

# THUYẾT MINH

## 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)

# THUYẾT MINH

## 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**

# THUYẾT MINH

## 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 tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân Thành phố Móng Cái
- Cơ quan lập quy hoạch: Viện Nghiên cứu thiết kế đô thị
- Giám đốc: Ths.KTS. Đỗ Kim Dung
- Chủ nhiệm đồ án: Ths.KTS. Lê Hoàng Phương
- Đồng Chủ nhiệm đồ án: Ths.KTS. Hoàng Đình Giáp
- Kiến trúc: Ths.KTS. Phạm Hữu Hiếu  
KTS. Nguyễn Thị Minh  
Ths.KTS. Dương Thu Ngọc  
Ths.KTS. Nguyễn Đức Quý  
KTS. Lương Thế Tùng
- Kinh tế đô thị: KS. Chu Thị Phương Lan  
CN. Nguyễn Văn Thắng
- Giao thông: KS. Bùi Văn Sử  
KS. Phạm Thế Anh Bích
- Chuẩn bị kỹ thuật: Ths.KS. Đỗ Hoàng Hiệp  
Ths.KS. Lê Thanh Huyền
- Cấp nước: Ths.KS. Trương Quỳnh Phương  
KS. Nguyễn Huyền My
- Cấp điện: Ths.KS. Võ Thanh Tùng
- Thông tin liên lạc: KS. Doãn Văn Giang
- VSMT: Ths.KS. Hoàng Đình Giáp  
KS. Cung Việt Dũng
- ĐMC: Ths.KS. Phạm Trung Quân
- Quản lý kỹ thuật: Ths.KTS. Lê Hoàng Phương  
Ths. KS. Hoàng Đình Giáp

# MỤC LỤC

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>  | <b>7</b>  |
| 1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch .....   | 7         |
| 1.2. Cơ sở lập quy hoạch: .....  | 8         |
| 1.2.1. Cơ sở pháp lý, văn bản chỉ đạo .....  | 8         |
| 1.2.2. Cơ sở về quy chuẩn, tiêu chuẩn .....  | 9         |
| 1.2.3. Cơ sở số liệu, tài liệu, bản đồ .....   | 9         |
| 1.3. Mục tiêu lập quy hoạch .....  | 9         |
| 1.4. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch .....   | 10        |
| <b>2. HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH .....</b>   | <b>11</b> |
| 2.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên .....   | 11        |
| 2.1.1. Địa hình tự nhiên .....   | 11        |
| 2.1.2. Đặc điểm khí hậu .....  | 11        |
| 2.1.3. Thủy văn, hải văn .....   | 12        |
| 2.1.4. Địa chất công trình .....   | 13        |
| 2.1.5. Các nguồn tài nguyên .....  | 13        |
| 2.1.6. Hiện trạng kinh tế xã hội .....   | 13        |
| 2.2. Hiện trạng dân số, lao động .....   | 14        |
| 2.3. Hiện trạng về sử dụng đất và đánh giá đất xây dựng .....  | 14        |
| 2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan .....  | 16        |
| 2.4.1. Kiến trúc công trình .....  | 16        |
| 2.4.2. Cảnh quan sinh thái tự nhiên .....  | 16        |
| 2.5. Hiện trạng hạ tầng kinh tế - xã hội .....   | 17        |
| 2.5.1. Cơ quan hành chính .....  | 17        |
| 2.5.2. Cơ sở y tế .....  | 17        |
| 2.5.3. Giáo dục đào tạo .....  | 17        |
| 2.5.4. Văn hóa, thể dục thể thao .....   | 18        |
| 2.5.5. Dịch vụ thương mại .....  | 19        |
| 2.6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường .....   | 20        |
| 2.6.1. Hiện trạng giao thông .....   | 20        |
| 2.6.2. Các tuyến đường làng, xã có tổng chiều dài khoảng 120km, kết cấu nhựa, bê tông xi măng, lộ giới 4-12m. .... | 21        |
| 2.6.3. Hiện trạng cao độ nền .....   | 21        |
| 2.6.4. Hiện trạng thoát nước mặt: .....  | 22        |
| 2.6.5. Hiện trạng công trình thủy lợi, phòng chống thiên tai: .....  | 22        |
| 2.6.6. Hiện trạng cấp điện .....   | 23        |
| 2.6.7. Hiện trạng thông tin liên lạc .....   | 23        |
| 2.6.8. Hiện trạng cấp nước .....   | 24        |
| 2.6.9. Hiện trạng thu gom và xử lý nước thải .....   | 24        |
| 2.6.10. Hiện trạng thu gom và xử lý chất thải rắn .....  | 25        |
| 2.6.11. Hiện trạng nghĩa trang .....   | 25        |
| 2.6.12. Hiện trạng môi trường .....  | 26        |
| 2.7. Rà soát các đồ án, dự án, chương trình .....  | 33        |
| 2.7.1. Các đồ án quy hoạch có liên quan .....  | 33        |
| 2.7.2. Các dự án đầu tư .....  | 33        |
| 2.8. Đánh giá tổng hợp hiện trạng (SWOT) .....   | 38        |
| 2.8.1. Điểm mạnh .....   | 38        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 2.8.2.    | Điểm yếu:.....  | 39        |
| 2.8.3.    | Cơ hội: .....   | 39        |
| 2.8.4.    | Thách thức .....  | 39        |
| 2.8.5.    | Các vấn đề cần giải quyết .....                                   | 39        |
| <b>3.</b> | <b>DỰ BÁO PHÁT TRIỂN .....</b>                                    | <b>41</b> |
| 3.1.      | Các định hướng phát triển đối với khu vực lập quy hoạch.....      | 41        |
| 3.2.      | Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch .....                   | 43        |
| 3.3.      | Dự báo dân số lao động .....                                      | 43        |
| 3.4.      | Dự báo về các khu vực chức năng .....                             | 44        |
| 3.5.      | Dự báo nhu cầu sử dụng đất đai .....                              | 45        |
| 3.6.      | Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính .....                         | 45        |
| <b>4.</b> | <b>TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN .....</b>               | <b>48</b> |
| 4.1.      | Nguyên tắc thiết kế .....   | 48        |
| 4.2.      | Tổ chức không gian tổng thể .....                                 | 48        |
| 4.3.      | Tổ chức không gian các khu vực trọng tâm .....                    | 52        |
| 4.3.1.    | Cửa khẩu Bắc Luân 1 .....   | 52        |
| 4.3.2.    | Tổ hợp không gian cầu Ka Long .....                               | 53        |
| 4.3.3.    | Trung tâm hành chính, văn hóa Thành phố .....                     | 53        |
| 4.3.4.    | Trung tâm đô thị dịch vụ Móng Cái .....                           | 53        |
| 4.4.      | Tổ chức không gian các tuyến trục.....                            | 54        |
| 4.4.1.    | Trục đường quốc lộ 18 .....                                       | 54        |
| 4.4.2.    | Đường vành đai II .....   | 54        |
| 4.4.3.    | Đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái .....                            | 55        |
| 4.4.4.    | Trục sông Ka Long .....   | 55        |
| 4.4.5.    | Trục sông Bắc Luân .....  | 56        |
| 4.5.      | Tổ chức không gian công cộng, không gian xanh .....               | 56        |
| 4.6.      | Tổ chức không gian các khu vực .....                              | 57        |
| 4.6.1.    | Khu A1.1 – Khu đô thị trung tâm và dịch vụ thương mại: .....      | 57        |
| 4.6.2.    | Khu A1.2 – Khu đô thị dịch vụ hỗ trợ thương mại .....             | 59        |
| 4.6.3.    | Khu A1.3 – Khu thương mại cửa khẩu và dịch vụ logistics .....     | 61        |
| 4.6.4.    | Khu A1.4 – Khu đô thị, dịch vụ du lịch và công viên hồ nước. .... | 63        |
| 4.6.5.    | Khu A1.5 – Khu hiện trạng cải tạo .....                           | 65        |
| 4.6.6.    | Khu A1.6 – Khu đô thị dịch vụ.....                                | 67        |
| 4.7.      | Quy hoạch hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội .....                   | 69        |
| 4.7.1.    | Định hướng chung về hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội .....         | 69        |
| 4.7.2.    | Định hướng quy hoạch công nghiệp .....                            | 69        |
| 4.7.3.    | Định hướng quy hoạch dịch vụ thương mại .....                     | 69        |
| 4.7.4.    | Định hướng quy hoạch dịch vụ du lịch.....                         | 70        |
| 4.7.5.    | Quy hoạch Trụ sở làm việc cơ quan, văn phòng .....                | 71        |
| 4.7.6.    | Quy hoạch cơ sở giáo dục đào tạo .....                            | 71        |
| 4.7.7.    | Quy hoạch cơ sở Y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng.....            | 72        |
| 4.7.8.    | Quy hoạch cơ sở Văn hóa, thể dục thể thao.....                    | 73        |
| <b>5.</b> | <b>THIẾT KẾ ĐÔ THỊ .....</b>                                      | <b>75</b> |
| 5.1.      | Kiến trúc cảnh quan đặc trưng của khu vực .....                   | 75        |
| 5.2.      | Khung tổng thể thiết kế đô thị .....                              | 75        |
| 5.2.1.    | Phân vùng cảnh quan .....   | 75        |
| 5.2.2.    | Tuyến trục không gian cảnh quan.....                              | 75        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 5.2.3.    | Công trình điểm nhấn .....  | 76        |
| 5.2.4.    | Không gian công cộng .....  | 77        |
| 5.2.5.    | Không gian xanh .....   | 78        |
| 5.3.      | Chỉ dẫn thiết kế đô thị .....   | 78        |
| 5.3.1.    | Chiều cao xây dựng công trình .....   | 78        |
| 5.3.2.    | Mật độ xây dựng .....   | 79        |
| 5.3.3.    | Cây xanh .....  | 79        |
| 5.3.4.    | Mặt nước .....  | 81        |
| 5.3.5.    | Vật liệu và Màu sắc .....   | 81        |
| 5.3.6.    | Chiếu sáng đô thị .....   | 82        |
| 5.3.7.    | Biển quảng cáo, biển báo, biển chỉ dẫn .....  | 82        |
| <b>6.</b> | <b>QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI .....</b>  | <b>84</b> |
| 6.1.      | Quy hoạch sử dụng đất theo chức năng .....  | 84        |
| 6.2.      | Quy định quản lý sử dụng đất .....  | 92        |
| <b>7.</b> | <b>QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>   | <b>97</b> |
| 7.1.      | Quy hoạch Giao thông .....  | 97        |
| 7.1.1.    | Cơ sở thiết kế .....  | 97        |
| 7.1.2.    | Nguyên tắc thiết kế .....   | 97        |
| 7.1.3.    | Quy hoạch giao thông đối ngoại .....  | 97        |
| 7.1.4.    | Quy hoạch mạng lưới giao thông đô thị .....   | 99        |
| 7.1.5.    | Các chỉ tiêu kỹ thuật mạng lưới giao thông .....  | 102       |
| 7.1.6.    | Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật: ..... | 103       |
| 7.2.      | Quy hoạch San nền .....   | 104       |
| 7.2.1.    | Cơ sở thiết kế: .....   | 104       |
| 7.2.2.    | Nguyên tắc thiết kế: .....  | 104       |
| 7.2.3.    | Thiết kế quy hoạch cao độ nền: .....  | 104       |
| 7.3.      | Quy hoạch thoát nước mặt .....  | 105       |
| 7.3.1.    | Nguyên tắc thiết kế .....   | 105       |
| 7.3.2.    | Hướng thoát nước .....  | 105       |
| 7.3.3.    | Phương pháp tính toán hệ thống thoát nước mưa: .....  | 106       |
| 7.4.      | Ứng phó thiên tai: .....  | 107       |
| 7.5.      | Quy hoạch Cấp nước .....  | 109       |
| 7.5.1.    | Cơ sở thiết kế: .....   | 109       |
| 7.5.2.    | Tiêu chuẩn cấp nước .....   | 109       |
| 7.5.3.    | Nhu cầu cấp nước .....  | 109       |
| 7.5.4.    | Nguồn nước .....  | 110       |
| 7.5.5.    | Quy hoạch cấp nước .....  | 110       |
| 7.6.      | Quy hoạch Cấp điện và chiếu sáng công cộng .....  | 111       |
| 7.6.1.    | Nguyên tắc thiết kế: .....  | 111       |
| 7.6.2.    | Dự báo nhu cầu phụ tải điện: .....  | 111       |
| 7.7.      | Quy hoạch Thông tin liên lạc .....  | 113       |
| 7.7.1.    | Căn cứ thiết kế: .....  | 113       |
| 7.7.2.    | Tiêu chí thiết kế: .....  | 114       |
| 7.7.3.    | Dự báo nhu cầu .....  | 114       |
| 7.7.4.    | Giải pháp quy hoạch .....   | 114       |
| 7.8.      | Quy hoạch Thu gom và xử lý nước thải .....  | 116       |
| 7.8.1.    | Cơ sở thiết kế: .....   | 116       |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 7.8.2.     | Khống chế của quy hoạch chung: .....   | 116        |
| 7.8.3.     | Tiêu chuẩn thải nước và ước tính lượng thải .....  | 116        |
| 7.8.4.     | Giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước thải .....   | 117        |
| 7.8.5.     | Xử lý nước thải .....  | 117        |
| 7.9.       | Quy hoạch Thu gom và quản lý chất thải rắn.....  | 118        |
| 7.9.1.     | Cơ sở thiết kế: .....  | 118        |
| 7.9.2.     | Khống chế của quy hoạch chung: .....   | 118        |
| 7.9.3.     | Tiêu chuẩn và ước tính khối lượng CTR: .....   | 118        |
| 7.9.4.     | Giải pháp quy hoạch: .....   | 119        |
| 7.10.      | Quy hoạch quản lý Nghĩa trang.....   | 120        |
| 7.11.      | Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật .....  | 120        |
| 7.11.1.    | Nguyên tắc thiết kế:.....  | 120        |
| 7.11.2.    | Giải pháp và nội dung thiết kế: .....  | 120        |
| 7.12.      | Định hướng không gian xây dựng và hạ tầng kỹ thuật ngầm.....   | 121        |
| 7.13.      | Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật .....             | 123        |
| <b>8.</b>  | <b>ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC .....</b>  | <b>125</b> |
| 8.1.       | Tổng quan chung .....  | 125        |
| 8.2.       | Các tiêu chí môi trường: .....   | 125        |
| 8.3.       | Đánh giá sự thống nhất giữa mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường - Sự phù hợp với quy hoạch cấp trên..... | 126        |
| 8.4.       | Xu hướng diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch:.....  | 126        |
| 8.5.       | Xu hướng diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch:.....  | 127        |
| 8.6.       | Các biện pháp bảo vệ môi trường.....   | 132        |
| 8.7.       | Kết luận về Đánh giá môi trường chiến lược: .....  | 137        |
| <b>9.</b>  | <b>KINH TẾ XÂY DỰNG .....</b>  | <b>138</b> |
| 9.1.       | Phân kỳ đầu tư .....   | 138        |
| 9.2.       | Danh mục các chương trình dự án ưu tiên đầu tư.....  | 138        |
| 9.3.       | Nguồn vốn và nguồn lực thực hiện .....   | 139        |
| <b>10.</b> | <b>KẾT LUẬN &amp; KIẾN NGHỊ .....</b>  | <b>140</b> |
| 10.1.      | Kết luận .....   | 140        |
| 10.2.      | Kiến nghị .....  | 140        |
|            | <b>PHỤ LỤC .....</b>   | <b>142</b> |



# 1. PHẦN MỞ ĐẦU

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

Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái được thành lập theo Quyết định số 19/2012/QĐ-TTg ngày 10/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ và được công nhận là 1 trong 8 khu KKT cửa khẩu trọng điểm của cả nước. Với mục tiêu “Xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái trở thành một cực tăng trưởng kinh tế năng động bền vững của tỉnh Quảng Ninh và vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ”; “đô thị hiện đại, thông minh; Trung tâm dịch vụ cửa khẩu; thương mại cửa khẩu; công nghiệp và hậu cần cảng biển; dịch vụ du lịch quốc gia và quốc tế; có hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, mạng lưới dịch vụ hoàn thiện” nhiều dự án trọng điểm, động lực đã từng bước được đề xuất làm thay đổi diện mạo đô thị khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái nói chung và khu vực huyện Hải Hà nói riêng.

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, theo đó Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái phát triển theo mô hình cấu trúc gồm 03 hành lang (gồm hành lang đô thị, dịch vụ dọc Quốc lộ 18; hành lang du lịch, nông nghiệp và dịch vụ cảng; hành lang sinh thái và biên giới) và 02 vùng phát triển động lực là thành phố Móng Cái và Khu đô thị - công nghiệp cảng biển Hải Hà. Cấu trúc phát triển không gian thành 05 khu vực chính: (1) Khu A – Khu trung tâm thành phố Móng Cái; (2) Khu B - Khu vực Hải Hà; (3) Khu C- Trung tâm dịch vụ tích hợp; (4) Khu D - Khu vực du lịch biển đảo phía Nam; (5) Khu E - Dịch vụ thương mại vùng biên và phát triển nông thôn mới. Thành phố Móng Cái được phát triển theo cấu trúc vành đai và hướng tâm; gồm trung tâm hiện hữu, vành đai dịch vụ đô thị, vành đai chức năng và vành đai sinh thái. Phát triển các trục hướng tâm gắn với các chức năng chủ đạo của khu kinh tế như: trục thương mại Hải Yên – Bắc Luân 3 với trọng điểm là Khu hợp tác kinh tế; trục dịch vụ du lịch từ trung tâm đến Trà Cổ; trục dịch vụ hỗ trợ từ trung tâm tới cảng Vạn Ninh; trục sản xuất công nghiệp công nghệ cao theo hành lang kết nối với Hải Hà; trục dịch vụ sinh thái nông lâm nghiệp hướng Tây.

Thực hiện Quy hoạch chung được duyệt, UBND Tỉnh Quảng Ninh đã giao Ban Quản lý Khu kinh tế, UBND Thành phố Móng Cái, UBND huyện Hải Hà phối hợp với các sở ngành triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư để cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung. Trong đó, Khu vực A1 thuộc địa giới hành chính các phường Hòa Lạc; Trần Phú; Ka Long; Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân là khu vực đô thị trung tâm hiện hữu của thành phố Móng Cái, khu vực tập trung hoạt động thương mại cửa khẩu quốc tế qua biên giới Việt Trung và là trung tâm tổng hợp của Thành phố Móng Cái.

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:**

### **1.2.1. Cơ sở pháp lý, văn bản chỉ đạo**

- 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;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- 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;
- Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và khu kinh tế;
- 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;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/02/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Quyết định số 2622/QĐ-TTg ngày 31/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- 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;
- Quyết định số .... /QĐ-UBND ngày .... /7/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu trung tâm đô thị hiện hữu (Khu A1), thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

#### 1.2.2. Cơ sở về quy chuẩn, tiêu chuẩn

- 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);
- Các tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan;

#### 1.2.3. Cơ sở số liệu, tài liệu, bản đồ

- Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040.
- Các đồ án quy hoạch, dự án được thực hiện tại khu vực cùng các văn bản, tài liệu và số liệu có liên quan do địa phương cấp.
- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh theo hệ tọa độ VN2000.

### 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;

Ranh giới: Dự kiến giới hạn bởi các điểm M1, M2, M3,..., M24 (tại bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch).

##### **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. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

#### 2.1.1. Địa hình tự nhiên

Vùng Móng Cái - Trà Cổ là vùng chuyển tiếp địa hình giữa núi và trung du vươn ra biển, thấp dần từ Bắc xuống Nam, bị chia cắt khá phức tạp, hình thành 3 dạng địa hình: Khu vực núi cao phía Bắc và Tây Bắc, khu vực trung du tiếp nối đồng bằng ven biển trong đó có trung tâm thành phố Móng Cái; khu vực hải đảo phía Nam gồm Đảo Vĩnh Thực, Vĩnh Trung là vùng núi thấp, xen kẽ giữa các vùng núi thấp là các thung lũng lúa nước và các đất canh tác.

Khu A1 nằm phía Bắc của Thành phố Móng Cái, Khu vực trung tâm của đô thị 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. Phạm vi quy hoạch chủ yếu là địa hình đồng bằng, có địa hình tương đối bằng phẳng, có một số khu vực gò đồi ở phía Tây Bắc, có độ dốc nghiêng dần từ Bắc xuống Nam. Cụ thể có 3 dạng sau:

- Địa hình đồi núi: khu vực đồi núi phía Bắc giáp đường cao tốc hiện là khu vực rừng trồng sản xuất có cao độ trung bình từ 25m đến 172m.
- Địa hình đồng bằng: Khu vực nền địa hình tương đối bằng phẳng rất thuận lợi cho xây dựng công trình, sản xuất nông nghiệp. Cao độ trung bình từ 2,0m đến 8,0m.
- Địa hình trũng thấp: Khu vực có địa hình trũng, chủ yếu là vùng có rừng ngập mặn, cung cấp dịch vụ nuôi trồng thủy hải sản cao độ nền trung bình từ 0,0m đến 3,5m.

#### 2.1.2. Đặc điểm khí hậu

Khu vực Móng Cái nằm trong vùng khí hậu vùng núi Đông Bắc Bộ. Mùa hè tương đối dịu, nhiệt độ trung bình tháng nóng nhất chỉ vào khoảng 28°C, khả năng nhiệt độ quá cao không nhiều. Mùa Đông khá lạnh, là khu vực lạnh nhất so với các vùng biển nước ta.

Lượng mưa trung bình khá lớn, lên tới 500÷600mm, độ ẩm không khí cao, trung bình năm đạt 83÷84%. Gió thịnh hành trong mùa đông là gió Đông Bắc, mùa hè hướng gió chủ đạo là hướng Nam và Tây Nam chiếm ưu thế chủ đạo. Tốc độ gió khá lớn, trung bình năm lên tới 2,5m/s. Hàng năm khu vực Móng Cái đều chịu ảnh hưởng của bão gây thiệt hại về người và cơ sở vật chất. Theo trung tâm dự báo khí tượng thủy văn Quảng Ninh, Móng Cái có đặc trưng thời tiết khí hậu như sau:

##### a. Nhiệt độ trung bình:

- Móng Cái là vùng hải đảo nên mùa đông ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc khá lạnh, nhiệt độ trung bình tháng 1 dao động từ 13.5 - 15.1°C.
- Nhiệt độ tối thấp tuyệt đối xuống đến 4°C.
- Mùa hè nhiệt độ khá cao trị số trung bình tháng 7 giao động từ 26.6 - 28.6°C.
- Nhiệt độ tối cao tuyệt đối là 36.2°C.

##### b. Chế độ mưa:

- Móng Cái nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa nên lượng mưa lớn trung bình từ 2095.3 đến 2339.5mm/năm.
- Mùa mưa nhiều : thường từ tháng 5 đến tháng 9 kéo dài tập trung chiếm 83-86% tổng lượng mưa cả năm, nhiều nhất là tháng 8.
- Mùa mưa ít : từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa chỉ còn 14-17% tổng lượng mưa năm, mưa ít nhất là tháng 1.

c. Độ ẩm không khí: Do có lượng mưa thấp, lượng bốc hơi trung bình hàng năm thấp (29%) nên độ ẩm không khí trung bình hàng năm khá cao đạt tới 84%. Độ ẩm không khí cao nhất vào tháng 3, tháng 4 đạt tới 90% ; thấp nhất vào tháng 10 và tháng 11 đạt 77-78%.

d. Gió: Có 2 loại gió thịnh hành thổi theo mùa:

- Gió mùa Đông Bắc (từ tháng 10 đến tháng 4 năm sau) theo từng đợt kéo dài 3-5 ngày, tốc độ của gió thường đạt tới cấp 5 , cấp 6, ngoài khơi cấp 7, cấp 9. Gió mùa đông bắc làm thời tiết khô hanh, ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp, gia súc, gia cầm và sức khỏe con người.
- Gió mùa đông nam từ tháng 5 đến tháng 9 thổi từ biển và mát mẻ.

e. Bão: Là một đô thị ven biển nên chịu ảnh hưởng của nhiều bão. Bão thường xuyên xuất hiện từ tháng 5 đến tháng 10, hàng năm thường có từ 3 đến 4 cơn bão và áp thấp nhiệt đới đổ bộ và đảo với sức gió cấp 9, cấp 10, gây ra mưa lớn làm thiệt hại cho sản xuất nông – lâm – ngư nghiệp và đời sống nhân dân.

f. Sương muối: Thường xảy ra một số vùng trong thành phố vào tháng 12 và tháng 1 kéo dài từ 1 đến 2 ngày, gây thiệt hại đến cây trồng vật nuôi và sức khỏe nhân dân, đặc biệt ở Móng Cái vào tháng 2 đến tháng 4 hay có sương mù nhiều ảnh hưởng đến tàu bè đi lại trên biển.

### 2.1.3. Thủy văn, hải văn

Thành phố Móng Cái chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn Sông Ka Long, sông Tràng Vinh. Sông Bắc Luân bắt nguồn từ Trung Quốc, đoạn sông qua Việt Nam dài 65Km với đặc điểm thượng lưu sông nhỏ, độ dốc lớn, nhiều thác ghềnh, hạ lưu lòng sông rộng , độ dốc nhỏ, thoát lũ nhanh, ít khi gây ngập úng các khu vực ven sông, chảy đến Móng Cái đổ nước ra Biển Đông. Sông Tràng Vinh là sông nhánh của sông KaLong.

Khu vực phía Bắc thành phố Móng Cái dọc theo bờ sông Ka Long và sông Bắc Luân có địa hình đồi và núi cao nên không bị ảnh hưởng lũ sông Ka Long; Khu vực sông Ka Long chảy qua thành phố theo hướng Bắc Nam có địa hình thấp, vì vậy những khu vực có cao độ nền < 3m thường xuyên bị ngập trong mùa lũ.

