án thành phần theo quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Các nội dung nghiên cứu và hồ sơ trình thẩm định phê duyệt Đề án Quy hoạch phân khu sẽ được tuân thủ theo các định hướng của đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và yêu cầu thực tế của khu vực lập quy hoạch, hướng tới cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu trở thành trung tâm đô thị hiện đại, sinh thái, hấp dẫn và năng động.



## **8.2. Kiến nghị**

Trong quá trình triển khai dự án, cần được hỗ trợ về mặt chủ trương và các chính sách ưu đãi của địa phương, đặc biệt là việc triển khai đấu nối các tuyến giao thông và các công trình hạ tầng với khu vực xung quanh.

Đề nghị Thành phố Móng Cái phối hợp với các cơ quan chức năng, trên cơ sở những nghiên cứu của Quy hoạch phân khu, xây dựng chương trình hành động cụ thể cho các giai đoạn, đặc biệt tập trung lập quy hoạch chi tiết, lập các dự án thành phần, nâng cao chất lượng chung của dự án và đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất cao trong toàn bộ khu vực trung tâm đô thị.

Đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị hiện hữu (Khu A1), thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh” làm cơ sở pháp lý để sớm triển khai các bước tiếp theo quy định./.