Thủy triều của khu vực Móng Cái, cũng như tỉnh Quảng Ninh mang tính nhật triều đều điển hình là hầu hết số ngày trong tháng là nhật triều. Đây là khu vực có cao độ triều lớn nhất so với các khu vực khác thuộc bờ biển Việt Nam. cụ thể như: có chế độ nhật triều thuận nhất, trong một ngày đêm mực nước dao động khá đều đặn. Thời gian triều dâng là 12h18' và thời gian triều rút là 12h32'. Trong một tháng số lần nhật triều chiếm 26 - 28 ngày. Triều cường trong năm thường vào các tháng 1,6,7,12, triều yếu vào các tháng 3, 4, 8, 9. Mực nước bình quân: +2,04 m; Mực nước cực đại:+ 4,5 m; Mực nước thấp nhất là : +0,07m.

#### 2.1.4. Địa chất công trình

Qua các tài liệu quy hoạch ngành và thực tế xây dựng, sơ bộ đánh giá điều kiện địa chất của khu vực như sau:

+ Nền đất đá vùng đồi núi: chủ yếu là đất feralit điển hình nhiệt đới ẩm, có địa hình dốc thoải, là loại đất phát triển trên phiến bạch, đá dăm kết và cuội kết, đất có màu nâu vàng và đỏ vàng, thành phần cơ giới nhẹ, lượng mùn thấp, nghèo dinh dưỡng, có nơi đỉnh núi bị xói mòn rửa trôi.

+ Đất lúa nước vùng đồi núi: có nguồn gốc từ đất feralit biến đổi do trồng lúa chưa bạc màu, trước đây có rừng cây bụi, địa hình dốc thoải được con người khai phá thành ruộng bậc thang để cấy lúa trồng màu. Qua quá trình canh tác làm thay đổi một số tính chất cơ bản của đất, đối với đất cấy lúa có nguồn gốc dốc tụ do quá trình hình thành chủ yếu là sự bào mòn, rửa trôi lắng đọng, các sản phẩm của loại đất feralit đồi núi, đất này có màu xám nhạt hoặc xám trắng, qua quá trình canh tác ngập nước, kết cấu của loại đất bị phá vỡ hiện tượng Glây xuất hiện.

+ Vùng đất bằng bao gồm các loại đất như sau: Đất feralit phát triển trên dăm kết, cuội kết; Đất feralit phát triển trên mẫu đất phù sa cổ; Đất bạc màu có nguồn gốc feralit; Đất lúa nước có nguồn gốc phù sa. Các loại đất trên có tầng dày trung bình từ 12-15cm.

- Địa chấn: Khu vực nghiên cứu nói riêng cũng như Thành phố Móng Cái nằm trong vùng địa chấn cấp 7 (theo tài liệu của Viện Vật lý Địa cầu quốc gia). Khi thiết kế công trình cần có giải pháp kháng chấn ứng với cấp dự báo.

#### 2.1.5. Các nguồn tài nguyên

a. Cảnh quan sinh thái: Khu vực quy hoạch nằm trong vùng hội tụ và chuyển tiếp các tuyến sông

Khu vực quy hoạch hiện nay có mật độ xây dựng thấp, phát triển thành cụm dân cư bám theo trục đường chính. Địa hình đa dạng với cảnh quan đồi núi thêm vào đó là hệ thống sông, hồ, kênh mương, và hệ thống rừng ngập mặn đây là những điều kiện tự nhiên rất thuận lợi cho việc tạo ra những không gian cảnh quan đẹp, phong phú tạo điều kiện phát triển đô thị trong thời gian sắp tới.

b. Nguồn nước mặt: Nguồn chính phục vụ sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản được lấy từ các khe suối tự nhiên tại khu vực. Nguồn nước sinh hoạt hiện nay được cấp nguồn nước mặt từ nhà máy nước khu vực và các nguồn nước tại chỗ, chất lượng nước cơ bản đạt tiêu chuẩn vệ sinh đáp ứng được nhu cầu dùng nước sinh hoạt hiện nay.

#### 2.1.6. Hiện trạng kinh tế xã hội

Các chỉ tiêu kinh tế xã hội thành phố Móng Cái trong thời gian vừa qua đạt được như sau<sup>1</sup>: Tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân 5 năm (2015-2020) ước tăng 15,02%/năm (tăng 0,02% so chỉ tiêu NQ); Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch đúng hướng, khu vực dịch vụ và công nghiệp đạt trên 91% (Nghị quyết đề ra đạt trên 90%); trong đó: tỷ trọng khu vực dịch vụ đạt 55,9% (chỉ tiêu NQ là 59%); khu vực công

<sup>1</sup> Nguồn: Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố Móng Cái khóa XXIII tại Đại hội đại biểu Đảng bộ Thành phố lần thứ XXIV, nhiệm kỳ 2020-2025



nghiệp, xây dựng đạt 35,2% (chỉ tiêu NQ là 35%); khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 8,9% (chỉ tiêu NQ là 6%).

Khu vực nghiên cứu là trung tâm của thành phố Móng Cái, là nơi tập trung các cơ sở phát triển các ngành kinh tế của thành phố, các chỉ tiêu kinh tế xã hội thành phố năm 2020 đạt được như sau<sup>2</sup>: Giá trị sản xuất các ngành kinh tế năm 2020 ước đạt 18.418.189 triệu đồng giảm 5,8% cùng kỳ, trong đó ngành nông lâm thủy sản đạt 1.466.154 triệu đồng tăng 2,5% cùng kỳ, ngành công nghiệp xây dựng đạt 12.006.086 triệu đồng tăng 0,7% cùng kỳ, ngành thương mại dịch vụ đạt 4.945.648 triệu đồng giảm 20,3% cùng kỳ.

Hoạt động xuất nhập khẩu: Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu qua địa bàn đạt 2.728 triệu USD. Thu thuế XNK đạt 1.200 tỷ đồng. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ đạt 7.118 tỷ đồng.

Tổng vốn đầu tư phát triển 838,2 tỷ đồng phân bổ cho 143 công trình, hạng mục, nội dung đầu tư. Hoàn thành trình thành phố thông qua chủ trương đầu tư các dự án thuộc kế hoạch phát triển năm 2021 tổng vốn đầu tư 480 tỷ đồng chuẩn bị thực hiện các dự án ven biển liên kết KKT Vân Đồn với KKT Móng Cái, dự án đường kết nối cao tốc Vân Đồn – Móng Cái đoạn từ Cầu Voi xã Vạn Ninh đến Cảng Vạn Ninh (Vạn Gia)

## 2.2. 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.

## 2.3. 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 môi HTKT khoảng 5,2 ha (chiếm 0,2%); đất an ninh quốc phòng khoảng 40,6 ha (chiếm 1,5%);

<sup>2</sup> Nguồn: Báo cáo số 1101/BC-UBND ngày 8/12/2020 Về tình hình kinh tế xã hội năm 2020, kế hoạch phát triển KTXH năm 2021



- 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.

Bảng hiện trạng sử dụng đất

| TT       | Danh mục                           | Đơn vị | Phường Hải Yên | Phường Ninh Dương | Phường Ka Long | Phường Trần Phú | Phường Hòa Lạc | Xã Hải Xuân  | Phường Hải Hòa | Tổng diện tích KVNC | Tỷ lệ %      |
|----------|------------------------------------|--------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|---------------------|--------------|
|          | <b>Tổng diện tích đất tự nhiên</b> |        | <b>1.403,0</b> | <b>420,0</b>      | <b>159,0</b>   | <b>102,0</b>    | <b>73,0</b>    | <b>125,0</b> | <b>487,0</b>   | <b>2.769,0</b>      | <b>100,0</b> |
| <b>A</b> | <b>Đất xây dựng</b>                |        | <b>512,9</b>   | <b>208,8</b>      | <b>134,4</b>   | <b>92,9</b>     | <b>62,4</b>    | <b>84,9</b>  | <b>242,2</b>   | <b>1.338,4</b>      | <b>48,3</b>  |
| 1        | Đất đơn vị ở                       | ha     | 322,5          | 183,4             | 87,3           | 26,6            | 32,1           | 77,5         | 217,8          | 947,3               | 34,2         |
| 2        | Đất công cộng                      | ha     |                | 2,6               | 5,2            | 7,5             | 3,3            | 4,8          | 1,4            | 24,8                | 0,9          |
| -        | <i>Đất dịch vụ công cộng</i>       | ha     |                |                   | 2,6            | 5,0             | 3,3            | 4,8          | 1,4            | 17,1                | 0,6          |
| -        | <i>Đất trường THPT</i>             | ha     |                |                   | 2,6            | 2,5             |                |              |                | 5,1                 | 0,2          |
| -        | <i>Đất y tế</i>                    | ha     |                | 2,6               |                |                 |                |              |                | 2,6                 | 0,1          |
| 3        | Đất cây xanh - TĐTT                | ha     | 0,9            | 1,8               |                | 0,6             | 0,4            |              |                | 3,6                 | 0,1          |
| -        | <i>Đất cây xanh công viên</i>      | ha     | 0,9            |                   |                |                 |                |              |                | 0,9                 | 0,0          |
| -        | <i>Đất cây xanh TĐTT</i>           | ha     |                | 1,8               |                | 0,6             | 0,4            |              |                | 2,8                 | 0,1          |
| 4        | Đất cây xanh chuyên đề             | ha     |                | 1,9               |                |                 | 6,8            | 0,2          |                | 8,9                 | 0,3          |
| 5        | Đất hành chính, cơ quan            | ha     | 0,3            | 2,9               | 0,2            | 5,6             | 4,8            |              |                | 13,8                | 0,5          |
| 6        | Đất di tích, tôn giáo              | ha     | 5,6            |                   | 1,8            |                 |                |              |                | 7,4                 | 0,3          |
| 7        | Đất công nghiệp                    | ha     | 9,1            | 0,6               |                |                 |                | 0,6          |                | 10,2                | 0,4          |
| 8        | Đất giao thông                     | ha     | 27,6           | 11,1              | 9,5            | 9,6             | 6,1            | 1,8          | 13,0           | 78,6                | 2,8          |
| 9        | Đất hỗn hợp                        | ha     | 13,7           | 1,1               | 25,3           | 20,2            | 1,1            |              |                | 61,4                | 2,2          |
| 10       | Đất TMDV                           | ha     |                | 0,7               | 1,7            | 0,5             | 0,8            |              |                | 3,7                 | 0,1          |
| 11       | Đất dự án, đất đang san lấp        | ha     | 116,4          |                   |                | 1,5             |                |              | 3,1            | 121,1               | 4,4          |
| 12       | Đất đào tạo                        | ha     | 11,4           |                   |                |                 | 0,2            |              |                | 11,7                | 0,4          |
| 13       | Đất đầu mối HTKT                   | ha     | 2,2            | 2,0               | 1,1            |                 |                |              |                | 5,2                 | 0,2          |
| 14       | Đất an ninh quốc                   | ha     | 3,3            | 0,6               | 2,3            | 20,8            | 6,8            |              | 6,9            | 40,6                | 1,5          |

| TT       | Danh mục                    | Đơn vị | Phường Hải Yên | Phường Ninh Dương | Phường Ka Long | Phường Trần Phú | Phường Hòa Lạc | Xã Hải Xuân | Phường Hải Hòa | Tổng diện tích KVNC | Tỷ lệ %     |
|----------|-----------------------------|--------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|----------------|---------------------|-------------|
|          | phòng                       |        |                |                   |                |                 |                |             |                |                     |             |
| <b>B</b> | <b>Đất khác</b>             |        | <b>890,1</b>   | <b>211,2</b>      | <b>24,6</b>    | <b>9,1</b>      | <b>9,6</b>     | <b>40,1</b> | <b>243,8</b>   | <b>1.430,6</b>      | <b>51,7</b> |
| 1        | Đất nghĩa trang             | ha     | 5,7            | 1,6               |                |                 |                | 8,6         | 5,5            | 21,4                | 0,8         |
| 2        | Đất rừng                    | ha     | 360,0          | 9,3               |                |                 |                |             | 46,4           | 416,5               | 15,0        |
| -        | <i>rừng sản xuất</i>        | ha     | 360,0          | 9,3               |                |                 |                |             | 46,4           | 416,5               | 15,0        |
| 3        | Đất nông nghiệp             | ha     | 262,0          | 186,5             |                |                 |                | 28,5        | 179,9          | 656,9               | 23,7        |
| 4        | Đất nuôi trồng thủy hải sản | ha     | 75,4           |                   |                |                 |                |             | 1,0            | 76,4                | 2,8         |
| 5        | Đất ngập nước               | ha     | 12,2           |                   |                |                 |                |             |                | 12,2                | 0,4         |
| 6        | Đất trống, chưa sử dụng     | ha     | 99,1           | 4,2               | 0,4            | 2,1             |                |             | 4,0            | 109,9               | 4,0         |
| 7        | Mặt nước                    | ha     | 75,7           | 9,6               | 24,2           | 7,0             | 9,6            | 3,0         | 7,0            | <b>137,4</b>        | <b>5,0</b>  |

## 2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

### 2.4.1. Kiến trúc công trình

Trong khu vực lập quy hoạch có 2 loại hình kiến trúc phổ biến sau:

- Kiến trúc các công trình công cộng: Kiến trúc các công trình công sở cấp thành phố, phường công trình dịch vụ thương mại cửa khẩu, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa hiện tại những công trình được xây dựng kiên cố. Các công trình xây dựng trước đây theo phong cách kiến trúc truyền thống. Giai đoạn gần đây các kiến trúc hiện đại, một số công trình theo phong cách kiến trúc phương tây. Trong khu vực hiện có một số di tích đã được xếp hạng quốc gia và cấp tỉnh như Đền Xã Tắc, Đền Thác Mã Đại Vương (phường Ka Long); đền Trần Phú (phường Hải Hòa), chùa Linh Sơn (phường Hải Yên) địa điểm thành lập Chi bộ Đảng Cộng sản Việt Nam đầu tiên của thành phố Móng Cái (phường Hòa Lạc). Các di tích đều có kiến trúc được phục dựng trên nền cũ, đặc biệt là đền Xã Tắc và chùa Linh Sơn được xây dựng lại khang trang theo kiến trúc truyền thống.

- Kiến trúc nhà ở hiện trạng: Hệ thống nhà ở đô thị trung bình từ 3-5 tầng, các công trình thương mại cao 5 – 7 tầng, một số công trình thương mại dịch vụ lớn xây cao tầng (khách sạn Biển Bắc, Lợi Lai... Majestic – 25 tầng); chủ yếu là công trình nhà ở kiên cố. Dọc các tuyến đường chính nhà ở xây dựng kết hợp với dịch vụ, kiến trúc phù hợp với đặc điểm văn hóa của địa phương thoáng mát, tiện lợi trong sinh hoạt.

### 2.4.2. Cảnh quan sinh thái tự nhiên

Khu vực quy hoạch hiện nay được chia thành 2 khu vực, khu vực đô thị hiện hữu là phần phía Bắc quốc lộ 18 hiện nay có mật độ xây dựng cao, sôi động trên các trục đường chính như đường Hùng Vương, đường Trần Phú và đại lộ Hòa Bình... Khu vực còn lại có mật độ xây dựng thấp, phát triển thành cụm dân cư bám theo trục đường chính gắn với các hoạt động sản xuất nông nghiệp và đầm nuôi trồng thủy hải sản của người dân địa phương. Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng thêm vào đó là hệ thống sông Ka Long chảy ngang qua khu trung tâm là những điều kiện tự nhiên rất thuận lợi cho việc tạo ra những không gian cảnh quan đẹp, phong phú tạo điều kiện phát triển trong gian đoạn sắp tới

## 2.5. Hiện trạng hạ tầng kinh tế - xã hội

Trong khu vực nghiên cứu có các công trình trụ sở hành chính Thành phố Móng Cái và trụ sở UBND các phường, hệ thống các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, THPT, các cơ sở y tế tuyến thành phố (Bệnh viện), trạm y tế, các công trình văn hóa, thể dục thể thao, công viên cây xanh đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố. Theo định hướng phát triển đô thị, cần chú trọng đầu tư phát triển chất lượng của ngành, nghiên cứu đào tạo trong bối cảnh phát triển mới, đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của người dân.

### 2.5.1. Cơ quan hành chính

Trụ sở Thành ủy – HĐND – UBND Thành phố Móng Cái, các phường Trần Phú, Ka Long, Hòa Lạc là khối công trình hành chính bố trí tập trung, được xây dựng mới, kiên cố. Các công trình có mật độ xây dựng thấp, tầng cao từ 1-5 tầng. Công trình kiến trúc có hình thái đặc trưng, đặt trong khuôn viên sân vườn và bãi đỗ xe.

### 2.5.2. Cơ sở y tế

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có trung tâm y tế Thành phố Móng Cái khám chữa bệnh cho dân cư trong thành phố. Các phường, xã trong khu vực đều đã có hệ thống các trạm y tế đạt tiêu chuẩn phân bố tại trung tâm các xã, phường. Về cơ sở vật chất cơ bản đã được đầu tư đáp ứng được nhu cầu khám chữa bệnh ban đầu của người dân.

Bảng : Danh mục các công trình y tế

| TT | Công trình                        | Địa điểm                   | Quy mô giường | Diện tích (m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| 1  | Trung tâm y tế thành phố Móng Cái | P. Ninh Dương, TP Móng Cái | 250           | 23.273                      |
| 2  | Trạm y tế phường Hòa lạc          | P. Hòa Lạc                 |               |                             |
| 3  | Trạm y tế phường Ka Long          | P. Ka Long                 |               |                             |
| 4  | Trạm y tế phường Trần Phú         | P. Trần Phú                |               |                             |

### 2.5.3. Giáo dục đào tạo

Đào tạo: Hiện nay khu vực lập quy hoạch vẫn chưa có trường đại học và cao đẳng để phát triển nguồn nhân lực. TP Móng Cái đã xây dựng Trung tâm Giáo dục hướng nghiệp là nơi đào tạo nguồn nhân lực trực tiếp sản xuất và đào tạo nhiều nghề ngắn hạn cho nhiều đối tượng trên địa bàn thành phố.

Giáo dục phổ thông: Hiện tại, hệ thống công trình giáo dục đào tạo trên địa bàn đã cơ bản đáp ứng được nhu cầu học tập hiện nay. Trên địa bàn khu vực nghiên cứu có hệ thống trường học các cấp. Gồm: Mầm non; Tiểu học, trung học cơ sở; PTCS: và trường THPT.

Danh mục công trình trường học

| STT      | Tên trường                       | Địa điểm               | Diện tích      | Đạt chuẩn năm |
|----------|----------------------------------|------------------------|----------------|---------------|
|          |                                  |                        | m <sup>2</sup> |               |
| <b>I</b> | <b>Trường Mẫu giáo - Mầm non</b> |                        |                |               |
| 1        | MN Hải Hòa                       | Khu 2 - phường Hải Hòa | 9.307,20       | 2014          |

|            |  |                                    |           |      |
|------------|--|------------------------------------|-----------|------|
| 2          | MN Hải Xuân  | Thôn 8 - xã Hải Xuân               | 1.782,40  | 2017 |
| 3          | MN Hoa Mai   | Nguyễn Du - phường Hoà Lạc         | 2.491,50  | 2007 |
| 4          | MN Ninh Dương  | Khu Hạ Long - phường Ninh Dương    | 2.947,00  |      |
| 5          | MN Hồng Hà   | Khu Hồng Hà - Phường Ninh Dương    | 5.097,00  | 2010 |
| 6          | MN Hoa Hồng  | 09 - Vân Đồn - Trần phú            | 3.670,00  | 2006 |
| 7          | MN Bông Sen  | Khu 3- Phường Trần Phú             | 1.600     |      |
| 8          | MN Ka Long   | Khu 2 - phường Ka Long             | 4.910     |      |
| 9          | MN Hải Yên   | Khu 4 - Phường Hải Yên             | 625,544   |      |
| <b>II</b>  | <b>Trường Tiểu học</b>   |                                    |           |      |
| 1          | TH Hải Hòa   | Khu 2- phường Hải Hòa              | 21.511,30 | 2010 |
| 2          | TH Hải Xuân  | Thôn 10 - xã Hải Xuân              | 9.410,80  | 2014 |
| 3          | TH Lý Tự Trọng   | Khu 2, phường Hòa Lạc, Móng Cái    | 7.217,00  | 2010 |
| 4          | TH Đào Phúc Lộc  | Đường Vân Đồn - phường Trần Phú    | 7.504,70  | 2011 |
| 5          | TH Ninh Dương  | Khu Hạ Long - phường Ninh Dương    | 8.886,00  | 2002 |
| 6          | TH Hải Yên   | Khu 5 - phường Hải Yên             | 8.831,40  | 2014 |
| <b>III</b> | <b>Trường Trung học Cơ sở</b>  |                                    |           |      |
| 1          | THCS Hải Hòa   | Khu I - Phường Hải Hòa             | 8.334,00  | 2016 |
| 2          | THCS Hải Xuân  | Thôn 8 - xã Hải Xuân               | 5.969,40  |      |
| 3          | THCS Hòa Lạc   | Phố Hoàng Văn Thù - Phường Hòa Lạc | 7.787,60  | 2009 |
| 4          | THCS Ka Long   | Khi I - Phường Ka Long             | 6.324,40  | 2010 |
| 5          | THCS Ninh Dương  | Khu Hạ Long - phường Ninh Dương    | 9.410,50  | 2008 |
| 6          | THCS Hải Yên   | Khu 5 - phường Hải Yên             | 6.773,80  |      |
| <b>IV</b>  | <b>Trường Trung học Phổ thông</b>  |                                    |           |      |
| 1          | THPT Trần Phú  | Đường Hùng Vương - Phường Ka Long  | 19.661,00 | 2017 |
| 2          | THCS & THPT Chu Văn An   | Khu 3 - phường Trần Phú            | 22.560,00 |      |
| <b>V</b>   | <b>Trường trung cấp, cao đẳng, đại học và Dạy nghề, trung tâm hướng nghiệp, trung tâm giáo dục</b> |                                    |           |      |
| 1          | Trung tâm GDNN-GDTX  | Đường Hùng Vương - phường Hòa Lạc  | 2.009,00  |      |

#### 2.5.4. Văn hóa, thể dục thể thao

Cấp đô thị: Trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch hiện nay : 01 trung tâm văn hóa kiêm rạp chiếu phim sử dụng từ năm 2002, diện tích xây dựng 6.660m<sup>2</sup>, gồm 42 phòng; thư viện thành phố, bảo tàng, nhà sách, sân bóng đá, nhà thi đấu cầu lông bóng

bàn... Ngoài ra ở còn có có nhà tập luyện và thi đấu thể thao (thi đấu môn cầu lông và bóng bàn), sân cầu lông ; sân bóng chuyền (trong đó có sân bóng chuyền hơi) ; bàn bóng bàn ; sân bóng đá đơn giản (trong đó có sân cỏ nhân tạo); sân Tennis ; sân bóng rổ; bể bơi và điểm vui chơi trẻ em. Các thiết chế cấp Thành phố đã góp phần đảm bảo nhu cầu sinh hoạt rèn luyện sức khỏe của người dân và công tác phục vụ nhiệm vụ chính trị của địa phương. Đặc biệt là công tác giao lưu đối ngoại (giữa thành phố Móng Cái với thành phố Đông Hưng – Trung Quốc); tổ chức các hội thi, hội diễn văn hóa – văn nghệ, thể dục – thể thao, tuyên truyền, thông tin tuyên truyền lưu động trên địa bàn Thành phố;

Cấp đơn vị ở: các phường, xã đều có nhà văn hóa và sân tập thể thao. Các nhà văn hóa đa số được xây dựng đã lâu 1-2 tầng, kiên cố, hạ tầng cơ sở vật chất đủ điều kiện cơ bản đáp ứng cho nhân dân. Hệ thống thiết chế văn hóa cơ bản đáp ứng nhu cầu rèn luyện sức khỏe nâng cao thể lực, giao lưu, sinh hoạt văn hóa, văn nghệ, sinh hoạt cộng đồng góp phần nâng cao đời sống tinh thần trong cán bộ và nhân dân trên địa bàn thành phố:

Bảng : Hiện trạng công trình cây xanh - TDTT

| TT        | Công trình                                    | Địa điểm                  | Diện tích (m2) |
|-----------|---|---------------------------|----------------|
| <b>I</b>  | <b>Công trình TDTT cấp đô thị</b>             |                           |                |
| 1         | Sân Bóng đá Ninh Dương                        | Thượng Trung – Ninh Dương | 21.000         |
| 2         | Nhà thi đấu cầu lông Thành Phố                | Khu 1 Phường Hòa Lạc      | 3.300          |
| 3         | Nhà Thi đấu bóng bàn thành phố                | Phường Hòa Lạc            | 3.200          |
| <b>II</b> | <b>Cây xanh vườn hoa, công viên cảnh quan</b> |                           |                |
| 1         | Vườn hoa chân cầu Ka Long                     | Phường Hòa Lạc            | 52.500         |
| 2         | Vườn hoa khu vực Bưu điện Hải Hòa             | Phường Trần Phú           | 1.560          |
| 3         | Vườn hoa phố Lò Bát, Trần Phú                 | Phường Trần Phú           | 1.250          |

#### 2.5.5. Dịch vụ thương mại

##### Cấp đô thị

- Trung tâm thương mại:

Hiện nay trên địa bàn Thành phố có 06 Trung tâm thương mại được đầu tư xây dựng bằng vốn XHH (04 Trung tâm thương mại đã đi vào hoạt động: Trung tâm thương mại Vinh Cơ 1, Vinh Cơ 2, Trung tâm thương mại Quảng Trường Hoà Bình, Trung tâm thương mại Móng Cái Plaza; các cơ sở trung tâm thương mại đều tập trung trong khu vực lập quy hoạch đáp ứng nhu cầu kinh doanh của tiểu thương, đảm bảo lưu thông hàng hóa thông suốt, từng bước đưa mạng lưới chợ, TTTM, siêu thị đi vào nề nếp, đảm bảo mỹ quan đô thị và tăng nguồn thu cho ngân sách Thành phố.

+ Trung tâm thương mại Móng Cái Plaza: Được đưa vào sử dụng năm 2010 với tổng số vốn đầu tư 115 tỷ đồng. Diện tích xây dựng 21.015 m<sup>2</sup>, quy mô (03 tầng nổi, 01 tầng hầm) do công ty TNHH Móng Cái Plaza làm chủ đầu tư.

+ Trung tâm thương mại Hồng Nguyên: khu 3, phường Trần Phú với diện tích 35.208 m<sup>2</sup>. Tổng vốn đầu tư 1.047 tỷ đồng; hình thức đầu tư PPP, 100% vốn nhà đầu tư; hiện hoàn thiện.

+ Tổ hợp Trung tâm thương mại và shophouse của Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc - Tập đoàn Vingroup: tại khu 3, phường Trần Phú với diện tích khoảng 11.600 m<sup>2</sup>; hình thức đầu tư PPP, 100% vốn nhà đầu tư

- Chợ:

+ Chợ ASEAN: Chợ được đầu tư xây dựng đến tháng 9/2010 đưa vào hoạt động với tổng số vốn đầu tư : 8.443 triệu đồng; Diện tích xây dựng : 7.414m<sup>2</sup>; hoạt động ổn định, đáp ứng nhu cầu kinh doanh đặc thù là chợ thực phẩm

+ Chợ phường Ka Long: Chợ Ngọc Hà, phường Ka Long chợ loại III với tổng số vốn đầu tư : 10,5 tỷ. Diện tích xây dựng : 6.428 m<sup>2</sup>, với qui mô 333 điểm kinh doanh thuộc các ngành hàng.

+ Các chợ đã đầu tư sửa chữa, nâng cấp như: Chợ Trung tâm, chợ số 2, chợ số 3, chợ Togi.

Thành phố Móng Cái thu hút được số lượng lớn người nước ngoài đến làm ăn, kinh doanh tại chợ (trên 1.000 hộ người Trung Quốc kinh doanh tại các chợ Móng Cái).

Cấp đơn vị ở: Các phường, xã đều đã có chợ dân sinh phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của người dân

## **2.6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường**

### 2.6.1. Hiện trạng giao thông

#### a. Giao thông đối ngoại

\* Đường bộ

Cao tốc Vân Đồn – Móng Cái nằm phía Nam khu vực, tuyến đang được xây dựng với quy mô 4 làn xe, chiều dài 7,6km.

Quốc lộ 18: Kết nối các trung tâm thành phố Hạ Long – Cẩm Phả - Móng Cái, chiều dài qua khu vực khoảng 8,2km, có quy mô 18-44m. Đoạn qua khu vực được nâng cấp, cải tạo thành đường chính đô thị.

Quốc lộ 18C: Tuyến vành đai dọc biên giới với Trung Quốc, kết nối các cửa khẩu với khu kinh tế, chiều dài 2,3km, quy 7,5-12m.

Đường tỉnh 335 (Đường Trần Nhân Tông): Tuyến nằm trọn trong KKT Móng Cái, nối thành phố Móng Cái với Trà Cổ. Đoạn qua khu vực có chiều dài 1,4km, quy mô mặt đường 12-18m.

Bến xe khách Móng Cái nằm phía Nam đường Hùng Vương với diện tích 1,3ha.

\* Đường thủy

- Luồng đường thủy

Luồng sông Ka Long: từ Thành Phố Móng Cái đến Vạn Tâm, kết nối bến thủy nội địa dọc sông Ka Long với các tuyến giao thông đường biển

- Bến thủy nội địa: hệ thống bến thủy nội địa dọc bờ sông Ka Long gồm 16 bến, phục vụ vận chuyển hàng hóa trong và ngoài khu vực.

\* Hàng không



Sân bay Hồng Kỳ tại phường Ninh Dương, giáp ranh giới phía Nam khu quy hoạch, sân bay phục vụ an ninh quốc phòng, du lịch, cứu hộ cứu nạn đang được triển khai xây dựng.

b. giao thông nội bộ

Chiều dài mạng lưới đường trong khu vực trung tâm thành phố Móng Cái khoảng 70km. Trong đó các tuyến đường chính:

Đường Hùng Vương: chiều dài 3,7km, lộ giới 20,5-34m

Đại lộ Hòa Bình: chiều dài 4,4km, lộ giới 25-44m.

Đường Tuệ Tĩnh: Chiều dài 2,9km, lộ giới 20-27m.

Đường Bắc Luân II: Chiều dài 2,2km, lộ giới 100m.

2.6.2. Các tuyến đường làng, xã có tổng chiều dài khoảng 120km, kết cấu nhựa, bê tông xi măng, lộ giới 4-12m.

2.6.3. Hiện trạng cao độ nền

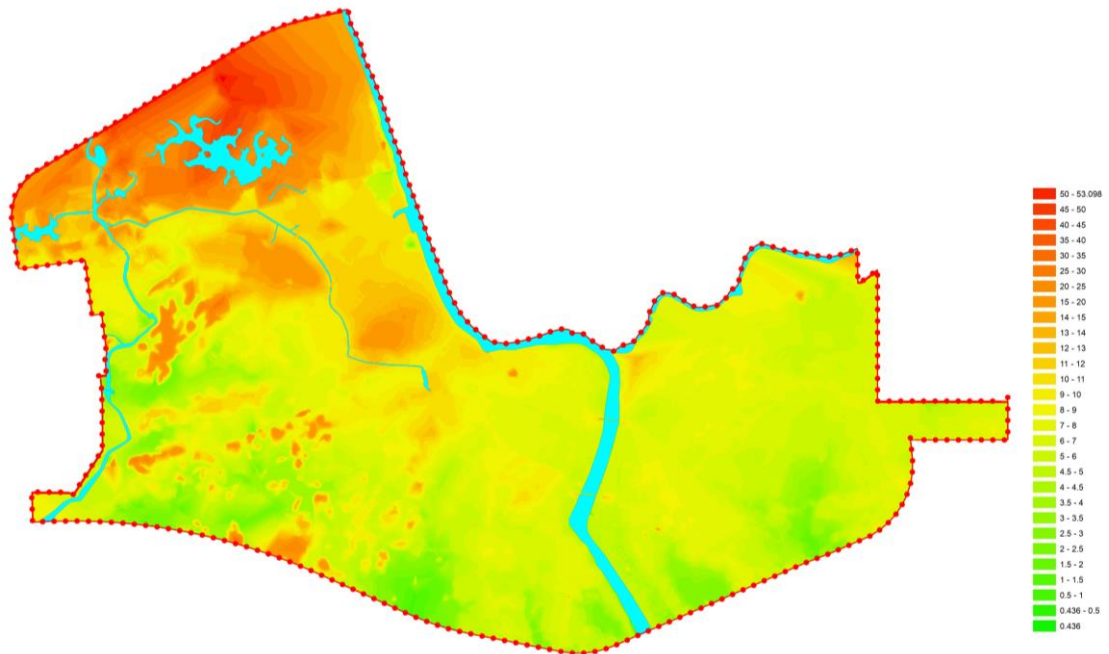
Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc nền của địa hình dốc từ trong khu đô thị dốc dần ra bờ sông Ka Long.

+ Khu vực phía bờ Đông sông Ka Long: cao độ nền tự nhiên có cao độ lớn nhất +21,5m; thấp nhất là +0,7m. Cao độ nền xây dựng dân cư hiện hữu +6,5m ÷ +8,4m. Hướng dốc nền từ Đông sang Tây hướng ra phía sông Ka Long.

+ Khu vực phía bờ Tây sông Ka Long: cao độ nền tự nhiên có cao độ lớn nhất +55,0m; thấp nhất là +0,62m. Cao độ nền xây dựng dân cư hiện hữu +7,5m ÷ +11,5m. Hướng dốc nền từ Tây sang Đông hướng ra phía sông Ka Long.

Đánh giá: Nhìn chung cao độ nền khu vực quy hoạch đã ổn định và cao độ nền xây dựng phần lớn trên cốt ngập lụt. Tuy nhiên các khu vực có cao độ nền  $\leq +7,0m$  có nguy cơ ngập lụt khi nước sông Ka Long dâng cao kết hợp với bão gió hoặc mưa diện rộng nhiều ngày. Khu vực có nguy cơ ngập lụt là các khu vực giáp sông KaLong và có cao độ nền  $\leq +7,0m$  như khu vực đường Hữu Nghị đoạn từ Bưu điện trung tâm đến thành Ủy; khu vực kho bãi giáp đường Tuệ Tĩnh.





*Sơ đồ đánh giá cao độ nền khu vực quy hoạch.*

#### 2.6.4. Hiện trạng thoát nước mặt:

Khu vực trung tâm nội thị thành phố Móng Cái bao gồm các phường Ka Long, Trần Phú nằm ven theo khu vực Tây và Đông sông Ka Long cơ bản đã có hệ thống thoát nước chung (thoát nước mưa và nước thải).

Kết cấu chủ yếu là cống hộp kín.

Kích thước cống từ BxH = 600 x 600mm ÷ 3400 x 4000mm

Hệ thống cống chính nằm tập trung tại khu vực nội thị thành phố gồm các phường Ka Long, Trần Phú.

Về mùa lũ, tập trung nhất là tháng 7 và 8, một số khu vực trong nội thành (khu vực rạp hát...) bị ngập lụt do các tuyến thoát nước mưa, không tiêu thoát kịp. Khi mưa lớn, tình trạng ngập úng trong nội đồng vẫn thường xảy ra, tuy nhiên do đặc thù địa hình ven biển nên nước do ngập úng được giải toả nhanh.

#### 2.6.5. Hiện trạng công trình thủy lợi, phòng chống thiên tai:

Khu vực nghiên cứu có 3500m kênh tưới dẫn nước từ hồ Tràng Vinh cung cấp cho khu vực.

Hồ Tràng Vinh có dung tích hữu ích 60.106m<sup>3</sup>, diện tích tưới thiết kế là 8.540 ha, cung cấp nước sinh hoạt cho 50.000 người của TP Móng Cái và khu vực Trà Cổ.

Hệ thống kênh tưới thủy lợi cấp 1 Tràng Vinh: Tuyến kênh N1 bằng bê tông sâu 3 - 4m, rộng 3m dẫn nước từ hồ Tràng Vinh đến hồ Kim Tinh, hồ Quất Đông và tiếp tục đi qua địa phận thành phố.

Tuyến kè 2 bờ sông Ka Long đoạn qua khu vực quy hoạch dài khoảng 1,7km đã hoàn thành. Cao trình bờ kè từ +4,5 ÷ 6,5m.

Đánh giá điều kiện hiện trạng cao độ nền và thoát nước của khu vực:

- Thuận lợi:

+ Khu vực nghiên cứu có vị trí, quỹ đất xây dựng, đặc điểm điều kiện tự nhiên, địa hình thuận lợi rất phù hợp để xây dựng phát triển đô thị.

+ Khu vực nghiên cứu có mật độ sông suối lớn: sông Ka Long; sông Bắc Luân; sông Bến Mươi, thuận lợi cho việc tiêu thoát nước mặt.

- Hạn chế:

+ Do địa hình bằng phẳng tiêu nước chậm, dễ xảy ra ngập úng cục bộ khi mưa lớn, tuy nhiên thời gian ngập và diện tích ngập không nhiều.

+ Khu vực xây dựng mới chủ yếu nằm tại vùng ruộng trũng thấp, kinh phí đắp nền cao.

#### 2.6.6. Hiện trạng cấp điện

Nguồn điện: khu vực nghiên cứu thiết kế được cấp điện từ trạm 110KV Móng Cái có công suất 2x25MVA

Lưới điện trung thế: Hiện nay khu vực nghiên cứu thiết kế đã đồng bộ duy nhất 1 cấp điện áp 22kV, một số tuyến đã đọc hạ ngầm, chủ yếu ở khu vực trung tâm thành phố (phường Hòa Lạc, Ka Long và Trần Phú) nơi có tuyến phố đi bộ và các trung tâm hành chính của thành phố như UBND thành phố và các cơ quan.

Lưới điện hạ áp: chủ yếu sử dụng cáp bọc trên không, phần lưới hạ ngầm chưa nhiều cần phải chuyển toàn bộ lưới hạ thế sang hạ ngầm trong thời gian tới để đảm bảo mỹ quan đô thị. Lưới điện hạ áp khu vực nhìn chung vận hành bình thường, đảm bảo cấp điện cho phụ tải.

Lưới điện chiếu sáng: hệ thống chiếu sáng về cơ bản đã hoàn thiện, tất cả các trục đường giao thông chính trong khu vực đã được chiếu sáng

#### 2.6.7. Hiện trạng thông tin liên lạc

##### a. Viễn thông

-Bưu chính

+ Điểm bưu chính: khu vực nghiên cứu hiện có 01 bưu cục cấp 2 và 01 bưu cục cấp 3 nằm tại phường Hòa Lạc. Ngoài ra còn có các điểm bưu điện văn hóa phân bố tại các phường

+ Tuyến đường thư

Đường thư cấp 2 : từ bưu cục cấp 2 Móng Cái đến các thành phố lân cận.

Đường thư cấp 3: từ bưu cục cấp 3 Móng Cái đến các điểm bưu điện văn hóa xã với tần suất 2 chuyến /ngày, đến các đảo tần suất 1 chuyến/ngày.

Tuyến phát : do bưu điện Móng Cái và các công ty chuyển phát thực hiện.

Dịch vụ bưu chính đã đáp ứng được nhu cầu của thành phố Móng Cái cũng như khu vực nghiên cứu và vùng lân cận. Hạ tầng nhà, trạm viễn thông được xây dựng, lắp đặt quy mô, đúng theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

- Viễn thông:

+ Dịch vụ viễn thông đã phủ sóng tương đối tốt, công nghệ hiện đại, có khả năng nâng cấp để cung cấp các dịch vụ mới.

+ Hạ tầng cột treo cáp, công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm: đa số hạ tầng cáp treo trên cột điện lực và cột tự trồng của các doanh nghiệp viễn thông kết hợp ngầm hóa. Việc ngầm hóa đang được triển khai đồng bộ với hệ thống điện và các hệ thống hạ tầng khác.

#### 2.6.8. Hiện trạng cấp nước

##### a. Hiện trạng công trình đầu mối và mạng lưới cấp nước

- Hiện trạng cấp nước thành phố Móng Cái

Thành phố Móng Cái được cấp nước từ 5 nhà máy nước trong đó khu vực trung tâm TP Móng Cái được cấp chính từ 3 NMN là NMN Kim Tinh và NMN Hải Xuân và NMN Đoàn Tĩnh

Nhà máy nước Kim Tinh: công suất: 6.000 m<sup>3</sup>/ngđ, nguồn nước lấy từ hồ Kim Tinh. Hồ Kim Tinh nằm trên hệ thống thủy lợi Trảng Vinh. Vị trí NMN. Vị trí hồ tại khu 1, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái.

Nhà máy nước Hải Xuân: Nhà máy nước Hải Xuân công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nhà máy nước được nâng cấp từ trạm bơm tăng áp Hải Xuân và hoạt động từ năm 2018. Nguồn nước cấp cho NMN được lấy từ hồ Hải Xuân. Hồ Hải Xuân được cấp nước từ kênh thủy lợi Trảng Vinh.

Nhà máy nước Đoàn Tĩnh: Nhà máy nước Đoàn Tĩnh công suất 5.400 m<sup>3</sup>/ngđ khai thác nguồn nước hồ Đoàn Tĩnh.

Hiện trạng cấp nước khu vực trung tâm đô thị hiện hữu thành phố Móng Cái

- Khu đô thị hiện hữu được cấp nước chủ yếu từ NMN Kim Tinh và NMN Đoàn Tĩnh. Mạng lưới cấp nước chính có đường kính D110mm- D315mm.

b. Hiện trạng sử dụng nước: Khu đô thị hiện hữu thuộc các phường Phường Hòa Lạc, Trần Phú, Ka Long, Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa, Xã Hải Xuân. Tổng số dân được cấp nước là trên 22.000 người đạt tỷ lệ cấp nước trên 40%.

c. Đánh giá hiện trạng:

- Nhà máy nước Đoàn Tĩnh đã được chuyển đổi nguồn nước thô và đưa vào hoạt động

- Tỷ lệ cấp nước thấp do vậy mạng lưới cấp nước phân phối cần được đầu tư xây dựng.

#### 2.6.9. Hiện trạng thu gom và xử lý nước thải

- Nước thải sinh hoạt:

+ Về cơ bản hệ thống thoát nước sinh hoạt trên địa bàn mới chỉ được xây dựng ở khu vực trung tâm (dự án GMS), trên các trục đường chính và là hệ thống thoát nước chung giữa nước thải và nước mưa. Các khu vực khác nước thải sinh hoạt một phần đã được xử lý cục bộ bằng xí tự hoại tại các hộ dân cư sau đó xả ra ao hồ trũng hoặc hệ thống kênh mương hiện có.

+ Dự án GMS: Hiện đang triển khai, bước đầu đã xây dựng mạng lưới cống bao và trạm bơm thu gom nước thải tại các miệng xả nước mưa, đưa về 02 trạm xử lý nước

thải của dự án. Lưu vực phía Đông Ka Long nước thải thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải có công suất 8.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm tại xã Hải Xuân, nằm ngoài ranh giới nghiên cứu; Lưu vực phía Tây Ka Long nước thải thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải có công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm tại phường Hải Yên, nằm trong ranh giới nghiên cứu. Vị trí các công trình đầu mối về thoát nước và xử lý nước thải của dự án đã được cập nhật vào điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái. Các trạm XLNT trong dự án đều sử dụng công nghệ mương oxy hóa, đây là công nghệ thường áp dụng cho các khu vực có diện tích đất trồng nhiều, xa trung tâm do yêu cầu quỹ đất lớn, khoảng cách ly nhiều. Về dài hạn, khi trạm XLNT hoạt động hết thời hạn hoặc có nhu cầu mở rộng do hết công suất, cần xem xét việc thay đổi công nghệ hiện đại hơn để đủ quỹ đất đáp ứng và hạn chế ảnh hưởng đến dân cư xung quanh.

- Nước thải y tế: Bệnh viện đa khoa thành phố Móng Cái đã được đầu tư công trình xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn bằng công nghệ AAO với công suất xử lý 250 m<sup>3</sup>/ngđ. Các công trình hoạt động ổn định, nước thải xử lý đầu ra đạt tiêu chuẩn theo quy định. Tuy nhiên, chưa có thống kê về nước thải y tế của các cơ sở khám chữa bệnh tư nhân, các trạm y tế trên địa bàn. Nước thải vẫn thoát chung cùng hệ thống thoát nước đô thị.

Quy hoạch chung: Xây dựng hệ thống thoát nước hỗn hợp cho khu vực thiết kế, hệ thống thoát nước nửa riêng bao gồm công thoát nước chung và cống bao đối với khu vực nằm trong vùng phục vụ dự án GMS; hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho khu vực phát triển mới. Quy hoạch cũng đề xuất dài hạn cải tạo toàn bộ hệ thống thoát nước sang hệ thống riêng hoàn toàn để đảm bảo thu gom xử lý triệt để nước thải và hoạt động ổn định của trạm XLNT. Nước thải sau khi thu gom chuyển về các trạm xử lý nước tập trung, được phân theo địa hình để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

Nhận xét: Định hướng thu gom và xử lý nước thải của quy hoạch chung đề xuất là hợp lý. Tuy nhiên, trong nội dung quy hoạch phân khu cần chính xác hóa các công trình đầu mối, cụ thể hóa các trạm bơm chuyển để đảm bảo thu gom triệt để nước thải về các công trình xử lý.

#### 2.6.10. Hiện trạng thu gom và xử lý chất thải rắn

Khu vực nghiên cứu chưa có thu gom và xử lý CTR tập trung đạt yêu cầu. CTR chưa được phân loại, khu vực trung tâm CTR được tổ chức thu gom tập trung chuyển về khu xử lý rác tập trung tại km 26, thôn 5, xã Quảng Nghĩa đã hoàn thành xây dựng (cách TP Móng Cái 26 km để xử lý rác thải chung cho toàn khu vực Móng Cái)

Quy hoạch chung: Khu vực nghiên cứu sử dụng chung hệ thống hạ tầng của khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái. CTR được thu gom và xử lý tập trung tại xã Quảng Nghĩa.

Nhận xét: Với đặc thù xã khu vực thiết kế là một phần của KKT Móng Cái, việc sử dụng chung hạ tầng về xử lý CTR tập trung theo định hướng quy hoạch chung là hợp lý. Trong tương lai cần tăng tần suất thu gom về cơ sở xử lý tập trung, hạn chế lưu CTR qua ngày trên địa bàn để đảm bảo VSMT, có thể xem xét phương án thu gom không tiếp đất.

#### 2.6.11. Hiện trạng nghĩa trang

Khu vực nghiên cứu hiện có khá nhiều nghĩa trang nhân dân tập trung gần các khu dân cư. Tổng quy mô nghĩa trang hiện trạng khoảng hơn 25 ha trong đó có nghĩa trang thành phố tại phường Hải Yên, quy mô khoảng 12,9 ha. Hiện nay nghĩa trang

Hải Yên đã xây dựng ổn định và lấp đầy các khu chôn cất và được đầu tư hạ tầng tương đối đầy đủ bao gồm nhà quản trang, hệ thống tường rào, giao thông nội bộ, cấp thoát nước.

Quy hoạch chung: Khu vực nghiên cứu sẽ sử dụng nghĩa trang tập trung phường Hải Yên. Theo định hướng nghĩa trang mở lên lên quy mô khoảng gần 27 ha.

Nhận xét: Định hướng quy hoạch nghĩa trang theo QHC đề xuất là phù hợp.

#### 2.6.12. Hiện trạng môi trường

##### a. Hiện trạng và diễn biến chất lượng nước mặt lục địa

Nguồn nước mặt từ các sông suối của thành phố khá lớn nhưng phân bố không đều giữa các tháng trong năm. Thành phố Móng Cái có 1 con sông lớn chảy qua là sông Ka Long và tuyến kênh Tràng Vinh. Tổng lưu lượng 2 tuyến nước chính lên tới 1.164 m<sup>3</sup> nước. Nguồn nước mặt của thành phố phụ thuộc rất lớn vào hệ thống hồ chứa. Thành phố Móng Cái có 18 hồ chứa lớn nhỏ trong đó có 3 hồ chứa dung tích trên 50.000 m<sup>3</sup> là Hồ Quất Đông, Hồ Kim Tinh và hồ Đoan Tĩnh. Trong mấy năm trở lại đây trước xu hướng gia tăng dân số và phát triển kinh tế chất lượng nước mặt đang có xu hướng suy giảm

##### \* Chất lượng nước mặt phục vụ cấp nước sinh hoạt

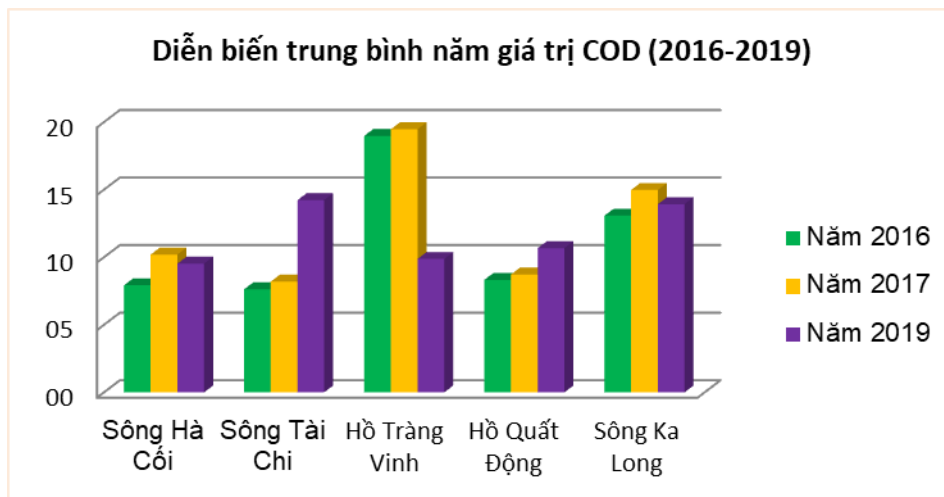
Theo kết quả quan trắc của Sở TN&MT Quảng Ninh 2019 cho thấy: các nguồn nước cấp sinh hoạt cho khu vực như hồ Tràng Vinh (TSS trong đợt quan trắc Quý I là 40 mg/l, vượt 1,3 lần QCVN), sông Ka Long có dấu hiệu ô nhiễm COD, TSS, BOD<sub>5</sub>, NO<sub>2</sub><sup>-</sup>, NH<sub>4</sub><sup>+</sup>; Đặc biệt Sông Ka Long tại điểm lấy nước về nhà máy nước Đoan Tĩnh – TP. Móng Cái có hàm lượng chất rắn lơ lửng, chất hữu cơ cao, vượt QCVN, cụ thể: hàm lượng TSS đợt Quý I là 37,8 mg/l, vượt 1,3 lần QCVN; giá trị COD đợt quan trắc Quý I và III dao động từ 15,5 - 19,4 mg/l, vượt QCVN từ 1,03 – 1,3 lần; giá trị BOD<sub>5</sub> đợt Quý IV là 6,9 mg/l, vượt QCVN 1,2 lần; hàm lượng NO<sub>2</sub><sup>-</sup> đợt quan trắc Quý I là 0,106 mg/l, vượt 2,1 lần QCVN; hàm lượng NH<sub>4</sub><sup>+</sup> đợt Quý IV là 0,438 mg/l, vượt QCVN 1,5 lần; tổng dầu mỡ đợt Quý I là 0,527 mg/l, vượt QCVN 1,1 lần. Hồ Quất Đông, TP. Móng Cái các thông số đều nằm trong giới hạn cho phép.

Chất lượng nước mặt đã có dấu hiệu suy giảm do ô nhiễm các nguồn nước thải sinh hoạt và phát triển kinh tế, do địa bàn hạ tầng thu gom xử lý nước thải chưa triệt để, mới chỉ được thu gom và xử lý khu vực đô thị thành phố Móng Cái; Các khu vực ngoại thị, xa trung tâm phần lớn nước thải một phần tự thấm, phần còn lại chảy tràn xuống các khu vực trũng và ra sông.

Nhìn chung chất lượng nước mặt phục vụ mục đích cấp nước sinh hoạt có chất lượng tốt, đáp ứng hạng A2 của QCVN 08-MT:2015/BTNMT (cột A2),

\* Xu hướng chất lượng nước mặt trong thời gian qua khu vực Móng Cái biến động không đáng kể: Thông số TSS có giá trị tăng ở hồ Tràng Vinh và hồ Quất Đông; COD hầu hết tăng ở các vị trí quan trắc hồ Quất Đông, sông Ka Long, chỉ có riêng vị trí Hồ Tràng Vinh xu hướng giảm; Thông số BOD<sub>5</sub> hầu hết giảm các vị trí quan trắc, riêng tại vị trí sông Ka Long có xu hướng gia tăng. Điều này chứng tỏ nước mặt địa bàn thành phố có xu hướng ô nhiễm các hợp chất hoá học và rắn lơ lửng.





Hình: Diễn biến trung bình năm giá trị COD (2016-2019)

Nhìn chung chất lượng nước mặt phục vụ mục đích cấp nước sinh hoạt có chất lượng tốt, đáp ứng hạng A2 của QCVN 08-MT:2015/BTNMT (cột A2)

**b. Hiện trạng và diễn biến môi trường nước ngầm**

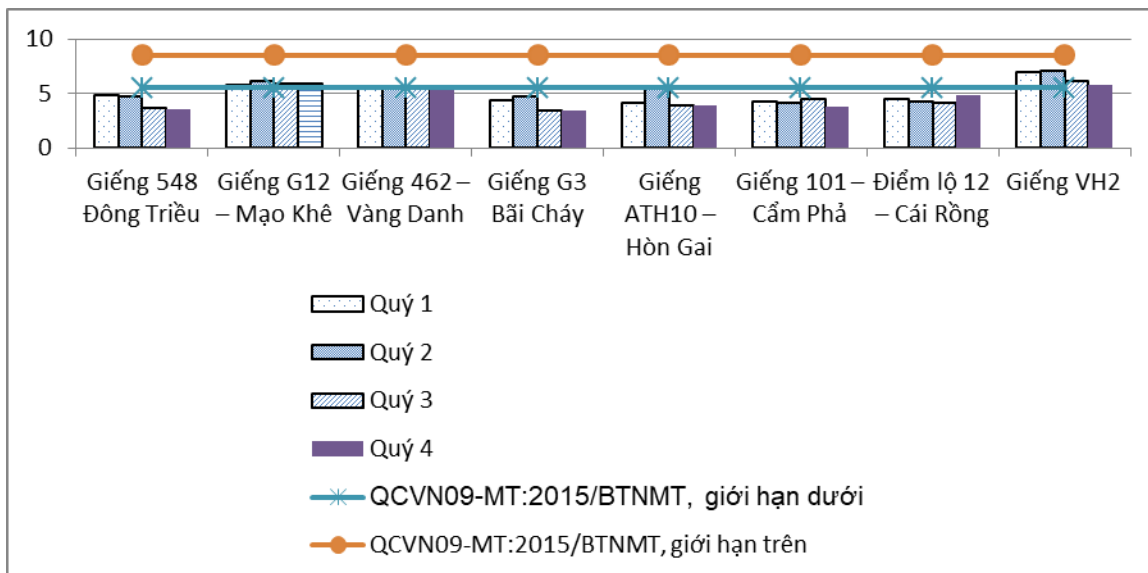
Trữ lượng nước ngầm: trữ lượng tiềm năng toàn khu kinh tế Móng Cái là 229.261 m<sup>3</sup>/ngày. Do địa hình phân cắt, sự phân bố các tầng chứa nước khe nứt chủ yếu trong các khe nứt, đới dập vỡ kiến tạo nên mặc dù tiềm năng nước dưới đất không nhỏ nhưng khả năng khai thác lại rất khó khăn. Mặc dù trữ lượng nước ngầm khá lớn nhưng khả năng khai thác bị hạn chế, do đó tương lai nguồn cung cấp nước cho khu vực chủ yếu vẫn phải dựa vào nguồn nước mặt.

Bảng: Tổng hợp kết quả tính trữ lượng tiềm năng nước ngầm

| TT | Tên tiểu khu | Trữ lượng tiềm năng (m <sup>3</sup> /ngày) |                        |                |
|----|--------------|--|------------------------|----------------|
|    |              | Tầng chứa nước đệ tứ                       | Tầng chứa nước khe nứt | Tổng           |
| 1  | Khu Hải Hà   | 15.200                                     | 100.595                | 115.795        |
| 2  | Khu Móng Cái | 18.747                                     | 94.719                 | 113.466        |
|    | <b>Tổng</b>  | <b>33.947</b>                              | <b>195.314</b>         | <b>229.261</b> |

(Nguồn: Quy hoạch tài nguyên nước tỉnh Quảng Ninh, 2016)

Chất lượng nước ngầm: Tỉnh Quảng Ninh nói chung và khu vực Móng Cái nói riêng chất lượng nước ngầm tương đối tốt, phần lớn các thông số môi trường có giá trị nằm trong giới hạn cho phép của quy chuẩn. Riêng có giá trị pH tương đối thấp, dao động từ 3,41-7,11; Trong đó tại 4/8 vị trí quan trắc là: Giếng 548 Đông Triều, Giếng G3 Bãi Cháy, Giếng 101 Cẩm Phả và Điểm lộ 12 Cái có giá trị pH tại cả 4 đợt quan trắc đều nằm ngoài giới hạn dưới của QCVN 09-MT:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm; Điều này cho thấy nguồn nước ngầm khu vực này có dấu hiệu axit (tính ăn mòn) của nước có thể làm gia tăng các ion kim loại từ các vật chứa, gián tiếp ảnh hưởng xấu đến sức khỏe người sử dụng.



Hình 9.2: Diễn biến giá trị pH tại các điểm quan trắc nước ngầm năm 2019, tỉnh Quảng Ninh

Hiện trạng và diễn biến môi trường không khí:

Chất lượng môi trường không khí khu vực thành phố Móng Cái nhìn chung tương đối tốt; Tại các vị trí quan trắc năm 2019, khu đô thị, khu dân cư tập trung, các khu vực lân cận các khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Phường Hải Yên, Cửa khẩu Bắc Phong Sinh), khu vực cửa khẩu và tại các khu du lịch đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 05:2013/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh) và QCVN 26:2010/BTNMT - (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn).

Bảng: Chất lượng môi trường không khí trung bình năm 2019, khu vực Móng Cái

| Điểm quan trắc                      | Tiếng ồn (dBA) | TSP ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | NO <sub>2</sub> ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | SO <sub>2</sub> ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | CO ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|--|--|---------------------------------|
| <b>QCVN 05:2013/BTNMT</b>           | <b>70</b>      | <b>300</b>                       | <b>200</b>                                   | <b>250</b>                                   | <b>30.000</b>                   |
| KDC km 7, p. Hải Yên – TP. Móng Cái | 63,775         | 142                              | 19,67  | 25,35  | <7.000                          |
| Cửa khẩu quốc tế Móng Cái           | 62,125         | 130,25                           | 28,1025                                      | 27,515                                       | <7.000                          |
| Mũi Sa Vĩ - Trà Cổ, TP. Móng Cái    | 58,825         | 62                               | 21,9425                                      | 25,6625                                      | <7.000                          |

(Nguồn: Báo cáo hiện trạng môi trường tỉnh Quảng Ninh, năm 2019)

Theo chỉ số AQI khu vực Hải Hà-Móng Cái, nằm trong khoảng giá trị 50-100, chất lượng không khí ở mức trung bình, theo mức cảnh báo y tế khu vực có chất lượng không khí ở mức chấp nhận được, nhóm nhạy cảm nên hạn chế thời gian ra ngoài. Khu vực KDC km 7 p.Hải Yên gần khu công nghiệp Hải Yên có chất lượng kém nhất so với các khu vực khác.



Xu hướng chất lượng môi trường không khí trong giai đoạn 2016-2019 biến động không đáng kể, giá trị AQI tại các điểm quan trắc các năm chủ yếu trong khoảng giá trị 50-100, chất lượng không khí ở mức trung bình; Tại vị trí Mũi Sa Vĩ-Trà Cỏ có chất lượng không khí tốt hơn các vị trí khác, giá trị AQI nằm trong khoảng 74,3-84; Vị trí có chất lượng không khí kém hơn các vị trí khác là tại vị trí Cửa khẩu Quốc Tế Móng Cái (giáp với Trung Quốc).

#### d. Hiện trạng và diễn biến môi trường đất

Đặc điểm vùng Móng Cái - Trà Cỏ là vùng chuyển tiếp địa hình giữa núi và trung du vươn ra biển, thấp dần từ Bắc xuống Nam, bị chia cắt khá phức tạp, hình thành 3 dạng địa hình: Khu vực núi cao phía Bắc và Tây Bắc, khu vực trung du tiếp nối đồng bằng ven biển và khu vực hải đảo phía Nam; Mặt khác khu vực Móng Cái có lượng mưa lớn (Lượng mưa trung bình lên tới 500÷600mm), điều này làm cho đất khu vực này gia tăng tình trạng xói mòn, rửa trôi và bị thoái hóa đất. Hiện tượng xói mòn, trượt lở đất không chỉ làm mất đất mà còn kéo theo nhiều chất hữu cơ trong đất, làm mất kết cấu, qua đó đe dọa đến khả năng phục hồi và các phương án hoàn nguyên sau khai thác.

Nhìn chung môi trường đất trong khu vực chưa có sự biến đổi lớn, chỉ ô nhiễm cục bộ tại những vùng có bãi rác. Tuy nhiên việc khai thác đất đai phục vụ cho các nhu cầu phát triển cũng đã có tác động bất lợi đến môi trường đất.

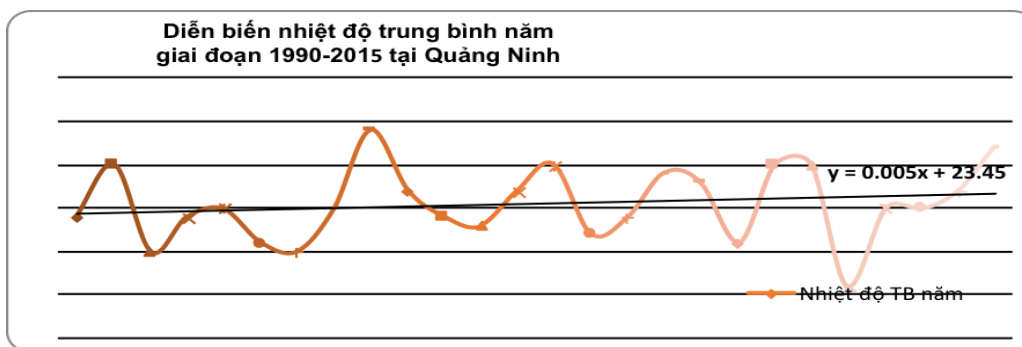
Việc khai thác quá mức tài nguyên rừng, đất rừng đặc biệt là khu vực ven biển và khu sinh thái để đáp ứng nhu cầu đời sống dân sinh đã gây ra tác hại lâu dài đối với môi trường sinh thái, rừng bị thu hẹp, đất đai bị xói mòn, rửa trôi, bị thoái hóa, vv

Ngoài ra, do hạ tầng kỹ thuật (thu gom và xử lý nước thải và chất thải rắn) chưa đáp ứng được với sự gia tăng dân số và phát triển kinh tế xã hội của khu vực, dẫn đến các chất thải phát sinh của con người đã đi vào trong đất gây ô nhiễm môi trường đất và suy giảm chất lượng môi trường đất.

Bên cạnh đó trong quá trình sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản Móng Cái đã sử dụng một lượng lớn thuốc bảo vệ thực vật, phân bón vô cơ và các thuốc kháng sinh trong nuôi trồng thủy sản, điều này sẽ làm gia tăng các hóa chất, vôi và các loại khoáng chất Diatomit, Dolomit, lưu huỳnh lắng đọng, các chất độc hại có trong đất phèn Fe, Fe<sup>3+</sup>, Al<sup>3+</sup>, SO<sub>4</sub><sup>2-</sup>, vv vào trong môi trường đất, gây ô nhiễm môi trường đất.

#### e. Biểu hiện của biến đổi khí hậu

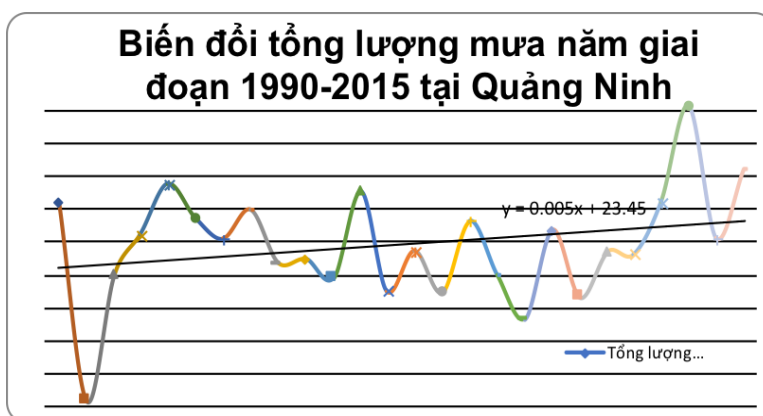
- Nhiệt độ tăng: Trong 55 năm gần đây (đến năm 2015), nhiệt độ tối cao tại Quảng Ninh là 38,8OC (năm 1983), nhiệt độ tối thấp là 0,8OC (năm 1999). Nhiệt độ tối cao và tối thấp chênh lệch nhau tới 38OC. Đợt rét kỷ lục 30 ngày (22/01-20/02/2008) ở Quảng Ninh kéo nền nhiệt tháng 02/2008 trở nên thấp nhất trong lịch sử, thấp hơn trung bình nhiều năm cùng kỳ 3-4OC. Và ngay sau đấy, tháng 02/2009 lại xuất hiện những ngày ấm áp lạ thường, đưa nền nhiệt tháng 02/2009 cao vượt trung bình nhiều năm cùng kỳ 4-5OC. Ngày 23- 28/01/2016: nhiệt độ tại Chùa Đồng, Yên Tử (thành phố Uông Bí) xuống đến -5OC; nhiều nơi khác trên địa bàn Tỉnh nhiệt độ xuống dưới 5OC.



Hình: Diễn biến nhiệt độ trung bình năm giai đoạn 1990-2015 tại Quảng Ninh (Sở TNMT Quảng Ninh)

Nhìn chung, nhiệt độ tại Quảng Ninh có xu thế tăng dần, điều này phù hợp với các dự báo nhiệt độ của kịch bản của biến đổi khí hậu, nước biển dâng cho Việt Nam với khu vực Đông Bắc Bộ. Sự thay đổi nhiệt độ là một trong những tiêu chí quan trọng đánh giá sự biến đổi khí hậu.

- Lượng mưa: Những giá trị cực trị mưa xuất hiện nhiều hơn và lớn hơn. Điển hình là đợt mưa rất lớn vào cuối tháng 7, đầu tháng 8/2015 ở Quảng Ninh gây nhiều thiệt hại cho Tỉnh. Đợt mưa này đã vượt trên các đợt mưa lịch sử quan trắc được tại Quảng Ninh kể từ năm 1960 đến nay. Lượng mưa chỉ tính trong 10 ngày này bằng 1/4 đến 2/3 lượng mưa trung bình năm của Tỉnh và xấp xỉ, vượt tổng lượng mưa năm 1991. Đây là hiện tượng thời tiết không bình thường, rất hiếm gặp không những với Quảng Ninh mà còn với cả miền Bắc nước ta. Trước đó, ngày 26/9/2008, tại Tiên Yên và Bình Liêu cũng đã ghi nhận kỷ lục về mưa ngày lớn nhất là 502,3mm tại Tiên Yên và 697,0mm tại Bình Liêu. Đợt mưa này kết hợp triều cường, nước dâng do ảnh hưởng của bão đã gây thiệt hại nặng nề cho các huyện thị miền đông của tỉnh.



Hình: Sự biến đổi tổng lượng mưa năm giai đoạn 1990 – 2015 tại Quảng Ninh (Nguồn: Sở TNMT tỉnh Quảng Ninh).

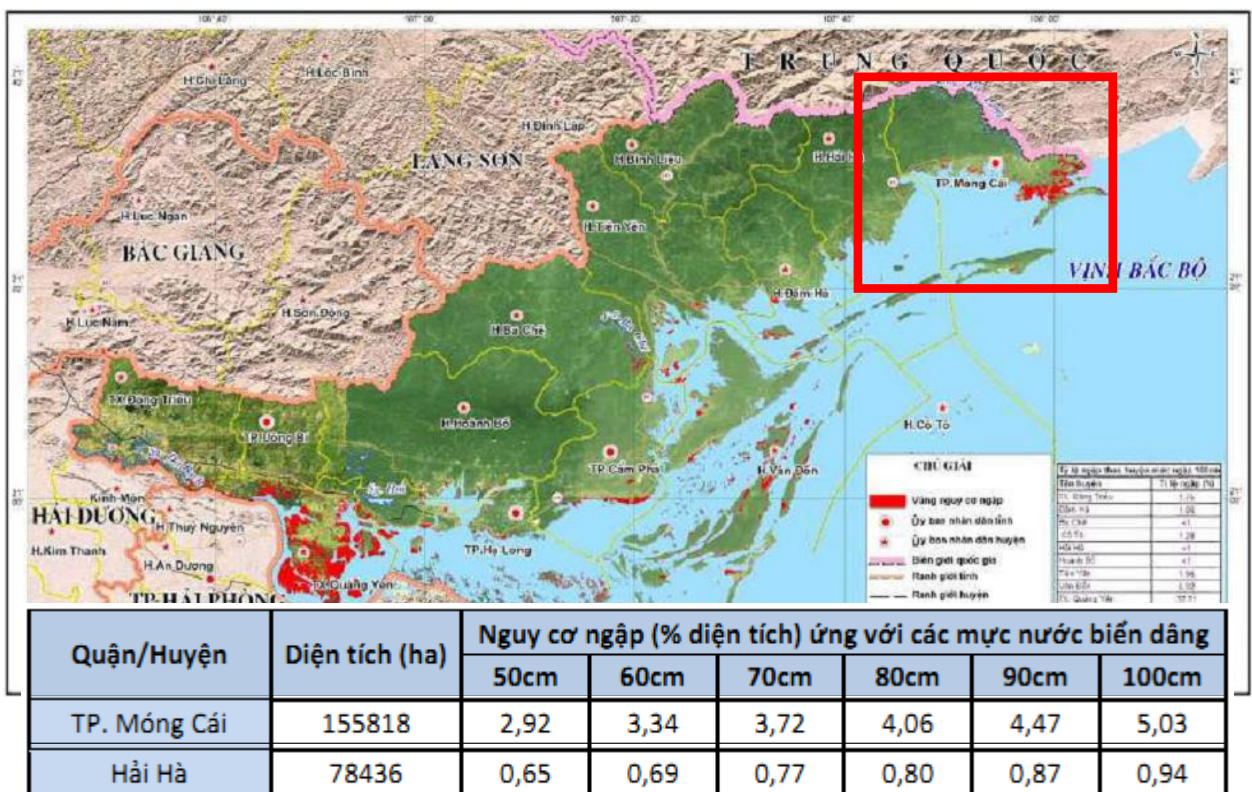
Về số liệu tổng thể có thể thấy lượng mưa gia tăng. Tuy nhiên, sự biến đổi lượng mưa vượt trội ngày càng với sự biến đổi nhiệt độ như đánh giá ở trên cũng giải thích: trong một năm vừa xảy ra hiện tượng thiếu hụt lượng mưa, vừa xảy ra mưa lũ lịch sử. Quá khứ đã chứng minh: trong những năm El Nino, tại Quảng Ninh, một số kỷ lục về lượng mưa lớn nhất trong 24 giờ (tức là mưa lớn trong thời đoạn ngắn) và số tháng liên tục thiếu hụt mưa tại một số nơi đã được ghi nhận. Có nghĩa rằng, trong một năm, có những tháng lượng mưa thấp kỉ lục, nhưng cũng có những tháng lượng mưa cao kỉ lục, mà nhìn vào số liệu tổng lượng mưa năm, ta không thấy rõ được sự biến đổi

thất thường đó. Điều này chính là một minh chứng rõ ràng cho sự biến đổi khí hậu những năm gần đây tại Quảng Ninh.

- Ngập lụt, lũ quét và sạt lở: Ngập lụt mà nguyên nhân chủ yếu do mưa cực đoan (lượng mưa lớn bất thường) cùng với việc tiêu thoát nước chậm (do bồi lắng hệ thống tiêu thoát, do chặn dòng) hoặc do vỡ đập tại các hồ chứa nước, sạt lở bãi thải than, vỡ đê... sẽ tác động lớn đến các khu vực trũng, các khu vực có hệ thống thoát nước không đáp ứng được nhu cầu thoát nước với mưa lớn cục bộ. Đợt mưa lịch sử từ ngày 24/7 đến 05/8/2015 tại Quảng Ninh đã gây ngập úng cục bộ tại nhiều khu vực đô thị trong đó có Móng Cái.

- Xâm nhập mặn và ngọt hoá: Xâm nhập mặn trên các sông, gây chua hóa, mặn hóa nguồn nước dưới đất và các đầm nuôi trồng thủy sản khu vực ven biển. Bên cạnh việc xâm nhập mặn vào đất liền và nguồn nước dưới đất thì sự ngọt hóa các vùng nước lợ, nước mặn cũng đã biểu hiện ảnh hưởng lớn tại Quảng Ninh. Điển hình, khoảng 300 ha NTTS nước mặn bị thiệt hại do ngọt hóa trong đợt mưa lũ lịch sử 25/7-05/8/2015 (độ mặn giảm từ 21‰, xuống còn khoảng 8‰, có thời điểm ngay cả khi lấy mẫu ở độ sâu 3-4m)..

Hình: Bản đồ nguy cơ ngập úng với mực nước biển dâng 100 cm, tỉnh Quảng Ninh



+ Sương muối: Hầu hết các đợt gió mùa thường gây ra sự giảm nhiệt độ đột ngột, trong 24 giờ, chênh lệch nhiệt độ trước và sau lúc gió mùa về thường vào khoảng 4-5 độ, có khi trên 10 độ. Đây là cơ hội để hình thành sương muối. Khu vực khu kinh tế cửa khẩu có nguy cơ bị sương muối đe dọa, tần suất sương muối khoảng 3-4 năm/lần, xảy ra vào tháng 12-1 năm sau là thời kỳ lạnh nhất và khô nhất trong năm. Sương muối là thiên tai gây nhiều tác hại nghiêm trọng đối với sản xuất nông nghiệp.

f. Hiện trạng môi trường hệ sinh thái:

\* Hệ sinh thái rừng và vùng đồi núi

Khu vực khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái và một phần của Hải Hà có vùng đồi duyên hải chiếm diện tích nhỏ, khu vực có dải đồi cao khoảng 25-50m chạy dọc theo biên thuộc vùng thềm biển cũ, kiểu địa hình này thuận lợi cho sản xuất nông, lâm nghiệp đặc biệt là trồng rừng nguyên liệu tập trung quy mô lớn.

Hệ sinh thái rừng của Móng Cái và Hải Hà chủ yếu là rừng phòng hộ và rừng sản xuất do đặc điểm về địa hình, khởi nguồn các nguồn sinh thủy và có độ dốc cao, thuộc lưu vực của các hồ chứa nước.

Diện tích rừng tự nhiên có chức năng phòng hộ phân bố không đều cho các địa phương, tại khu vực nghiên cứu diện tích rừng phòng hộ thuộc trạng thái rừng trung bình, rừng nghèo, rừng phục hồi, rừng ngập mặn, rừng núi đá, vv tồn tại ở những nơi cao xa độ dốc lớn, bãi ngập triều, ven biển và các cửa sông.

Rừng sản xuất hay còn gọi là rừng trồng được đầu tư từ các dự án trồng rừng với các loài cây trồng chủ yếu là Keo, Thông, Trạng, Đước, vv đến nay diện tích rừng đã khép tán.

Đất chưa có rừng hiện thực bị chủ yếu là Cỏ tranh, Lau lách, cây bụi xen lẫn cây gỗ sinh với các loài cây ưa sáng mọc nhanh như Hoắc quang, Dẻ, Kháo, Sau sau, Hu đay, Re, Đóm, ngập triều sâu, vv. Đây là đối tượng để trồng rừng. Tuy nhiên phần lớn trạng thái này hiện nằm phân bố rải rác ở những nơi cao và xa, dốc lớn, nhiều đá nỏi, điều kiện lập địa khắc nghiệt, vv diện tích đất có thể trồng rừng còn ít.

\* Hệ sinh thái vùng đô thị

Là hệ sinh thái điển hình khu vực A1. Hệ sinh thái này có mật độ dân cư lớn, dẫn đến hàng loạt những thay đổi về môi trường sống làm cho môi trường sống trở nên quá tải. Các khu vực ao, hồ được chuyển thành đất xây dựng làm cho hệ sinh thái tự nhiên bị phá vỡ. Diện tích cây xanh hạn hẹp, thành phần loài cây xanh chủ yếu là những trồng để lọc hóa như Sao, Sà cừ, Phượng...

Cần phát triển cây xanh tại các khu dân cư, đường phố phù hợp, đa dạng, tạo cảnh quan đẹp và cải tạo môi trường sống, bảo vệ, quản lý cây cổ thụ, cây di sản có ý nghĩa văn hóa - lịch sử và giá trị nghiên cứu khoa học (như cây Tùng cổ) và mạng lưới cây xanh tại khu di tích, nơi công cộng trên địa bàn khu vực nghiên cứu (ở cả khu vực đô thị và khu vực nông thôn).

\* Hệ sinh thái vùng nông thôn

Đặc điểm thổ nhưỡng gồm đất dốc tụ khu vực Móng Cái, phát triển ở những khu vực thung lũng hoặc chân đồi tạo thành các dải hẹp, đất có màu nâu xám, nâu vàng thành phần cơ giới nhẹ, nghèo dinh dưỡng nhưng vẫn được sử dụng để trồng lúa, hoa màu.

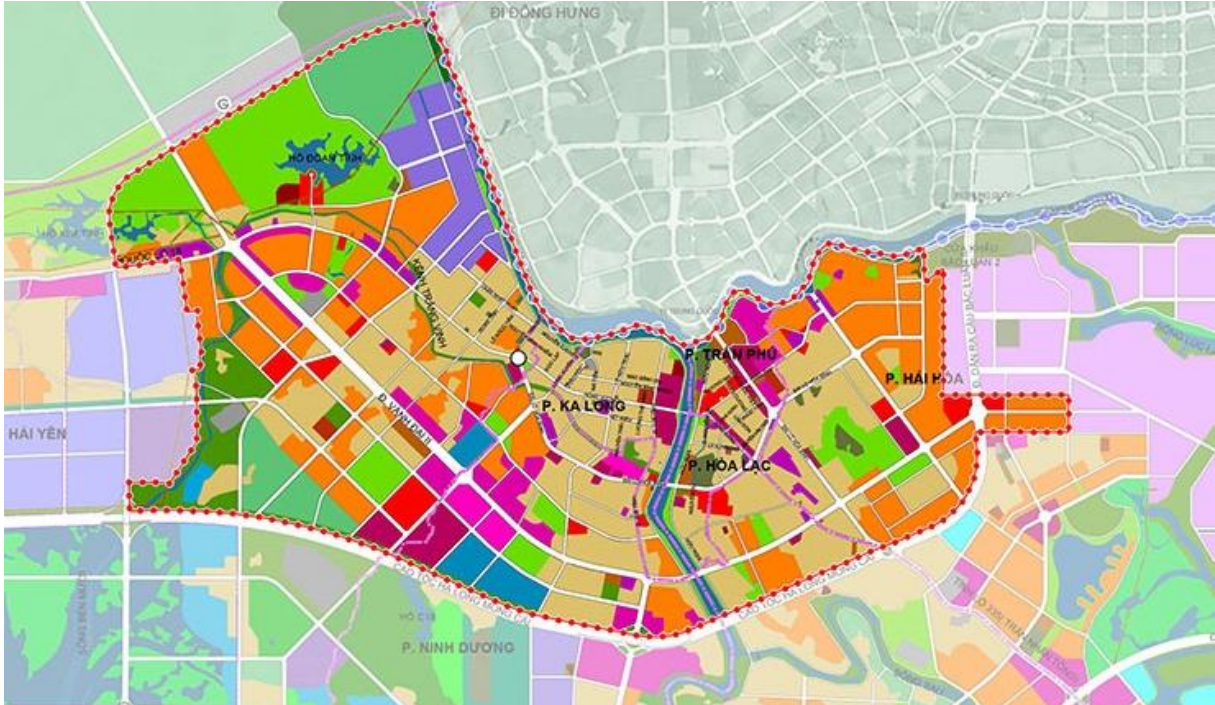
Hệ sinh thái nông thôn thường phân bố rộng khắp các đơn vị hành chính thuộc khu kinh tế bao gồm ruộng lúa nước, nương rẫy trồng lúa, hoa màu, vv. So với hệ sinh thái tự nhiên, hệ sinh thái nông nghiệp đơn giản hơn và gắn với các hoạt động sản xuất nông nghiệp của con người, chủng loại cây trồng hay vật nuôi chiếm ưu thế, mối quan hệ quần xã được thay bằng sản phẩm nông nghiệp được lấy ra khỏi hệ để phục vụ cho con người. Năng suất sinh học do con người điều khiển.



Hệ sinh thái vùng nông thôn khu vực đồng bằng có vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ sản xuất nông nghiệp, ảnh hưởng đến sinh kế của người dân địa phương, là tiền đề cho việc phát triển các ngành thương mại dịch vụ, du lịch, vv..

## 2.7. Rà soát các đồ án, dự án, chương trình

### 2.7.1. Các đồ án quy hoạch có liên quan



Hình: Sơ đồ trích đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng KKT của khẩu Móng Cái đến năm 2040

### 2.7.2. Các dự án đầu tư

Trong khu vực nghiên cứu hiện có nhiều dự án quy hoạch đã được phê duyệt, nhiều đề xuất mới và điều chỉnh quy hoạch đã báo cáo cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, trong đó có một số dự án lớn đang trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

Bảng 11: Thống kê các quy hoạch, dự án hiện có trên địa bàn

| STT      | Danh mục  | Địa điểm  | Quy mô                  |
|----------|---|---|-------------------------|
| <b>I</b> | <b>QHCT đã được phê duyệt</b>   |   |                         |
| 1        | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư đô thị mới tại km5, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                                     | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh | 28,93 ha<br>4936 người  |
| 2        | Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại km3, km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                          | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái                  | 57,25 ha<br>6.465 người |
| 3        | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở công nhân và chuyên gia phục vụ Khu công nghiệp Hải Yên tại phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh | 10ha<br>6900 người      |

| STT | Danh mục   | Địa điểm   | Quy mô                                 |
|-----|--|--|--|
| 4   | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu bến bãi tại Km3 + Km4 sông Ka Long, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái  | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái                                     | 37,69ha                                |
| 5   | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án văn phòng, nhà điều hành, dịch vụ kho bãi Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ Tiên Thảo tại phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và sản xuất tại phường Hải Yên, thị xã Móng Cái) | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                    | 0,58 ha                                |
| 6   | Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh   | phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                    | 1.159.956m <sup>2</sup>                |
| 7   | ĐC cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị kết hợp với công viên cây xanh tại xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái  | xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                       | khoảng 14ha                            |
| 8   | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư dọc tuyến đường biên giới sông Ka Long, thành phố Móng Cái   | phường Ka Long và phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái                | 536.568,8m <sup>2</sup>                |
| 9   | Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Cửa khẩu quốc tế Móng Cái   | phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                   | 5,8 ha                                 |
| 10  | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng tổ hợp Khách sạn 5 sao, trung tâm thương mại, khu vui chơi, giải trí (không có thưởng), dịch vụ chăm sóc sức khỏe kèm các dịch vụ khác tại phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh   | phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                   | 3,5 ha                                 |
| 11  | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 trụ sở làm việc, cửa hàng trưng bày giới thiệu sản phẩm tại phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh   | phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                   | 1.066m <sup>2</sup>                    |
| 12  | Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Phòng giao dịch Ngân hàng Chính sách xã hội thành phố Móng Cái  | khu Hồng Phong, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh | 2.780 m <sup>2</sup>                   |
| 13  | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 trung tâm ngoại ngữ - tin học Phú Lợi Đạt tại phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (điều chỉnh QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 trụ sở, kinh doanh dịch vụ du lịch tại phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh)  | phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                 | 4.494m <sup>2</sup><br>200-300 chỗ học |

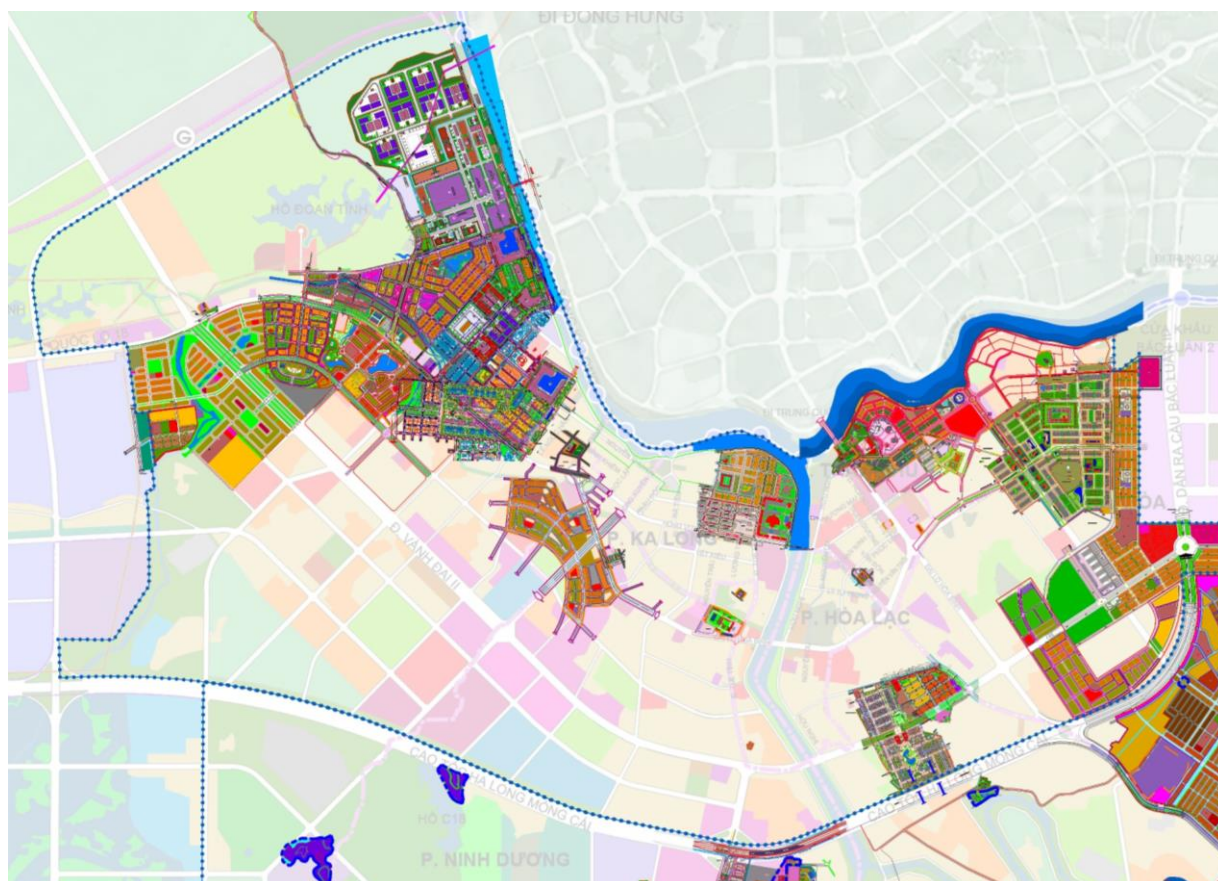
| STT       | Danh mục   | Địa điểm   | Quy mô                  |
|-----------|--|--|-------------------------|
| 14        | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án văn phòng làm việc và nhà xưởng, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh   | phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh | 9378m <sup>2</sup>      |
| 15        | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 mở rộng khu bến bãi tại Km3+4 sông Ka Long, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh  | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh    | 52,4ha<br>2700 người    |
| 16        | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 chợ ASEAN tại phường Hải Hòa, TP MC  | phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái                     | 7430m <sup>2</sup>      |
| 17        | Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Km 3, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh  | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh    | 207.500 m <sup>2</sup>  |
| 18        | Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 - trường mầm non Hải Yên tại khu 7, phường Hải Yên, TP MC  | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh    | 8.601,0 m <sup>2</sup>  |
| 19        | Tổng mặt bằng xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/200 Công trình: Chốt vận hành số 3 Điện lực thành phố Móng Cái, tại phường Trần Phú, thành phố Móng Cái  | phường Trần Phú, thành phố Móng Cái                    | 974,54m <sup>2</sup>    |
| 20        | Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô đất sinh hoạt cộng đồng (ký hiệu SHCĐ) thuộc Quy hoạch khu dân cư đô thị phía Bắc khách sạn Hồng Vân và Ngã ba Xoáy Nguồn tại phường Ka Long, TP MC   | phường Ka Long, TP MC                                  | 1.429,0 m <sup>2</sup>  |
| 22        | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho chứa hàng và bãi đỗ xe tại phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh   | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh    | 5.592,0 m <sup>2</sup>  |
| 23        | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hải Yên, tại phường Hải Yên, thành phố Móng Cái  | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.   | 33,03 ha<br>5.384 người |
| 24        | ĐC cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/1000 khu dân cư Bắc Đại lộ Hòa Bình, thành phố Móng Cái  | Đại lộ Hòa Bình, thành phố Móng Cái                    | 26352,1 m <sup>2</sup>  |
| <b>II</b> | <b>QHCT chưa phê duyệt</b>   |  |                         |
| 1         | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 mở rộng khu tập kết kiểm tra, giám sát hàng hóa XNK và hệ thống kho ngoại quan, kho lạnh, kho khô gia công xuất khẩu nhằm phục vụ cho lối mở biên giới tại Km3+4 và hoạt động XNK hàng hóa khu vực tại phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh    | 490895 m <sup>2</sup>   |



| STT | Danh mục   | Địa điểm  | Quy mô                               |
|-----|--|---|--------------------------------------|
| 2   | QHCT đất ở tại Khu 7, phường Ka Long, thành phố Móng Cái   | Khu 7, phường Ka Long, thành phố Móng Cái                               | 2.224,55 m <sup>2</sup>              |
| 3   | ĐC cục bộ tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nhà thờ giáo họ Móng Cái, giáo xứ Xuân Ninh, địa phận Hải Phòng tại xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh | xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                        | 3.228,6 m <sup>2</sup>               |
| 4   | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư km3 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh  | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                     | 20,75ha                              |
| 5   | QHCT Khu dân cư đô thị mới dọc tuyến sông biên giới Bắc Luân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500   | dọc tuyến sông biên giới Bắc Luân, sát cạnh cửa khẩu thành phố Móng Cái | 33,34ha<br>2.000 người               |
| 6   | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 văn phòng làm việc, trưng bày giới thiệu sản phẩm, dịch vụ tổng hợp và kho bãi hàng hóa tại phường Hải Yên, thành phố Móng Cái                | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái                                      | 3.492,0m <sup>2</sup><br>30-50 người |
| 7   | Điều chỉnh QHCT xây dựng TL:1/500 Trụ sở văn phòng và khu dịch vụ hàng hóa tổng hợp tại phường Hải Yên, thành phố Móng Cái   | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái                                      | 11.160,0 m <sup>2</sup>              |
| 8   | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 - văn phòng làm việc, trưng bày sản phẩm và kho hàng hóa Công ty TNHH Liên Trường tại phường Hải Yên thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh         | phường Hải Yên thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh                      | 8.452,0 m <sup>2</sup>               |
| 9   | ĐC QH tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nhà thờ giáo họ Hải Yên, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh   | phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                     | 2.456 m <sup>2</sup>                 |
| 10  | Điều chỉnh tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ nông thôn xã Quảng Nghĩa, thành phố Móng Cái   | xã Quảng Nghĩa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                     | 3.345m <sup>2</sup>                  |
| 11  | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/200 đường vào đồi Bia tưởng niệm cố tổng bí thư Trần Phú tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                                     | phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                     | 12.289,0 m <sup>2</sup>              |
| 12  | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu bến bãi công ty cổ phần Thành Đạt   | Km3+Km4 sông Ka Long, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái                | 38,8ha                               |
| 13  | Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm y tế thành phố Móng Cái tại phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái  | phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái                                   | 36.681 m <sup>2</sup>                |

| STT | Danh mục  | Địa điểm   | Quy mô                                |
|-----|---|--|---------------------------------------|
| 14  | ĐC cục bộ QHCT tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 trung tâm thương mại và khách sạn du lịch Hùng Vương tại phường Trần Phú, thành phố Móng Cái                     | phường Trần Phú, thành phố Móng Cái  | 3.267,0m <sup>2</sup>                 |
| 15  | QHCT tỷ lệ 1/500 khách sạn văn phòng tại phường Trần Phú, TP Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh  | phường Trần Phú, TP Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                                  | 1616,5m <sup>2</sup>                  |
| 16  | ĐC QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500: Khách sạn của Công ty TNHH thương mại du lịch dịch vụ Long Thành. Tại phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. | Tại phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.                      | 2806 m <sup>2</sup>                   |
| 17  | Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Ninh Dương - giai đoạn 1 (FLC Ninh Dương)  | phường Ninh Dương và phường Hải Yên, thành phố Móng Cái – tỉnh Quảng Ninh.     | 41,90ha                               |
| 18  | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án khu phức hợp đô thị, công viên cây xanh kết hợp thương mại, dịch vụ tại xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh  | xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                               | 300.889,7m <sup>2</sup><br>3000 người |
| 19  | QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị kết nối cầu Bắc Luân I và cầu Bắc Luân II, tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái                                    | xã Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                                | 49,75 ha                              |
| 20  | QHCT KĐT và bến xe du lịch kết hợp với công viên cây xanh phía Tây thành phố Móng Cái tại khu 7, phường Hải Yên, TP Móng Cái                              | khu 7, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái                                      | 94ha                                  |
| 21  | QHCT xây dựng dự án tổ hợp TTTM và shophouse tại Khu 3, phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh  | Khu 3, phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                    | 1,16ha                                |
| 22  | QHCT đất ở tái định cư và nhà ở xã hội phục vụ các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái                        | phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                            | 25,49ha                               |
| 23  | Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Ninh Dương - giai đoạn 1   | phường Ninh Dương và phường Hải Yên, thành phố Móng Cái – tỉnh Quảng Ninh      | 41,90 ha<br>5148 người                |
| 24  | ĐC cục bộ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                    | phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh                            | 2,27ha                                |
| 25  | Điều chỉnh mở rộng QHCT tỷ lệ 1/500 cửa khẩu quốc tế Móng Cái tại phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.                                   | đọc đường biên giới sông Bắc Luân (khu 2), thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh | 28309,89 m <sup>2</sup>               |

| STT | Danh mục  | Địa điểm   | Quy mô      |
|-----|---|--|-------------|
| 26  | Dự án trường Quốc tế tại phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh   | phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh     | 20,8ha      |
| 27  | Quy hoạch cụm công nghiệp tại phường Hải Yên, thành phố Móng Cái của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Quốc tế Tân Đại Dương | khu 3, phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh | khoảng 50ha |



Hình: Sơ đồ rà soát đồ án quy hoạch, dự án đầu tư khu vực quy hoạch

## 2.8. Đánh giá tổng hợp hiện trạng (SWOT)

### 2.8.1. 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.

#### 2.8.2. 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.

#### 2.8.3. 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.

#### 2.8.4. 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;

#### 2.8.5. 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 không 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. Các định hướng phát triển đối với khu vực lập quy hoạch**

##### **a. Về tính chất, chức năng**

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, xác định tại Khu A1 có các tính chất, chức năng như sau:

- Khu trung tâm đô thị Móng Cái;
- Khu trung tâm thương mại dịch vụ vùng biên và dịch vụ thương mại cửa khẩu;
- Khu đô thị hiện trạng cải tạo.

##### **b. Về Tổ chức không gian:**

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, Khu A1 được định hướng như sau:

+ Diện tích đất tự nhiên khoảng: 2.770 ha. Trong đó: Đất xây dựng các khu chức năng: khoảng 2.590 ha (chiếm khoảng 95%) và đất khác khoảng: 150 ha (chiếm khoảng 5%)

+ Dân số khoảng: 112.000 người (trong đó dân số thường trú khoảng 105.000 - 106.000 và dân số quy đổi khoảng 5.000-6.000 người)

+ Tiếp tục phát triển 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;

+ Tập trung phát triển mật độ cao trong khu vực tiếp giáp với các cửa khẩu Bắc Luân I, Bắc Luân II và khu hợp tác kinh tế qua biên giới; phát triển mạnh các dịch vụ hỗ trợ du lịch, hỗ trợ đời sống và dịch vụ cho các thương gia từ nước ngoài có thể ở ngắn hạn như khu vực 100 ha giữa 2 cửa khẩu Bắc Luân I và Bắc Luân II, Khu đô thị phía Nam, Khu hợp tác kinh tế Móng Cái;

+ Xây dựng hoàn thiện các dự án đã và đang triển khai;

+ Hình thành các tuyến phố dịch vụ thương mại, tài chính ngân hàng, nối kết 2 bờ sông Ka Long cùng với hệ thống công viên, cây xanh mặt nước. Các tuyến phố này cần bảo đảm tăng cường thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang, gắn với bảo tồn hệ sinh thái cây xanh mặt nước tại Khu trung tâm.

##### **c. Về Hạ tầng xã hội**

Cải tạo nâng cấp khu trụ sở hành chính hiện hữu đáp ứng nhu cầu của người dân. Bố trí các trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở gắn với các dự án đô thị.

##### **d. Về Hạ tầng kỹ thuật:**

Hoàn thiện mạng lưới giao thông đối ngoại gồm nâng cấp quốc lộ 18, xây dựng hoàn chỉnh đường cao tốc Hạ Long – Vân Đồn - Móng Cái, Đường ven biển và các tuyến đường hướng tâm nối trung tâm Móng Cái với Trà Cổ, Vạn Ninh.

Đường trục chính khu vực đô thị: Xây dựng các tuyến đường vành đai 1, vành đai 2 thành phố Móng Cái và các trục hướng tâm kết nối hệ thống giao thông nội thị với giao thông đối ngoại;

+ Vành đai 1: Quốc lộ 18 chuyển thành đường đô thị - Đại lộ Hòa Bình, quy mô đường 24-56m.



- + Vành đai 2: Từ giao Quốc lộ 18 đi Cầu Bắc Luân II, quy mô đường 53-104m.
- + Đường Móng Cái – Vạn Ninh: kết nối từ thành phố Móng Cái đến khu vực cảng Vạn Ninh, quy mô đường 53-74m.
- + Đường tỉnh 335: Từ cửa khẩu Móng Cái đến Trà Cỏ, quy mô đường 44-74m.
- + Đường kết nối khu công nghiệp Hải Yên đến Trà Cỏ, quy mô đường 53-74m.
- + Đường liên khu vực: Cải tạo nâng cấp các tuyến đường hiện có, đảm bảo khả năng thông hành và kết nối. Xây dựng các tuyến đường liên khu vực ở các khu vực quy hoạch mới, đảm bảo khoảng cách 600-1000m, quy mô đường tối thiểu 26m.
- + Đường chính khu vực: Xây dựng mạng lưới đường chính khu vực đảm bảo khoảng cách 300 - 500 m, đảm bảo quy mô đường tối thiểu 23m.
- + Các tuyến đường hiện trạng được nâng cấp, cải tạo đảm bảo khả năng thông hành. Các tuyến đường trong dự án riêng thực hiện theo dự án riêng...
- + Giao thông hàng không: Xây dựng bãi đỗ trực thăng khu vực Ninh Dương.
- + Nâng cấp, xây dựng cụm cảng tổng hợp Vạn Ninh – Vạn Gia (đón tàu đến 20.000 tấn). Cải tạo, nâng cấp hệ thống cảng nội địa Dân Tiến, Hà Cối, Cầu Voi, cảng khu hợp tác kinh tế; cảng hành khách Mũi Ngọc.
- + Đường sắt: Xây dựng tuyến đường sắt Hạ Long – Móng Cái liên kết mạng lưới đường sắt quốc gia, đường sắt ASEAN, kết nối với đường sắt Trung Quốc.

Cao độ xây dựng (Hxd) có tính đến ảnh hưởng của hiện tượng biến đổi khí hậu do nước biển dâng. Khu vực dân cư hiện hữu hạn chế san gạt nâng hạ nền; bổ sung các giải pháp đê, kè tường chắn bảo vệ an toàn chống úng ngập. Đối với các dự án xây dựng mới tại đây cao độ xây dựng chọn yêu cầu phải phù hợp với nền xây dựng của dân cư hiện trạng từ +4,5 ÷ +7,0m; đảm bảo kết nối giao thông và thoát nước tự chảy thuận lợi, không để ngập úng cục bộ xảy ra.

Thoát nước mưa: Nạo vét, kè kiên cố hóa, chống lún chiếm các trục tiêu hở hiện có, hướng thoát từ trên núi xuống biển. Bố trí thêm các trục tiêu chính theo hướng Tây Đông trên toàn lưu vực. Sử dụng kết cấu mạng lưới thoát nước hỗn hợp bao gồm cống tròn Bê tông cốt thép, cống hộp, mương nắp đan, mương xây hở.

Cấp nước: Nhu cầu cấp nước 2040: 70.000m<sup>3</sup>/ngđ. Nước được cấp từ: NMN Kim Tinh, NMN Đoàn Tĩnh, NMN Hải Xuân và NMN Quất Đông

Cấp điện: trạm 110KV Móng Cái, Hải Xuân, Biên Mậu, Trà Cỏ, CCN Hải Yên hướng tuyến sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch chuyên ngành và dự án đầu tư. Các tuyến điện 110KV trong khu vực nội thị sẽ được hạ ngầm. Lưới điện trung thế và hạ thế trong khu vực trung tâm đô thị và khu du lịch xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. Các khu vực khác dùng đường dây nổi.

Thông tin liên lạc: Nâng cấp trạm Host Móng Cái để đảm bảo nhu cầu phát triển mới. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị

Thu gom và xử lý nước thải: Các nguồn phát thải phải xử lý sơ bộ tại nguồn. Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới, nửa riêng với khu vực hiện trạng. Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho toàn

khu vực. Nước thải chuyển về các trạm XLNT tập trung với tổng công suất khoảng 45.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Khu vực các dự án thu gom và xử lý riêng.

Quản lý CTR: Chất thải rắn phải phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý CTR Quảng Nghĩa. CTR nguy hại cần thu gom và vận chuyển riêng.

Quản lý nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang chung của thành phố tại Hải Yên. kết hợp sử dụng công viên nghĩa trang tương lai xây dựng tại Quảng Nghĩa. Không mở rộng, khoanh vùng, bổ sung tường bao, cây xanh cách ly và xây dựng lộ trình chôn cất sử dụng các nghĩa trang hiện trạng không theo quy hoạch. Bố trí nhà tang lễ phục vụ chung cho thành phố tại nghĩa trang Hải Yên.

### **3.2. 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 km<sup>3</sup>+km<sup>4</sup> Hải Yên.

### **3.3. Dự báo dân số lao động**

a. Cơ sở dự báo:

- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Móng Cái đến năm 2040;
- Quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;
- Các quy hoạch, dự án đang triển khai;
- Xu thế phát triển dân số hiện trạng.

b. Dự báo phát triển dân số:

b.1. Dân số hiện trạng năm 2019: Dân số khu vực quy hoạch 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. Tỷ lệ tăng dân số khoảng 2,67% trong đó tăng tự nhiên khoảng 1,0%

b.2. Phương pháp dự báo: Áp dụng mô hình dự báo dân số tổng quát:

$$P_n = P_0(1 + \alpha_1 + \alpha_2)^n$$

- Trong đó:
- .  $P_n$ : Dân số khu quy hoạch phát triển dự báo đến năm  $n$ ;
  - .  $P_0$ : Dân số hiện trạng khu quy hoạch năm gốc;
  - .  $\alpha_1$ : Tỷ lệ tăng tự nhiên bình quân (%/năm);
  - .  $\alpha_2$ : Tỷ lệ tăng dân số cơ học bình quân (%/năm).

b. Dự báo phát triển dân số:

Sơ bộ 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

Bảng 12: Dự báo dân số khu vực lập quy hoạch

| Danh mục          | Dan số 2020 (ng) | Dan số năm 2040 (người) |                   |                |         |                   |                |
|-------------------|------------------|-------------------------|-------------------|----------------|---------|-------------------|----------------|
|                   |                  | Tổng                    | Dan số thường trú | Dan số Quy đổi | Tổng    | Dan số thường trú | Dan số Quy đổi |
| Khu vực trung tâm | 48.408           | 112.000                 | 105.000           | 7.000          | 120.000 | 110.000           | 10.000         |
| Tỷ lệ tăng trưởng | 2,4              | 4,1                     |                   |                | 4,4     |                   |                |

### 3.4. Dự báo về các khu vực chức năng

a. Khu vực phía Bắc giáp biên giới Việt Trung

Ưu tiên phát triển các thương mại dịch vụ cửa khẩu, xây dựng hoàn thiện đô thị. Ưu tiên phát triển các trung tâm về dịch vụ thương mại cửa khẩu với các công trình dự kiến như trung tâm hội chợ triển lãm quốc tế, trung tâm hội nghị khách sạn, trung tâm mua sắm, khách sạn...

b. Khu vực đô thị hiện hữu

Ưu tiên phát triển các trung tâm dịch vụ công cộng hỗn hợp phục vụ chung cho toàn khu kinh tế. Kết hợp cải tạo chỉnh trang hiện trạng, xây dựng các dự án mới tạo thành không gian đô thị đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu sử dụng trước mắt và trong các giai đoạn phát triển tiếp theo.

c. Khu vực mở rộng

Ưu tiên phát triển các trung tâm dịch vụ công cộng hỗn hợp phục vụ chung cho toàn khu kinh tế. Kết hợp cải tạo chỉnh trang hiện trạng, sắp xếp tại định cư và xây dựng

các dự án mới tạo thành không gian đô thị đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu sử dụng trước mắt và trong các giai đoạn phát triển tiếp theo.

d. Khu đô thị, dịch vụ du lịch và dịch vụ thương mại, logistics

Ưu tiên phát triển các khu du lịch sinh thái, công viên vui chơi giải trí đáp ứng nhu cầu người dân và khách du lịch.

### 3.5. 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 TĐTT: 6-10 m<sup>2</sup>/người; khoảng >70 ha

+ Đất giao đô thị : >18 m<sup>2</sup>/người; khoảng >220 ha

### 3.6. 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.

a. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất dân dụng: 100-120 m<sup>2</sup>/ người,

Trong đó:

+ Đất đơn vị ở: ≤ 70 m<sup>2</sup>/ người;

+ Đất công trình công cộng: ≥4 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh TĐTT: ≥6 m<sup>2</sup>/người.

b. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam

c. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

Bảng 13: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính như sau:

| TT         | Hạng mục                                   | Đơn vị                | Chỉ tiêu QH              |
|------------|--|-----------------------|--------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Dân số khu vực nghiên cứu</b>           | <b>Người</b>          | <b>112.000 – 120.000</b> |
| <b>II</b>  | <b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>                |                       |                          |
|            | - Đất đơn vị mới                           | m <sup>2</sup> /người | ≤ 50                     |
|            | - Đất công trình công cộng                 | m <sup>2</sup> /người | ≥4                       |
|            | - Cây xanh công cộng                       | m <sup>2</sup> /người | ≥6                       |
|            | - Giao thông                               | m <sup>2</sup> /người | ≥19                      |
| <b>III</b> | <b>Chỉ tiêu tầng cao – mật độ xây dựng</b> |                       |                          |
| 3.1        | Tầng cao xây dựng                          |                       |                          |
|            | - Nhà ở liên kế                            | Tầng                  | 1 – 5                    |
|            | - Nhà ở biệt thự                           | Tầng                  | 1 – 3                    |

| TT        | Hạng mục  | Đơn vị  | Chỉ tiêu QH        |
|-----------|---|---|--------------------|
|           | - Hỗn hợp có ở  | Tầng  | ≤ 50               |
|           | - Công trình giáo dục   | Tầng  | ≤ 5                |
|           | - Công trình văn hoá  | Tầng  | ≤ 5                |
|           | - Công trình DVCC đô thị  | Tầng  | ≤ 10               |
|           | - Công trình TMDV, du lịch, hỗn hợp   | Tầng  | ≤ 80               |
| 3.2       | Mật độ xây dựng   |   |                    |
|           | - Nhà ở liên kế, tái định cư  | %   | 60 – 80            |
|           | - Nhà ở biệt thự  | %   | 30 – 50            |
|           | - Hỗn hợp có ở  | %   | 30 – 50            |
|           | - Công trình giáo dục   | %   | 25 – 40            |
|           | - Công trình văn hoá  | %   | 25 – 40            |
|           | - Công trình DVCC đô thị  | %   | 25 – 40            |
|           | - TMDV, du lịch, hỗn hợp (cần được xem xét tùy theo giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó) |   | ≤ 70               |
| <b>IV</b> | <b>Hạ tầng xã hội</b>   |   |                    |
|           | <i>Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</i>  |   |                    |
| 4.1       | Nhà trẻ, mẫu giáo   | cháu/1000 dân<br>m <sup>2</sup> đất/chỗ học       | 50 – 60<br>12 – 25 |
| 4.2       | Trường tiểu học   | hs/1000 dân<br>m <sup>2</sup> đất/chỗ học         | 65 – 80<br>10 – 25 |
| 4.3       | Trường THCS   | hs/1000 dân<br>m <sup>2</sup> đất/chỗ học         | 55 – 80<br>10 – 25 |
| 4.4       | Công trình y tế   | m <sup>2</sup> /trạm                              | 500                |
| 4.5       | Chợ   | m <sup>2</sup> /công trình                        | 2.000              |
| 4.6       | Văn hóa – thể dục thể thao  |   |                    |
| -         | Sân luyện tập   | m <sup>2</sup> /người<br>ha/công trình            | 0,5<br>0,3         |
| -         | Sân chơi nhóm nhà ở   | Bán kính 300m                                     |                    |
|           |   | m <sup>2</sup> /người                             | 0,8                |
| -         | Trung tâm văn hóa – thể thao  | m <sup>2</sup> /công trình<br>ha/ công trình      | 5.000<br>3,0       |
|           | <i>Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</i>  |   |                    |
| 4.7       | Giáo dục  |   |                    |
|           | Trường PTTH, dạy nghề   | chỗ/1000 người<br>m <sup>2</sup> /học sinh        | 40<br>>10          |
| 4.8       | Y tế  |   |                    |
| -         | Bệnh viện đa khoa   | giường/1.000 người<br>m <sup>2</sup> /giường bệnh | 4<br>100           |
| -         | Phòng khám đa khoa  | công trình/ đô thị<br>m <sup>2</sup> /công trình  | 1<br>3000          |
| 4.9       | Văn hóa -TDTT   |   |                    |
| -         | Trung tâm văn hóa – thể thao  | m <sup>2</sup> /người<br>ha/ công trình           | 0,8<br>3,0         |
| -         | Sân thể thao cơ bản   | m <sup>2</sup> /người                             | 0,6                |

| <b>TT</b> | <b>Hạng mục</b>                     | <b>Đơn vị</b>          | <b>Chỉ tiêu QH</b>    |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|           |                                     | ha/ công trình         | 1                     |
| 4.10      | Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)     | chỗ/ 1.000 người       | 8                     |
|           |                                     | ha/ công trình         | 0,5                   |
| 4.11      | Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi) | chỗ/ 1.000 người       | 2                     |
|           |                                     | ha/ công trình         | 1,0                   |
| 4.12      | Thương mại                          |                        |                       |
|           | Chợ đô thị                          | ha/ công trình         | 1,0                   |
| <b>V</b>  | <b>Hạ tầng kỹ thuật</b>             |                        |                       |
| 5.1       | Giao thông                          |                        |                       |
|           | Tỷ lệ đất giao thông                | % đất xây dựng         | 18-26                 |
|           | Mật độ mạng lưới đường              | km/km <sup>2</sup>     | 4-6                   |
|           | Tỷ lệ vận tải công cộng             | %                      | 80-90                 |
| 5.2       | Cấp nước                            |                        |                       |
|           | Sinh hoạt                           | l/ng.ngđ               | 120-150               |
|           | Dịch vụ, công cộng                  | m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 10-20                 |
|           | Tỷ lệ cấp nước                      | %                      | 100                   |
| 5.3       | Cấp điện                            |                        |                       |
|           | Sinh hoạt                           | w/người                | 700                   |
|           | CTCC, dịch vụ                       | % sinh hoạt            | 30-40                 |
| 5.4       | Thoát nước thải                     |                        |                       |
|           | Sinh hoạt                           | % chỉ tiêu CN          | 90%                   |
| 5.5       | Chất thải rắn                       |                        |                       |
|           | Sinh hoạt                           | kg/ng/ngày             | 1,0 (TL thu gom 100%) |
| 5.6       | Thông tin liên lạc                  | Người/ Lines           | 0,75                  |

*Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.*



## **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 kề 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. Liên kết và kết nối:

Các tuyến đường giao thông đối ngoại như quốc lộ 18, đường vành đai II, đường cao tốc Vân Đồn Móng Cái tạo nên các tuyến vành đai phân chia các lớp không gian đô thị. Hạn chế bố trí các công trình chức năng bám trực tiếp các tuyến vành đai để đảm bảo yêu cầu giao thông nhanh của các tuyến giao thông đối ngoại. Hình thành các tuyến đường kết nối, hỗ trợ song song với các tuyến đường đối ngoại để hỗ trợ kết nối nội bộ các khu vực đô thị.

Phát triển hệ thống các tuyến giao thông hướng tâm như tuyến đường nối khu hợp tác kinh tế, tỉnh lộ 334 (Móng Cái – Trà Cổ), tuyến nối cảng Vạn Ninh, tuyến kết nối trực ven biển ... kết nối các khu vực chức năng đô thị.

Khai thác các trục kết nối ngang hướng biển, kết nối từ Khu A1 tới các khu vực chức năng khác của Khu kinh tế. Các điểm giao cắt giữa các trục kết nối ngang và đường trục chính được bố trí các nút giao theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật để tạo kết nối thuận lợi từ đường trục chính tới các tuyến đường liên khu vực.

Hệ thống giao thông kết nối, đặc biệt là các tuyến giao thông công cộng sẽ góp phần liên kết, kết nối các khu vực chức năng, tạo tiện ích công cộng, môi trường sử dụng chung các khu chức năng.

Ngoài các tuyến kết nối về giao thông còn có các tuyến kết nối về dịch vụ công cộng, tuyến kết nối về không gian xanh và tuyến kết nối về không gian mở, trực nước góp phần liên kết các khu vực chức năng, hình thành cấu trúc hoạt động rõ nét cho khu vực.

Khuyến khích hình thành hệ thống phương tiện giao thông nội bộ bằng xe bus trong khu vực để tạo hoạt động thuận lợi và di chuyển nhanh trong khu vực, hạn chế tối đa việc sử dụng các phương tiện giao thông cá nhân.

#### 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 cộng đồng 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 thông.

- 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 chuyên 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, chuyên 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, nắm chính 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.

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

Định hướng quy hoạch phát triển một số khu vực trọng tâm của không gian đô thị như sau:

#### **4.3.1. Cửa khẩu Bắc Luân 1**

Cửa khẩu Bắc Luân 1 là khu vực đón khách quốc tế quan trọng của Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, do đó cần 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 Móng Cái.

Mở rộng không gian cửa khẩu Bắc Luân 1 về phía Đông để bổ sung các tiện ích, dịch vụ, bố trí các tiện ích ven sông Bắc Luân, sông Ka Long để tạo cảnh quan cho khu vực cửa khẩu, kết nối không gian với trục đại lộ Hòa Bình tạo nên cửa ngõ đón khách trang trọng, hấp dẫn, đặc trưng của đô thị.

Kiểm soát không gian, công trình cao tầng xung quanh cửa khẩu để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất cho không gian đô thị. Cải tạo chỉnh trang kiến trúc công trình xung quanh cửa khẩu và dọc trục đại lộ Hòa Bình



#### 4.3.2. Tổ hợp không gian cầu Ka Long

Bảo tồn kiến trúc cầu Ka Long trở thành công trình điểm nhấn của khu vực.

Quy hoạch phát triển tổ hợp công trình gồm Cầu Ka Long, các không gian kiến trúc ở hai bên đầu cầu, nơi tập trung các hoạt động thương mại chủ yếu của Thành phố Móng Cái, phát triển khu vực thành điểm nhấn không gian, văn hóa, cảnh quan hấp dẫn cả ban ngày và ban đêm.

Kiểm soát các phương tiện giao thông cơ giới, ưu tiên cho phương tiện công cộng và đi bộ qua cầu và khu vực hai bên đầu cầu để tạo sự thân thiện, dễ tiếp cận cho đông đảo du khách và người dân. Cùng với đó bố trí tăng cường hệ thống các tiện ích công cộng, dịch vụ công cộng, kiến trúc nhỏ, cảnh quan cây xanh, chiếu sáng để tăng cường chất lượng không gian cho khu vực.

#### 4.3.3. Trung tâm hành chính, văn hóa Thành phố

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 Móng Cái.

Thực hiện dự án xây dựng khu liên cơ khai thác quỹ đất trụ sở các phòng ban, đất của Tòa Án và Công an để lại thành tổ hợp liên cơ quan với kiến trúc hiện đại. Cụm trụ sở Thành ủy, UBND và HĐND Thành phố được cải tạo cảnh quan, mở rộng không gian mở, tạo quảng trường kết nối với sông Ka Long tại nên không gian cho các hoạt động trung đông người, các sự kiện hành chính, văn hóa của Thành phố.

Cải tạo mở rộng Trung tâm văn hóa về phía sông Ka Long, cải tạo khu vực sân bãi trung tâm văn hóa trở thành quảng trường đô thị. tạo không gian mở trong nhà và ngoài trời cho các sự kiện văn hóa tập trung đông người, hoạt động giao lưu thương mại hàng năm. Khai thác các quỹ đất xung quanh quảng trường để bố trí bãi đỗ xe.

Tổ hợp cụm công trình trụ sở hành chính, trung tâm văn hóa, quảng trường, BCH Quân sự thành phố thành cụm công trình kiến trúc điểm nhấn, có không gian mở xung quanh nút giao đầu cầu Hòa Bình. Lấy không gian nút giao định hướng cho các công trình kiến trúc xung quanh nút, kiểm soát chiều cao công trình, nhịp điệu khối tích công trình xung quanh nút, đặc biệt là giải pháp cảnh quan cây xanh thống nhất.

#### 4.3.4. 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 Hồng Cẩm, 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, nơi có thể tiếp cận dễ dàng của du khách, người dân và di chuyển dễ dàng tới các cửa khẩu quốc tế.

Các công trình xung quanh nút được xây dựng lùi, dành khoảng không gian phía trước, kết hợp với nút giao tạo nên quảng trường mở, có thể sử dụng cho các hoạt động lễ hội thương mại tập trung đông người. Bổ sung cầu vượt bộ hành xung quanh nút để tạo thuận lợi cho người đi bộ đi lại giữa các khối chức năng.



Xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng, với kiến trúc hiện đại, được thiết kế đồng bộ, tạo nên cụm công trình thống nhất xung quanh không gian nút giao. Ứng dụng các giải pháp chiếu sáng, sử dụng công nghệ số để tạo điểm nhấn về đêm cho không gian trung tâm mới của Thành phố Móng Cái.

#### **4.4. 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 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.

##### **4.4.1. Trục đường quốc lộ 18**

Bao gồm tuyến đường quốc lộ 18 hiện trạng ở phía Tây và trục vành đai I nối ra cửa khẩu Bắc Luân 1. Tuyến đường đối ngoại hiện trạng của đô thị được quản lý hành lang giao thông, kiểm soát hình ảnh kiến trúc các công trình dọc tuyến, phát triển hệ thống cây xanh để đảm bảo yêu cầu giao thông đối ngoại được thuận lợi, đồng thời tạo hình ảnh cho không gian đô thị.

Công trình kiến trúc ven quốc lộ 18 chủ yếu là các cụm điểm dân cư hiện trạng được 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.

Ngoài ra tại 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.

##### **4.4.2. Đường vành đai II**

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.

Công trình kiến trúc ven đường Vành đai II được 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 nối, sử dụng trực tiếp tuyến đường.

Bổ sung hành lang phát triển các tuyến giao thông công cộng, xe bus để phục vụ nhu cầu giao thông tại khu vực. Dọc tuyến trồng cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan tạo sự hấp dẫn cho các luồng giao thông đối ngoại đi qua khu vực đô thị.

Bố trí các công trình dịch vụ công cộng liên khu vực như bệnh viện, trường đại học, viện nghiên cứu và các trung tâm dịch vụ công cộng dọc hành lang tuyến.

Trục Vành đai II hình thành kết nối các khu chức năng chính của khu vực, đây là trục hoạt động di chuyển thường xuyên của người dân, lao động và du khách. Tuyến đường được thiết kế quy mô lớn, đảm bảo tốc độ di chuyển nhanh, hạn chế các công trình dịch vụ bám trực tiếp vào tuyến đường. Tại các điểm trung tâm có thể bổ sung các tuyến đường gom để bố trí các công trình dịch vụ công cộng hỗn hợp, phục vụ chung cho khu vực.

Hoạt động hai bên tuyến được thay đổi theo từng đoạn tuyến khi đi qua các khu vực chức năng. Mỗi đoạn tuyến, gắn với chức năng sẽ có các hình thức tổ chức không gian khác nhau để là cơ sở nhận biết hoạt động của mỗi khu vực.

Là tuyến đường hoạt động chính của Khu A1 trong tương lai, cần phải quản lý chặt chẽ hành lang xây dựng công trình, từng bước mở rộng không gian tuyến. Để hỗ trợ cho hoạt động giao thông dọc tuyến sẽ hình thành thêm các tuyến đường song hành, hỗ trợ nhu cầu giao thông.

#### 4.4.3. Đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái

Tuyến đường đối ngoại quan trọng của Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, cần phải ưu tiên tối đa cho hoạt động giao thông đối ngoại, đảm bảo hành lang mở rộng khi cần thiết.

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.

Về dài hạn xem xét chuyển đổi đoạn tuyến từ nút giao Ninh Dương đến cầu Bắc Luân 2 trở thành tuyến đường trục đô thị, cải tạo mở rộng các nút giao lập thể, cầu vượt để hoạt động đô thị 2 bên tuyến được dễ dàng.

Thiết kế không gian cảnh quan các nút giao trên tuyến cao tốc theo chủ đề để tạo sự hấp dẫn và hướng dẫn nhận biết cho hoạt động lưu thông dọc tuyến như: nút thể thao khu vực Hải Yên; Nút thương mại khu vực Ninh Dương; Nút giải trí khu vực Hải Xuân và Nút cửa ngõ khu vực Hải Hòa;

#### 4.4.4. Trục sông Ka Long

Sông Ka Long là 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.

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, cải tạo xây dựng mới các công trình kiến trúc ở đoạn tuyến phía Nam để tạo nên hình ảnh kiến trúc đồng bộ, dọc tuyến sông Ka Long. 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 Ka Long.

Bố trí tập trung các công trình dịch vụ du lịch, bến cảng, khách sạn, nhà hàng, tiện ích phục vụ du lịch. Được thiết kế cảnh quan cây xanh, quảng trường, điểm nghỉ ngắm cảnh sinh động, là tuyến kết nối không gian giữa các phân khu chức năng. Bổ sung hành lang phát triển các tuyến giao thông công cộng, xe bus để phục vụ nhu cầu giao thông tại khu vực.

Phát triển hệ thống kiến trúc cảnh quan cầu qua sông Ka Long tạo sự đa dạng, hấp dẫn cho du khách và người dân. Cải tạo các cầu hiện có và kiểm soát chất lượng

thảm mỹ các cầu xây dựng mới để tạo sự đa dạng và nhất quán trong tạo hình ảnh cảnh quan dọc sông Ka Long.

#### 4.4.5. Trục 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, cải tạo xây dựng mới các công trình kiến trúc ở đoạn tuyến phía Nam để tạo nên hình ảnh kiến trúc đồng bộ, 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.

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.

#### 4.5. Tổ chức không gian công cộng, không gian xanh

Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh, công viên ven mặt nước, quảng trường đô thị, không gian đường phố và không gian cây xanh, sân chơi, vườn hoa công cộng tại các nhóm công trình. Định hướng giải pháp thiết kế quy hoạch như sau:

- Bố trí hệ thống quảng trường đô thị tại các vị trí có tính chất hội tụ, giao lưu, khu vực có thuận lợi về cảnh quan tự nhiên, không gian kiến trúc, công trình và tiếp cận giao thông thuận lợi. Quan tâm tổ chức cảnh quan các quảng trường để tạo dựng những điểm nhìn đẹp, đặc biệt là bố trí hệ thống quảng trường ven các trục giao thông lớn, ven sông cảnh quan để tạo ra các hướng nhìn mở rộng.

- Khai thác hệ thống các tuyến sông, kênh nước hiện trạng thành khung cây xanh đô thị gồm các tuyến sông Bắc Luân, sông Ka Long, kênh Tràng Vinh và hệ thống các thủy lợi thuộc hệ thống kênh Tràng Vinh. Phát triển hệ thống mặt nước khu vực tạo thành đặc trưng của đô thị, kết nối các tuyến mặt nước trong các khu vực chức năng để tạo điều kiện cho giao thông đường thủy và tạo cảnh quan đô thị. Tạo cơ hội tiếp cận tối đa cho cộng đồng với không gian mặt nước qua các tuyến đường giao thông chính đi qua các vùng cảnh quan, đệm cây xanh, vùng cảnh quan ven sông, quảng trường, lối đi bộ và các tuyến giao thông đi ven mặt nước. Các khu vực đất thấp phía Nam được bố trí hệ thống hồ điều hòa để trữ nước ngọt, hỗ trợ tiêu thoát nước mặt và tạo cảnh quan đô thị.

- Các mảng xanh công cộng trong công viên được trồng kết hợp các thảm cỏ tạo cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho các không gian sử dụng. Các khu vực ven sông, ven hồ cảnh quan trồng các loại cây xanh phù hợp với khí hậu thổ nhưỡng của khu vực thiết kế và mang lại cảm giác tự nhiên, ít phải chăm sóc. Tại một số khu vực có thể trồng các loại cây ăn trái theo mô hình sinh thái nông nghiệp cảnh quan.

- Không gian dọc theo trục đường chính, dọc theo các tuyến giao thông đi bộ, xe đạp cần có giải pháp trồng cây xanh tạo bóng mát có thể dùng cây tán lớn hoặc tại

các vị trí phù hợp nên tổ chức các pergola dọc đường và phủ bóng mát bằng các loại cây leo có hoa.

Ngoài hệ thống mặt nước trong khu đô thị, chú trọng khai thác không gian cảnh quan mặt nước ngoài bờ kè sông và các kênh tiêu thoát nước. Các tuyến đường đi bộ kết hợp trên bờ kè tạo thành trục đi bộ ngắm cảnh và tạo dựng thành những tuyến nhìn cảnh quan đẹp. Ngoài ra ven bờ kè có thêm những chi tiết tạo cảnh quan đẹp và các điểm dừng chân để người đi bộ, đi xe đạp dừng chân ngắm cảnh.

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

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

##### **4.6.1. 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 cấp 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.

#### d. Sử dụng đất đai

Bảng 15: Sử dụng đất Khu A1.1

| TT         | Hạng mục   | Diện tích (ha) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
|------------|--|----------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| <b>II</b>  | <b>Tổng khu quy hoạch</b>                        | <b>786,5</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A</b>   | <b>Đất xây dựng đô thị</b>                       | <b>722,0</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A.1</b> | <b>Đất dân dụng</b>                              | <b>546,4</b>   |                     |                 |                 |
| 1          | Đất đơn vị ở                                     | 405,6          |                     |                 |                 |
| 1.1        | Đất nhóm nhà ở                                   | 384,6          |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i>         | 172,1          | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở mới</i>                        | 158,0          | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i> | 47,9           | ≤ 80                | ≤ 30            | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng</i>           | 6,5            | 30-50               | ≤ 50            | <13             |
| 1.2        | Đất công cộng đơn vị ở                           | 15,4           |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất công cộng đơn vị ở</i>                    | 2,6            | ≤ 50                | ≤ 5             | ≤ 2,5           |
| -          | <i>Y tế</i>                                      | 0,8            | ≤ 40                | ≤ 3             | ≤ 1,2           |
| -          | <i>Đất trường học</i>                            | 12,0           | ≤ 45                | ≤ 5             | ≤ 2,3           |
| 1.3        | Đất cây xanh đơn vị ở                            | 5,6            |                     |                 |                 |
| 2          | Đất công cộng đô thị                             | 11,9           |                     |                 |                 |



| TT         | Hạng mục   | Diện tích    | Mật độ | Tầng | Hệ số |
|------------|--|--------------|--------|------|-------|
| -          | <i>Đất công cộng</i>   | 7,4          | ≤ 40   | ≤ 10 | ≤ 4,0 |
| -          | <i>Trường THPT</i>   | 4,5          | ≤ 45   | ≤ 5  | ≤ 2,3 |
| 3          | Đất cây xanh công cộng, TDTT                                     | 37,4         |        |      |       |
| 4          | Đất giao thông đô thị  | 91,6         |        |      |       |
| <b>A.2</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>  | <b>175,6</b> |        |      |       |
| 1          | Đất hành chính, cơ quan  | 15,6         | ≤ 40   | ≤ 7  | ≤ 2,8 |
| 2          | Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) | 18,3         | ≤ 70   | ≤ 50 | <13   |
| 3          | Đất thương mại dịch vụ   | 29,2         | ≤ 70   | ≤ 50 | <13   |
| 4          | Đất du lịch, khách sạn   | -            | ≤ 50   | ≤ 50 | <13   |
| 5          | Đất giao thông chính đô thị và liên khu                          | 95,1         |        |      |       |
| 6          | Đất đào tạo  | 0,2          | ≤ 45   | ≤ 10 | ≤ 4,5 |
| 7          | Đất di tích  | 0,6          |        |      |       |
| 8          | Đất an ninh, quốc phòng  | 15,9         |        |      |       |
| 9          | Đất hạ tầng kỹ thuật   | 0,7          |        |      |       |
| <b>B</b>   | <b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>       | <b>64,5</b>  |        |      |       |
| 1          | Mặt nước, nuôi trồng thủy sản                                    | 26,4         |        |      |       |
| 2          | Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, núi đá                     | 35,8         |        |      |       |
| 3          | Đất rừng phòng hộ  | 2,4          |        |      |       |

#### 4.6.2. 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.

d. Sử dụng đất đai

Bảng 17: Sử dụng đất Khu A1.2

| TT         | Hạng mục   | Diện tích (ha) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
|------------|--|----------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|            | <b>Tổng diện tích</b>  | <b>267,2</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A</b>   | <b>Đất xây dựng đô thị</b>                                       | <b>239,0</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A.1</b> | <b>Đất dân dụng</b>  | <b>157,0</b>   |                     |                 |                 |
| 1          | Đất đơn vị ở   | 129,4          |                     |                 |                 |
| 1.1        | Đất nhóm nhà ở   | 114,1          |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i>                         | 114,1          | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| 1.2        | Đất công cộng đơn vị ở   | 15,2           |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất công cộng đơn vị ở</i>                                    | 5,7            | ≤ 50                | ≤ 5             | ≤ 2,5           |
| -          | <i>Y tế</i>  | 0,1            | ≤ 40                | ≤ 3             | ≤ 1,2           |
| -          | <i>Đất trường học</i>  | 9,4            | ≤ 45                | ≤ 5             | ≤ 2,3           |
| 2          | Đất công cộng đô thị   | 9,0            |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất công cộng</i>   | 1,5            | ≤ 40                | ≤ 10            | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Trường THPT</i>   | 2,1            | ≤ 45                | ≤ 5             | ≤ 2,3           |
| -          | <i>Y tế</i>  | 5,5            | ≤ 40                | ≤ 10            | ≤ 4,0           |
| 3          | Đất cây xanh công cộng, TDTT                                     | 3,0            |                     |                 |                 |
| 4          | Đất giao thông đô thị  | 15,6           |                     |                 |                 |
| <b>A.2</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>  | <b>81,9</b>    |                     |                 |                 |
| 1          | Đất hành chính, cơ quan  | 1,9            | ≤ 40                | ≤ 7             | ≤ 2,8           |
| 2          | Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) | 16,9           | ≤ 70                | ≤ 30            | <13             |
| 3          | Đất thương mại dịch vụ   | 7,1            | ≤ 70                | ≤ 30            | <13             |
| 4          | Đất du lịch, khách sạn   | -              | ≤ 50                | ≤ 30            | <13             |
| 5          | Đất giao thông chính đô thị và liên khu                          | 37,8           |                     |                 |                 |
| 6          | Cây xanh đô thị  | 10,9           |                     |                 |                 |
| 7          | Đất di tích  | 1,6            |                     |                 |                 |
| 8          | Đất an ninh, quốc phòng  | 3,5            |                     |                 |                 |
| 9          | Đất hạ tầng kỹ thuật   | 2,4            |                     |                 |                 |
| <b>B</b>   | <b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>       | <b>28,2</b>    |                     |                 |                 |
| 1          | Mặt nước, nuôi trồng thủy sản                                    | 28,2           |                     |                 |                 |

4.6.3. 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.

d. Sử dụng đất đai

Bảng 19: Sử dụng đất Khu A1.3

| TT         | Hạng mục                                 | Diện tích (ha) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
|------------|--|----------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|            | <b>Tổng diện tích</b>                    | <b>255,9</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A</b>   | <b>Đất xây dựng đô thị</b>               | <b>198,5</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A.1</b> | <b>Đất dân dụng</b>                      | <b>42,3</b>    |                     |                 |                 |
| 1          | Đất đơn vị ở                             | 28,7           |                     |                 |                 |
| 1.1        | Đất nhóm nhà ở                           | 24,7           |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i> | 6,0            | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở mới</i>                | 18,8           | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |

| TT         | Hạng mục   | Diện tích    | Mật độ | Tầng | Hệ số |
|------------|--|--------------|--------|------|-------|
| 1.2        | Đất công cộng đơn vị ở   | 0,5          |        |      |       |
| -          | Đất công cộng đơn vị ở   | 0,2          | ≤ 50   | ≤ 5  | ≤ 2,5 |
| -          | Đất trường học   | 0,3          | ≤ 45   | ≤ 5  | ≤ 2,3 |
| 1.3        | Đất cây xanh đơn vị ở  | 3,4          |        |      |       |
| 3          | Đất cây xanh công cộng, TDTT                                     | 4,8          |        |      |       |
| 4          | Đất giao thông đô thị  | 8,8          |        |      |       |
| <b>A.2</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>  | <b>156,2</b> |        |      |       |
| 1          | Đất hành chính, cơ quan  | 1,6          | ≤ 40   | ≤ 7  | ≤ 2,8 |
| 2          | Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) | 12,4         | ≤ 70   | ≤ 30 | <13   |
| 3          | Đất thương mại dịch vụ   | 5,6          | ≤ 70   | ≤ 30 | <13   |
| 4          | Đất giao thông chính đô thị và liên khu                          | 31,4         |        |      |       |
| 5          | Đất cây xanh chuyên đề   | 3,7          |        |      |       |
| 6          | Đất hạ tầng kỹ thuật   | 4,2          |        |      |       |
| 7          | Đất logistics  | 97,3         |        |      |       |
| <b>B</b>   | <b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>       | <b>57,4</b>  |        |      |       |
| 1          | Mặt nước, nuôi trồng thủy sản                                    | 16,1         |        |      |       |
| 2          | Đất chưa sử dụng- đất dự trữ phát triển                          | 41,3         |        |      |       |

#### 4.6.4. 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 Đoàn Tĩnh. Trong trường hợp Hồ Đoàn 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 Trảng Vinh, hồ Đoàn 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.

#### d. Sử dụng đất đai

Bảng 20: Sử dụng đất Khu A1.4

| TT         | Hạng mục   | Diện tích (ha) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
|------------|--|----------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|            | <b>Tổng diện tích</b>  | <b>309,2</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A</b>   | <b>Đất xây dựng đô thị</b>                                       | <b>266,5</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A.1</b> | <b>Đất dân dụng</b>  | <b>62,4</b>    |                     |                 |                 |
| 1          | Đất đơn vị ở   | 35,6           |                     |                 |                 |
| 1.1        | Đất nhóm nhà ở   | 33,0           |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i>                         | 13,1           | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở mới</i>  | 11,6           | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i>                 | 8,3            | ≤ 80                | ≤ 30            | ≤ 4,0           |
| 1.2        | Đất công cộng đơn vị ở   | 2,6            |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất công cộng đơn vị ở</i>                                    | 0,7            | ≤ 50                | ≤ 5             | ≤ 2,5           |
| -          | <i>Đất trường học</i>  | 1,9            | ≤ 45                | ≤ 5             | ≤ 2,3           |
| 3          | Đất cây xanh công cộng, TDTT                                     | 16,9           |                     |                 |                 |
| 4          | Đất giao thông đô thị  | 9,9            |                     |                 |                 |
| <b>A.2</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>  | <b>204,0</b>   |                     |                 |                 |
| 2          | Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) | 13,6           | ≤ 70                | ≤ 10            | <13             |
| 3          | Đất thương mại dịch vụ   | 13,9           | ≤ 70                | ≤ 10            | <13             |
| 4          | Đất du lịch, khách sạn   | 8,8            | ≤ 50                | ≤ 10            | <13             |
| 6          | Đất giao thông chính đô thị và liên khu                          | 15,2           |                     |                 |                 |
| 8          | Đất cây xanh chuyên đề   | 146,5          |                     |                 |                 |
| 10         | Đất di tích  | 4,8            |                     |                 |                 |
| 12         | Đất an ninh, quốc phòng  | 1,0            |                     |                 |                 |
| <b>B</b>   | <b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>       | <b>42,7</b>    |                     |                 |                 |
| 1          | Mặt nước, nuôi trồng thủy sản                                    | 42,7           |                     |                 |                 |

#### 4.6.5. 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 bên 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.

d. Sử dụng đất đai

Bảng 21: Sử dụng đất Khu A1.5

| TT         | Hạng mục   | Diện tích (ha) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
|------------|--|----------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|            | <b>Tổng diện tích</b>                            | <b>424,1</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A</b>   | <b>Đất xây dựng đô thị</b>                       | <b>405,5</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A.1</b> | <b>Đất dân dụng</b>                              | <b>335,5</b>   |                     |                 |                 |
| 1          | Đất đơn vị ở                                     | 260,6          |                     |                 |                 |
| 1.1        | Đất nhóm nhà ở                                   | 243,7          |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i>         | 107,4          | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở mới</i>                        | 101,6          | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i> | 18,7           | ≤ 80                | ≤ 30            | ≤ 4,0           |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng</i>           | 16,0           | 30-50               | ≤ 30            | <13             |
| 1.2        | Đất công cộng đơn vị ở                           | 7,9            |                     |                 |                 |
| -          | <i>Đất công cộng đơn vị ở</i>                    | 1,6            | ≤ 50                | ≤ 5             | ≤ 2,5           |
| -          | <i>Y tế</i>                                      | 0,1            | ≤ 40                | ≤ 3             | ≤ 1,2           |

| TT         | Hạng mục   | Diện tích    | Mật độ | Tầng | Hệ số  |
|------------|--|--------------|--------|------|--------|
| -          | Đất trường học   | 6,2          | ≤ 45   | ≤ 5  | ≤ 2,3  |
| 1.3        | Đất cây xanh đơn vị ở  | 9,0          |        |      |        |
| 2          | Đất công cộng đô thị   | 4,9          |        |      |        |
| -          | Đất công cộng  | 4,9          | ≤ 40   | ≤ 10 | ≤ 4,0  |
| 3          | Đất cây xanh công cộng, TDTT                                     | 5,1          |        |      |        |
| 4          | Đất giao thông đô thị  | 65,0         |        |      |        |
| <b>A.2</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>  | <b>70,07</b> |        |      |        |
| 1          | Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) | 20,55        | ≤ 70   | ≤ 30 | <13    |
| 2          | Đất thương mại dịch vụ   | 6,5          | ≤ 70   | ≤ 30 | <13    |
| 3          | Đất đào tạo  | 7,4          | ≤ 45   | ≤ 5  | ≤ 2,25 |
| 4          | Cây xanh đô thị  | 31,1         |        |      |        |
| 5          | Đất di tích  | 0,07         |        |      |        |
| 6          | Đất an ninh, quốc phòng  | 0,1          |        |      |        |
| 7          | Đất hạ tầng kỹ thuật   | 4,3          |        |      |        |
| 8          | Đất cơ sở sản xuất   | 0,1          |        |      |        |
| <b>B</b>   | <b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>       | <b>18,6</b>  |        |      |        |
| 1          | Mặt nước, nuôi trồng thủy sản                                    | 15,8         |        |      |        |
| 2          | Đất rừng sản xuất  | 2,9          |        |      |        |

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

Khu A1.5 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;

#### d. Sử dụng đất đai

Bảng 21: Sử dụng đất Khu A1.6

| TT         | Hạng mục                                  | Diện tích (ha) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao (tầng) | Hệ số SDD (lần) |
|------------|---|----------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|            | <b>Tổng diện tích</b>                     | <b>644,6</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A</b>   | <b>Đất xây dựng đô thị</b>                | <b>532,9</b>   |                     |                 |                 |
| <b>A.1</b> | <b>Đất dân dụng</b>                       | <b>253,3</b>   |                     |                 |                 |
| 1          | Đất đơn vị ở                              | 173,8          |                     |                 |                 |
| 1.1        | Đất nhóm nhà ở                            | 158,2          |                     |                 |                 |
| -          | Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo         | 64,5           | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| -          | Đất nhóm nhà ở mới                        | 62,5           | ≤ 80                | ≤ 5             | ≤ 4,0           |
| -          | Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ | 15,9           | ≤ 80                | ≤ 30            | ≤ 4,0           |
| -          | Đất nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng           | 15,4           | 30-50               | ≤ 30            | <13             |
| 1.2        | Đất công cộng đơn vị ở                    | 12,7           |                     |                 |                 |
| -          | Đất công cộng đơn vị ở                    | 3,5            | ≤ 50                | ≤ 5             | ≤ 2,5           |
| -          | Y tế                                      | 0,2            | ≤ 40                | ≤ 3             | ≤ 1,2           |
| -          | Đất trường học                            | 9,0            | ≤ 45                | ≤ 5             | ≤ 2,3           |
| 1.3        | Đất cây xanh đơn vị ở                     | 2,9            |                     |                 |                 |
| 2          | Đất công cộng đô thị                      | 20,9           |                     |                 |                 |
| -          | Đất công cộng                             | 8,4            | ≤ 40                | ≤ 10            | ≤ 4,0           |
| -          | Trường THPT                               | 3,5            | ≤ 45                | ≤ 5             | ≤ 2,3           |
| -          | Y tế                                      | 9,0            | ≤ 40                | ≤ 10            | ≤ 4,0           |
| 3          | Đất cây xanh công cộng, TDTT              | 6,7            |                     |                 |                 |



| TT         | Hạng mục   | Diện tích    | Mật độ | Tầng | Hệ số  |
|------------|--|--------------|--------|------|--------|
| 4          | Đất giao thông đô thị  | 51,9         |        |      |        |
| <b>A.2</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>  | <b>279,7</b> |        |      |        |
| 1          | Đất hành chính, cơ quan  | 2,1          | ≤ 40   | ≤ 7  | ≤ 2,8  |
| 2          | Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) | 32,8         | ≤ 70   | ≤ 50 | <13    |
| 3          | Đất thương mại dịch vụ   | 23,8         | ≤ 70   | ≤ 50 | <13    |
| 4          | Đất giao thông chính đô thị và liên khu                          | 151,6        |        |      |        |
| 5          | Đất đào tạo  | 24,2         | ≤ 45   | ≤ 5  | ≤ 2,25 |
| 6          | Đất cây xanh chuyên đề   | 15,2         |        |      |        |
| 7          | Cây xanh đô thị  | 27,0         |        |      |        |
| 8          | Đất hạ tầng kỹ thuật   | 3,0          |        |      |        |
| <b>B</b>   | <b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>       | <b>111,7</b> |        |      |        |
| 1          | Mặt nước, nuôi trồng thủy sản                                    | 64,3         |        |      |        |
| 2          | Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, núi đá                     | 42,0         |        |      |        |
| 3          | Đất rừng sản xuất  | 5,4          |        |      |        |

#### 4.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội

##### 4.7.1. Định hướng chung về hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội

Hướng tới xây dựng KKTCK Móng Cái theo mô hình biển đảo có chất lượng sống tốt, thu hút người dân, chuyên gia, du khách lao động ... tới sinh sống và làm việc. Hệ thống hạ tầng được thiết kế theo tiêu đô thị loại I và hướng tới chuẩn quốc tế, trong đó thực hiện theo các chỉ dẫn thiết kế xanh, chất lượng cao được áp dụng.

Hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội được quy hoạch phù hợp với QHC Khu kinh tế và đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, khách du lịch.

Căn cứ vào phân bố dân số cụ thể từng khu vực, lượng khách du lịch và lao động dự kiến để lựa chọn quy mô phát triển phù hợp với các quy định hiện hành.

##### 4.7.2. Định hướng quy hoạch công nghiệp

Di dời các cơ sở sản xuất tạm, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra cụm công nghiệp tập trung tại phường Hải Yên (phía nam Khu công nghiệp Hải Yên).

Chuyển đổi hệ thống kho tàng, bến bãi, cảng dọc sông Ka Long thành dịch vụ đô thị và các tiện ích công cộng, tập trung hệ thống cảng nội địa về khu vực Vạn Ninh.

Trên cơ sở Khu bến bãi tại km3 + km4 sông Ka Long đang hoạt động mở rộng khu cảng cạn về phía Bắc gắn với vị trí cầu và lối mở km3 + km4 sang phía thành phố Đông Hưng với quy mô 122,5ha và dành quỹ đất khoảng 48ha giáp đường 18C dự trữ mở rộng trong tương lai.

- Khu kho tàng bến bãi tại km3 + km4 sông Ka Long quy mô khoảng 37,7 ha hiện đang hoạt động.

- Khu Logistic phía Tây sông Ka Long quy mô khoảng 84,8 ha bao gồm nhiều loại hình kho vận phục vụ thương mại, xuất nhập khẩu vùng biên.

##### 4.7.3. Định hướng quy hoạch dịch vụ thương mại

###### a. Nguyên tắc thiết kế

## Hệ thống chợ

Định hướng phát triển hệ thống chợ có vị trí dễ dàng tiếp cận, đảm bảo bán kính phục vụ, diện tích xây dựng chợ đáp ứng nhu cầu họp chợ trước mắt và khả năng mở rộng trong giai đoạn dài hạn.

Đối với chợ đầu mối chuyên doanh nông sản cần được xây dựng gần nguồn hàng, đặt ở vùng ngoại vi đô thị thuận tiện giao thông nhằm phát triển kinh tế nông nghiệp.

## Hệ thống siêu thị

Tập trung nâng cấp, đảm bảo phát triển siêu thị tổng hợp tại các đô thị trung tâm và các trung tâm tại các phường.

Phát triển các siêu thị quy mô nhỏ gắn với các cửa hàng, tuyến phố thương mại.

## Hệ thống trung tâm thương mại

Xây dựng các trung tâm thương mại có quy mô diện tích, kinh doanh các mặt hàng đáp ứng nhu cầu của người dân và khách du lịch.

## b. Định hướng quy hoạch

### Cấp đô thị

- Trung tâm thương mại:

+ Phát triển các trung tâm thương mại hiện hữu trên địa bàn thành phố như: TTTM Móng Cái Plaza, TTTM Hồng Nguyên, TTTM Việt Trung, TTTM Long Thành, tổ hợp TTTM trực đại lộ Hòa Bình, ...

+ Xây dựng tổ hợp thương mại tại nút giao khu đô thị hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân I và cầu Bắc Luân II của tập đoàn Sun Group.

+ Xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ quy mô lớn tại khu đô thị mới nút giao đường vành đai II.

+ Xây dựng trung tâm giao dịch hàng hóa nông sản tại khu vực lõi mở Km3+4 Hải Yên.

- Chợ:

+ Nâng cấp chợ ASEAN, chợ trung tâm thành phố Móng Cái, chợ số 2, chợ số 3, chợ Togi hoạt động ổn định.

- Cấp đơn vị ở:

+ Nâng cấp hệ thống Chợ trung tâm các phường và Xây dựng hệ thống chợ, siêu thị, trung tâm thương mại trong các khu dân cư, khu đô thị đảm bảo nhu cầu thiết yếu hàng ngày của dân cư KKTCK

## 4.7.4. Định hướng quy hoạch dịch vụ du lịch

Phát triển khu vực thành một địa điểm hấp dẫn để nghỉ ngơi và mua sắm giữa Trung Quốc và Việt Nam. Du khách từ Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc và Châu Âu sẽ ưa thích những trung tâm mua sắm cao cấp của Móng Cái.

Phát triển các cơ sở lưu trú hiện có trên địa bàn như hệ thống các khách sạn như: khách sạn Hồng Vận, khách sạn quốc tế Lợi Lai, khách sạn Biển Bắc, Majestic...

Xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn 5 sao – Bắc đại lộ Hòa Bình.

Xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ - khách sạn tại nút giao đường dẫn cầu Bắc Luân II.

Xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ - khách sạn tại nút giao đường vành đai II.

#### 4.7.5. Quy hoạch Trụ sở làm việc cơ quan, văn phòng

Cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính thành phố hiện nay tại phường Hòa Lạc. Ứng dụng khoa học công nghệ để nâng cao hiệu quả hoạt động dịch vụ hành chính công. Tập trung các cơ quan hành chính hiện trạng có vị trí phân tán vào khu vực liên cơ quan. Cơ sở các cơ quan sau khi di dời định hướng sử dụng cho các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, giáo dục, y tế.

Bố trí cụm các công trình trụ sở cơ quan, văn phòng tại khu vực cửa ngõ, trên các trục đường hướng tâm và vành đai quan trọng, giao lộ của các tuyến đường, trên các quảng trường giao thông lớn, quảng trường trước các công viên cây xanh.

Hệ thống công sở hành chính cấp phường được bố trí tập trung, xây dựng hiện đại để đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân đô thị. Kết hợp khu cơ quan hành chính với các công trình văn hóa, công viên và các dịch vụ công cộng khác tạo nên trung tâm dịch vụ cấp phường.

Xây dựng hệ thống cơ sở hành chính tập trung gắn với các khu vực dự kiến phát triển mới.

#### 4.7.6. Quy hoạch cơ sở giáo dục đào tạo

##### a. Nguyên tắc thiết kế

- Trường trung học phổ thông bố trí tại trung tâm 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. Xây dựng mới 2 trường trung học phổ thông.

- Trường tiểu học và trung học cơ sở bố trí cùng 1 khu vực sẽ hình thành cụm công trình giáo dục đồng bộ về hạ tầng, cảnh quan kiến trúc, môi trường sư phạm, khai thác tốt hiệu quả sử dụng đất, hạn chế kinh phí đầu tư kết hợp cùng với công viên cây xanh tạo nên một môi trường giáo dục gần gũi với thiên nhiên môi trường.

- Trường mầm non được bố trí tại trung tâm nhóm ở gắn với cây xanh sân vườn nhóm nhà ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình trường học được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn.

- Các công trình, trường học xây dựng thấp tầng, có hình thức nhẹ nhàng, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Cây xanh và sân chơi trong trường học đủ diện tích theo quy định.

##### b. Dự báo nhu cầu

Bảng 27: Dự báo nhu cầu các công trình giáo dục

| STT | Hạng mục        | Chi tiêu sử dụng công trình |                | Chi tiêu sử dụng đất |             | Quy mô công trình tối thiểu |                | Quy mô điểm trường | Quy mô học sinh/trường (tối thiểu- tối đa) |
|-----|-----------------|-----------------------------|----------------|----------------------|-------------|-----------------------------|----------------|--------------------|--|
|     |                 | Chi tiêu                    | Đơn vị tính    | Chi tiêu             | Đơn vị tính | Diện tích đất (ha)          | Số học sinh    |                    |  |
| 1   | Trường THPT     | 40                          | chỗ/1000 người | 10-15                | m2/chỗ      | 4,8 - 7,2                   | 4.800 Học sinh | 3-4                | 1.080 < số học sinh ≤ 1.620                |
| 2   | Trường THCS     | 55                          | chỗ/1000 người | 10-15                | m2/chỗ      | 6,6 - 9,9                   | 6.600 Học sinh | 4-6                | 1.080 < số học sinh ≤ 1.620                |
| 3   | Trường Tiểu học | 65                          | chỗ/1000 người | 10-15                | m2/chỗ      | 7,8 - 11,7                  | 7.800 Học sinh | 8-12               | 665 < số học sinh ≤ 1.050                  |
| 4   | Trường mẫu giáo | 50                          | chỗ/1000 người | 12-15                | m2/chỗ      | 7,2 - 15,0                  | 6.000 Học sinh | 13-17              | 350 < số cháu ≤ 455                        |

### c. Giải pháp quy hoạch

Hệ thống giáo dục phổ thông: Trường THPT: Cải tạo nâng cấp trường THPT dân lập Chu Văn An, trường THPT Trần Phú, bố trí xây dựng mới 02 trường với tổng quy mô khoảng 5,7 ha để đáp ứng nhu cầu học tập cho khoảng 4.800 học.

Trường THCS: Cải tạo nâng cấp trường THCS hiện có và bố trí xây dựng 05 trường mới với tổng quy mô khoảng 4,6 ha để đáp ứng nhu cầu học tập cho khoảng 6.600 học sinh.

Trường tiểu học: Cải tạo nâng cấp trường TH hiện nay và xây mới 6 trường quy mô 6 ha để đáp ứng nhu cầu học tập cho khoảng 7.800 học sinh.

Trường mầm non: cải tạo nâng cấp các trường mầm non hiện có và bố trí xây dựng mới tổng số 8 trường mầm non trung tâm và điểm trường đảm bảo bán kính phục vụ với quy mô 7 - 8ha để đáp ứng nhu cầu học tập cho khoảng 6.000 học sinh.

Quy mô đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

#### 4.7.7. Quy hoạch cơ sở Y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng

##### a. Nguyên tắc thiết kế

- Bố trí bệnh viện tại khu vực có kết nối giao thông thuận lợi và có tính đến nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Vệ sinh thông thoáng, yên tĩnh, tránh các khu đất có môi trường bị ô nhiễm.

- Phù hợp với phân khu chức năng được xác định trong quy hoạch chung khu kinh tế.

##### b. Giải pháp quy hoạch

Cải tạo nâng cấp trung tâm y tế Móng Cái lên 300 giường bệnh, đạt bệnh viện hạng II sau năm 2020

Xây 1 bệnh viện tại trung tâm đô thị mới tại phường Ninh Dương với quy mô 8,6ha, quy mô 500 giường bệnh.

Xây dựng 2 -3 phòng khám đa khoa khu vực đô thị là nơi thực hiện các hoạt động chăm sóc bảo vệ sức khỏe ban đầu, cung cấp các dịch vụ : phòng bệnh, khám - chữa bệnh, điều trị ngoại trú, điều trị các bệnh thông thường và một số chuyên khoa.

Xây dựng 5-5 trạm y tế đáp ứng công tác chăm sóc sức khỏe ban đầu cho dân cư từng khu vực trong đô thị

Bảng 29: Dự báo nhu cầu các công trình y tế

| STT | Hạng mục                | Chỉ tiêu sử dụng công trình |             | Chỉ tiêu sử dụng đất |             | Quy mô công trình |            |
|-----|-------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------|------------|
|     |                         | Chỉ tiêu                    | Đơn vị tính | Chỉ tiêu             | Đơn vị tính | Diện tích (ha)    | Quy mô     |
| 1   | Trung tâm y tế Móng Cái |                             |             |                      |             | 5,6               | 300 Giường |
| 2   | Bệnh viện mới           |                             |             |                      |             | 8,6               | 500 giường |

#### 4.7.8. Quy hoạch cơ sở Văn hóa, thể dục thể thao

##### a. Nguyên tắc thiết kế

- Các công trình văn hóa khu ở bố trí tại trung tâm khu ở gắn với không gian cây xanh TĐTT, không gian mở.

- Cây xanh phải thoả mãn yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khỏe người dân.

- Tổ chức không gian xanh phải tận dụng khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

##### b. Dự báo nhu cầu

Bảng 30: Dự báo nhu cầu các công trình văn hóa, TĐTT, công viên cây xanh

| TT | Hạng mục   | Cấp quản lý | Chỉ tiêu sử dụng công trình |             | Chỉ tiêu sử dụng đất |                       | Quy mô công trình tối thiểu |        |                    |
|----|--|-------------|-----------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|--------------------|
|    |  |             | Chỉ tiêu                    | Đơn vị tính | Chỉ tiêu             | Đơn vị tính           | Diện tích tối thiểu (ha)    | Quy mô |                    |
|    | <b>Công trình TĐTT</b>                           |             |                             |             |                      |                       |                             |        |                    |
|    | Trung tâm thể dục thể thao                       | Khu đô thị  |                             |             | 0,6                  | m <sup>2</sup> /người | 7,2                         |        |                    |
| 1  | Sân bóng chuyên, cầu lông, kích thước sân 24x15m |             |                             |             |                      | Sân                   |                             | 360    | m <sup>2</sup> sân |



| TT         | Hạng mục                                      | Cấp quản lý | Chi tiêu sử dụng công trình |             | Chi tiêu sử dụng đất |                       | Quy mô công trình tối thiểu |        |                    |
|------------|---|-------------|-----------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|--------------------|
|            |   |             | Chi tiêu                    | Đơn vị tính | Chi tiêu             | Đơn vị tính           | Diện tích tối thiểu (ha)    | Quy mô |                    |
| 2          | Sân bóng rổ, kích thước sân 30x19m            |             |                             |             |                      | Sân                   |                             | 570    | m <sup>2</sup> sân |
| 3          | Sân tennis, kích thước sân 40x20m             |             |                             |             |                      | Sân                   |                             | 800    | m <sup>2</sup> sân |
| 4          | Sân bóng đá tập luyện, kích thước sân 128x94m |             |                             |             |                      | Sân                   |                             | 12.032 | m <sup>2</sup> sân |
| 5          | Sân luyện tập                                 | ĐVO         |                             |             | 0,5                  | m <sup>2</sup> /người | 0,5-1,0                     | 1      | Công trình         |
|            | Sân luyện tập                                 |             |                             |             |                      |                       |                             | 60.000 | m <sup>2</sup> sân |
| <b>III</b> | <b>Cây xanh</b>                               |             |                             |             |                      |                       |                             |        |                    |
| 1          | Công viên khu vực                             | Đô thị      |                             |             | 6-10                 | m <sup>2</sup> /người | 72                          |        |                    |
| 2          | Vườn hoa, vườn dạo                            | ĐVO         |                             |             | 2-3                  | m <sup>2</sup> /người | 24                          |        |                    |

### c. Giải pháp quy hoạch

Xây dựng hệ thống các công trình văn hóa tại trung tâm đô thị bao gồm: Nhà văn hóa trung tâm, rạp chiếu phim, nhà văn hóa thiếu nhi, thư viện. Tại các khu ở xây các nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng. Đối với các điểm dịch vụ du lịch cần bổ sung các dịch vụ giới thiệu thông tin và phục vụ du khách

Xây dựng mới sân thể thao tại trung tâm đô thị và các sân luyện tập tại các khu ở gắn với hệ thống nhà văn hóa và điểm sinh hoạt cộng đồng đáp ứng nhu cầu luyện tập của người dân.

Đối với các di tích trong địa bàn cần tuân thủ đúng các quy định quản lý theo pháp luật. Quy hoạch các tuyến đường tham quan, giao thông phù hợp với tính chất lịch sử của di tích, các công trình phụ trợ được phép xây dựng đảm bảo khoảng cách, mật độ, tầng cao trong khu di tích.

Bảo vệ và phát huy sự đa dạng sinh thái, địa hình, cây xanh mặt nước trong đô thị. Hình thành hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước đô thị và các hệ thống vườn hoa tại các khu dân cư.

Quy mô đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

## **5. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

### **5.1. Kiến trúc cảnh quan đặc trưng của khu vực**

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực chức năng rõ ràng, mạch lạc, gắn kết với những giá trị cảnh quan tự nhiên phong phú của khu vực thiết kế.

Quan điểm tổ chức không gian khu vực đô thị phải tạo lập được những giá trị hình ảnh hiện đại, đặc trưng, hài hòa với cảnh quan tự nhiên đáp ứng được nhu cầu phát triển chức năng đa dạng của khu kinh tế.

Không gian Khu vực quy đa dạng gắn với từng khu chức năng đáp ứng sự phát triển trung tâm thương mại cửa khẩu.

Hiện trạng khu vực có 2 đặc trưng kiến trúc cảnh quan cần phát huy gồm:

#### **a. Đặc trưng về cảnh quan sinh thái**

Đặc trưng cảnh quan sinh thái tự nhiên của vùng đồng bằng ven biển gồm các khu dân cư tập trung và các cụm làng xóm, các khu vực đất nông nghiệp, cấp nước thủy lợi, hệ thống các ao hồ nuôi trồng thủy hải sản phía Tây và Nam quốc lộ 18.

Các tuyến sông Ka Long và Bắc Luân chảy qua khu vực tạo nên sự đa dạng về cảnh quan sinh thái cho đô thị. Tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực

#### **b. Đặc trưng về kiến trúc hiện đại**

Với hạt nhân là trung tâm thương mại dịch vụ của khẩu Bắc Luân I được thiết kế hiện đại, hấp dẫn, biểu trưng cho Móng Cái. Các tổ hợp công trình tại các nút giao thông lớn với kiến trúc mới được quy hoạch thiết kế theo dạng tổ hợp kiến trúc hiện đại, gắn kết toàn khu, tạo hình ảnh kiến trúc mới cho khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

### **5.2. Khung tổng thể thiết kế đô thị**

#### **5.2.1. Phân vùng cảnh quan**

Cảnh quan khu vực được phân thành 4 vùng cụ thể gồm:

- Vùng đô thị cải tạo chỉnh trang: bao gồm khu vực trung tâm thành phố Móng Cái thực hiện cải tạo chỉnh trang trong khu vực.

- Vùng trung tâm dịch vụ thương mại của khẩu: hình thành các trục thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn... gắn với các hoạt động của khẩu quốc tế.

- Vùng phát triển đô thị mới và TMDV: phát triển chức năng về dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc, các trung tâm y tế, giáo dục và các khu nhà ở đô thị mới.

- Vùng phát triển dịch vụ du lịch và logistics: ưu tiên phát triển dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, công viên ... và các cơ sở hạ tầng kho, bãi.

#### **5.2.2. Tuyến trục không gian cảnh quan**

##### **a. Các trục không gian dịch vụ gồm:**

- Trục quốc lộ 18: kiến trúc ven quốc lộ 18 chủ yếu là các cụm điểm dân cư hiện trạng được cải tạo chỉnh trang phát triển thành các khu nhà ở tái định cư và phát triển xen cấy đô thị mới, dịch vụ công cộng.

- Đường vành đai II: 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 nối, sử dụng trực tiếp tuyến đường.

- Đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái: không gian cảnh quan các nút giao trên tuyến cao tốc theo chủ đề để tạo sự hấp dẫn và hướng dẫn nhận biết cho hoạt động lưu thông dọc tuyến.

b. Các trục cảnh quan gồm:

- Trục sông Ka Long: Bố trí tập trung các công trình dịch vụ du lịch, bến cảng, khách sạn, nhà hàng, tiện ích phục vụ du lịch. Được thiết kế cảnh quan cây xanh, quảng trường, điểm nghỉ ngắm cảnh sinh động.

- Trục 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.

### 5.2.3. Công trình điểm nhấn

Các công trình điểm nhấn chính của đô thị gồm:

a. Quảng trường

Quảng trường phân khu: bố trí 7 quảng trường chính gắn với 6 khu vực, được thiết kế theo tính chất chức năng của từng khu vực như: quảng trường hành chính, quảng trường thương mại, quảng trường công nghệ, quảng trường công cộng, quảng trường nước. Các quảng trường chính:

- Quảng trường thương mại (PK1): được bố trí gần cửa khẩu Bắc Luân I. Tính chất là các hoạt động thương mại cửa khẩu, hội chợ;

- Quảng trường thương mại (PK1): được bố trí tại nút giao thuộc khu đô thị đường dẫn cầu Bắc Luân I và cầu Bắc Luân II. Tính chất là các hoạt động thương mại, lễ hội, hội chợ, triển lãm;

- Quảng trường trung tâm thành phố (PK1): bố trí gần trung tâm hành chính thành phố; tính chất quảng trường hành chính, kết hợp với khu vực công cộng tạo thành khu vui chơi giải trí, thu hút tập trung đông người;

- Quảng trường văn hóa (PK1): bố trí tại khu công viên giáp đường vành đai II; tính chất văn hóa, cộng đồng;

- Quảng trường thương mại (PK6): kết hợp giữa quảng trường dạng tập trung và dạng tuyến, tạo thành quảng trường trung tâm bao gồm các tính chất thương mại, lễ hội, vui chơi giải trí.

- Quảng trường văn hóa (PK3): quảng trường văn hóa gắn với khu nghỉ dưỡng hồ Đoàn Tĩnh với tính chất là các hoạt động văn hóa, lễ hội tập trung.

- Quảng trường thương mại (PK3): gắn với khu thương mại giáp ga đường sắt.

Ngoài 7 quảng trường chính còn có các quảng trường tại các khu công viên, khu thương mại, khu công cộng với quy mô vừa và nhỏ

b. Cửa ngõ

Bố trí 6 cửa ngõ gồm 2 cửa ngõ gắn với cửa khẩu quốc tế và lối mở km3 + km4, 4 cửa ngõ gắn với điểm nút giao thông tạo điểm nhấn cho khu vực. Các cửa ngõ:

- Cửa ngõ cửa khẩu quốc tế
- Cửa ngõ tại lối mở km3 + km4
- Cửa ngõ tại nút giao quốc lộ 18
- Cửa ngõ tại nút giao đường 18C
- Cửa ngõ tại nút giao cao tốc
- Cửa ngõ tại nút giao tỉnh lộ 335

c. Hệ thống các điểm nhấn gồm:

Các điểm nhấn tự nhiên: Bảo vệ cảnh quan và địa hình, địa mạo đặc trưng của các không gian tự nhiên gắn với hình ảnh đô thị như hệ thống đảo và hệ thống đồi núi trong khu vực Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

Các điểm nhấn nhân tạo: Đối với các công trình kiến trúc có giá trị, di tích văn hóa lịch sử, tượng, tượng đài và một số công trình khác, bảo vệ, tôn tạo cảnh quan các công trình gắn với lịch sử hình thành khu vực và hình ảnh đặc trưng của đô thị biển. Tạo thêm các công trình điểm nhấn mang tính văn hóa, nghệ thuật tại các không gian mở, không gian công cộng. Tạo dựng các công trình điểm nhấn mới trong đô thị là các công trình cao tầng, công trình có kiến trúc đặc sắc, hiện đại tại các vị trí phù hợp như: Trung tâm các khu đô thị mới, các không gian giao cắt giữa các tuyến trục chính đô thị, các khu vực gắn với quảng trường, không gian mở và các khu du lịch có vị trí đặc biệt trong khai thác không gian biển.

Các điểm nhấn kiến trúc cảnh quan như sau:

- + Cửa khẩu quốc tế
- + Tổ hợp công trình đại lộ Hòa Bình
- + Tổ hợp trung tâm chợ Móng Cái
- + Tổ hợp công trình nút giao đô thị cầu dẫn Bắc Luân I và Bắc Luân II
- + Tổ hợp công trình nút giao của khẩu Bắc Luân II
- + Tổ hợp trung tâm đô thị mới đường vành đai II
- + Khách sạn Hồng Vận
- + Ngoài ra một số điểm nhấn khác bố trí theo từng chức năng các khu vực.

#### 5.2.4. Không gian công cộng

a. Hệ thống công trình công cộng được tổ chức theo tầng bậc và phân thành 3 cấp như sau:

- Cấp đô thị: Phục vụ cho toàn đô thị, vùng phụ cận, khách du lịch.
- Cấp đơn vị ở: gồm 12 đơn vị ở tương đương cấp phường với quy mô 4.000 – 20.000 người/ đơn vị ở được tổ chức đầy đủ các dịch vụ về hành chính, y tế giáo dục, văn hóa.
- Cấp nhóm ở: tương đương quy mô các khu phố, các cụm điểm làng xóm. Được tổ chức đa dạng trên cơ sở khai thác và tối ưu hóa hiện trạng, tạo nên mạng lưới hấp dẫn phục vụ cộng đồng trong tương lai. Khai thác hiệu quả các công trình, không gian văn hóa hiện hữu như đền, chùa, miếu, nhà thờ, nhà văn hóa ... để tổ chức không

gian công cộng cho các cộng đồng. Hệ thống các dịch vụ công cộng cấp nhóm ở được bố trí đầy đủ, đảm bảo tiếp cận theo bán kính đi bộ.

b. Các công trình công cộng phục vụ ngoài đô thị

Trong đô thị có các khu vực chức năng đặc thù phục vụ ngoài đô thị gồm:

- Khu trung tâm dịch vụ thương mại;
- Khu trung tâm dịch vụ công cộng chất lượng quốc tế;

Hệ thống không gian công cộng được thiết kế đa năng, không phân cấp để mọi đối tượng có nhu cầu có thể tiếp cận để sử dụng, cho phép kết hợp sử dụng cho các hoạt động du lịch.

Hệ thống các công trình công cộng phục vụ ngoài đô thị tập trung bố trí gắn với các tuyến đường đối ngoại như đường trục chính, trục trung tâm.

Các công trình công cộng cấp đô thị bố trí gắn với các tuyến đường chính khu vực, nối các khu vực chức năng.

#### 5.2.5. Không gian xanh

Các khu vực chức năng được xác định các khu vực mở hoàn toàn, mở có điều kiện cho từng nhóm đối tượng và đóng cho các hoạt động riêng biệt như khu du lịch sinh thái, khu đại học. Khuyến khích phát triển các khu vực mở hoàn toàn, không có hàng rào, để mọi người dân, khách du lịch có thể tiếp cận sử dụng thuận lợi.

Không gian mở kết hợp với cây xanh, mặt nước tạo nên các không gian công cộng, sinh thái là hình ảnh đặc trưng của khu vực trong tương lai.

Cấu trúc không gian xanh được tổ chức theo mạng vành đai và hướng tâm theo cấu trúc không gian đô thị. Xây dựng mới hệ thống mặt nước, kết hợp với các tuyến mặt nước hiện hữu làm khung cấu trúc không gian xanh.

### 5.3. Chỉ dẫn thiết kế đô thị

#### 5.3.1. Chiều cao xây dựng công trình

Chiều cao xây dựng công trình đồng đều theo từng khu vực chức năng, hạn chế sử dụng công trình kiến trúc cao tầng làm ảnh hưởng tới không gian chung. Sử dụng công trình cao tầng tại các khu vực trọng tâm, điểm nhấn không gian. Kiến trúc công trình cao tầng phải đẹp, hài hòa với tổng thể, là hình ảnh biểu tượng không gian cho từng khu vực.

Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng, nghiên cứu về vị trí quan sát và cao độ địa hình của từng khu vực cụ thể để đảm bảo được hiệu quả sử dụng và hiệu quả về không gian.

Chiều cao tầng được quy định từ mặt sàn công trình đến mặt sàn tiếp theo của công trình xây dựng. Chiều cao tầng được quy định thống nhất theo các khu vực chức năng, gắn với dự án thiết kế đã triển khai. Chiều cao tầng 1 có thể thay đổi để phù hợp với địa hình và được mở trống để tạo hành lang cho người đi bộ và chỗ để xe.

Khuyến khích sử dụng tầng cao như sau:

- Công trình hỗn hợp, thương mại, dịch vụ du lịch: 10-40 tầng (bố trí tại khu trung tâm thương mại)



- Đối với công trình dịch vụ công cộng: 3-5 tầng (Ngoài ra, đối với một số công trình dịch vụ công cộng đặc thù, mang tính điểm nhấn, tầng cao tối đa cho phép đến 9 tầng)

- Đối với công trình nghiên cứu, học tập: 3-7 tầng;
- Đối với công trình hiện trạng cải tạo: 3-5 tầng
- Đối với công trình nhóm ở mới: 3-5 tầng.
- Đối với công trình nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng: 10-40 tầng
- Đối với công trình nhóm nhà ở kết hợp TMDV: 3-20 tầng
- Đối với công trình resort: 1-3 tầng
- Tầng cao tối đa: 80 tầng

### 5.3.2. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng chung (mật độ xây dựng gộp) của toàn Khu A1 là mật độ thấp, đan xen công trình và không gian cây xanh mặt nước. Các khu vực xây dựng công trình sẽ hình thành các tổ hợp xây dựng hợp khối, tập trung, dành khoảng trống để làm vườn hoa, công viên và dự trữ phát triển.

Tại các khu vực trọng tâm của Khu vực đô thị và khu vực chức năng, được bố trí thành các tổ hợp công trình, gắn với các quảng trường, không gian mở dành cho cộng đồng.

Mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng gộp của từng khu vực chức năng.

- Đối với các khu vực dịch vụ công cộng:  $MĐXD \leq 40\%$
- Đối với các khu vực học tập, đào tạo, nghiên cứu:  $MĐXD \leq 40\%$
- Đối với các khu vực hỗn hợp, thương mại dịch vụ:  $MĐXD \leq 45\%$
- Đối với các khu vực nhà ở mới thấp tầng, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ:  $MĐXD \leq 80\%$
- Đối với các khu nhà ở hỗn hợp cao tầng:  $MĐXD \leq 45\%$
- Đối với các khu vực dịch vụ du lịch, resort:  $MĐXD \leq 25\%$ .
- Đối với khu vực công viên, cây xanh chuyên đề:  $MĐXD \leq 20\%$
- Đối với khu vực công viên, cây xanh xây dựng mật độ  $\leq 5\%$ . Công trình quy mô nhỏ, phân tán, hòa nhập với cây xanh mặt nước.

Mật độ xây dựng là mật độ gộp. Ở bước lập quy hoạch chi tiết, khi chia thành các ô đất nhỏ hơn thì mật độ từng lô đất phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

### 5.3.3. Cây xanh

Lập thiết kế riêng hệ thống cây xanh toàn khu và cây xanh trong từng dự án thành phần để trở thành hình ảnh đặc trưng của Khu A1. Hệ thống cây xanh trong khu quy hoạch bao gồm:

- a. Cây xanh công viên:

Cây xanh công viên được trồng theo quy hoạch thiết kế của từng công viên và hệ thống cây xanh trong toàn Khu đô thị.

Khai thác tận dụng tối đa thảm thực vật hiện hữu để phát triển hệ thống cây xanh công viên trong tương lai.

Phát triển hệ thống cây xanh phải đảm bảo giảm tối đa chi phí chăm sóc thường xuyên.

Cây xanh phải phù hợp với đặc điểm thổ nhưỡng, khí hậu và hoạt động của từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật, khả năng che mưa nắng và thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.

Tạo các thảm hoa có nhiều màu sắc, không sử dụng những loại cây hoa không có trong danh sách những loại cây thịnh hành, có nhiều sâu bọ và nhựa độc, an toàn cho sinh viên...

#### b. Cây xanh sân vườn:

Sân vườn được phân loại theo các khu vực sử dụng chung và sân vườn trong từng dự án thành phần được đầu tư quản lý vận hành theo các chủ sở hữu riêng.

Cây xanh sân vườn được phát triển theo thiết kế của từng dự án riêng, theo ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan của từng khu vực.

Cây trồng trong khu vực tạo thành tán che nắng, cây có thể trồng theo tuyến.

Sử dụng cây leo hoặc cây có nhiều màu sắc tạo nên không gian sinh động, mang tính giáo dục cao.

Cây xanh phải được trồng cây một cách linh hoạt, cây có thể trồng thành những mảng màu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều màu sắc.

Không sử dụng những loại cây hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc...

Cây xanh trên trục đường phía trước khu thể thao có thể lựa chọn những loại cây có màu sắc sặc sỡ tạo nên sự sôi động, trẻ trung cho khu vực.

#### c. Cây xanh đường phố:

Được trồng theo các tuyến phố theo từng chủng loại cây xanh riêng để tạo hình ảnh đặc trưng riêng cho từng tuyến đường.

Khuyến khích sử dụng trồng các loại cây xanh thân thẳng, dáng cao, tán rộng, có lá quanh năm, dễ cọc ... trên các tuyến đường để đảm bảo yêu cầu che mưa nắng và tạo cảnh quan cho Khu đô thị.

Trồng cây xanh trên đường phố phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về che mưa, che nắng, tạo cảnh quan đẹp và không cản trở các hoạt động giao thông, không che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông trên các tuyến phố.

Lựa chọn các loại hình cây xanh mang đặc trưng của khu đô thị, phù hợp với tâm sinh lý của sinh viên. Các loại cây này có thể tuyển chọn từ các giống cây trồng tại các vùng miền trong nước hoặc các giống cây nước ngoài nếu phù hợp với đặc điểm khí hậu thổ nhưỡng tại khu vực.

#### d. Cây xanh cách ly:

Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật tại từng khu vực cụ thể như cách ly tiếng ồn, bảo vệ tại các khu vực không an toàn... Loại hình cây xanh phải phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, chức năng cần cách ly của mỗi khu vực.

Cây xanh cách ly kết hợp các loại hình cây xanh khác tạo nên hệ thống cây xanh chung cho toàn Khu vực.

Sử dụng khu vực cách ly bảo vệ an toàn các tuyến cáp điện, cáp nước thô... làm bãi đỗ xe công cộng, không gian mở và không gian đi bộ.

#### e. Cây xanh ở những khu vực khác:

Đối với các khu vực dự trữ phát triển, khu vực chưa xây dựng công trình... được trồng cây xanh, sân thể thao để tạo mảng xanh cho không gian đô thị. Giải pháp và khu vực trồng cây xanh được tính toán đến phương án xây dựng công trình trong tương lai, hạn chế phải chặt bỏ cây gây lãng phí.

Diện tích không gian trồng của các khu đất phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan: diện tích trồng cây xanh phải chiếm 50% đất trống.

Đối với các khu vực sân, bãi đỗ xe ngoài trời: khuyến khích sử dụng gạch rỗng hoặc trồng cỏ để tạo bề mặt thấm nước, giảm sự tích nhiệt từ bức xạ mặt trời.

Khuyến khích các giải pháp sử dụng nước sau sinh hoạt cho các mục đích tưới cây để nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên nước

#### 5.3.4. Mặt nước

Tăng cường hệ thống các mặt nước nhân tạo tại các dự án thành phần để tạo cảnh quan và hỗ trợ các yêu cầu tiêu thoát nước mặt cục bộ tại các dự án thành phần. Thiết kế các mặt nước này gắn với thiết kế của từng dự án thành phần.

Các ao hồ hiện hữu trong Khu đô thị được cải tạo chỉnh trang ven hồ, kè cảnh quan, trồng cây xanh, bổ sung các tiện ích phục vụ hoạt động cộng đồng, nghỉ ngơi vui chơi giải trí, giao lưu của người dân.

Khuyến khích sử dụng chung các không gian cây xanh mặt nước trong Khu đô thị, liên kết kết nối thành hệ thống không gian xanh chung.

#### 5.3.5. Vật liệu và Màu sắc

Màu sắc của công trình phải dựa trên cơ sở vật liệu xây dựng, sơn phủ bề mặt phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương, yêu cầu bền vững về thời gian, màu sắc nhã nhặn, hài hòa với cảnh quan cây xanh, điều kiện tự nhiên tại khu vực.

Các khu vực sử dụng chung trong khu vực được quy định sử dụng màu sắc, tông màu thống nhất, dễ nhận biết và tiếp cận. Hạn chế sử dụng các màu sắc sặc sỡ trên diện tích rộng; vật liệu ốp lát mặt đứng không phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương. Khuyến khích sử dụng màu sắc công trình sáng và nhạt.

Khuyến khích sử dụng màu nhẹ nhàng, sáng như: trắng, màu vô trùng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt... Hạn chế sử dụng màu: màu sắc nóng, mạnh như đỏ, cam... ở diện rộng.

Cấm sử dụng các màu quá mạnh như tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ, hồng... trên diện tích quá lớn mà chỉ nên dùng khi trang trí, điểm xuyết trên mặt đứng.

Nên tìm sự hài hoà giữa các tông màu của các chi tiết mặt đứng công trình. Đồng thời phải có sự hài hoà về màu sắc giữa khuôn cửa với màu sơn công trình.

### 5.3.6. Chiều sáng đô thị

#### a. Chiều sáng đường phố

Chiều sáng đường phố phải đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu chiều sáng thuận tiện, an toàn cho người tham gia giao thông dọc các tuyến đường.

Chiều sáng đường phố phải đáp ứng các hoạt động giao thông phức hợp dọc các tuyến đường gồm giao thông cơ giới, giao thông công cộng, đi xe đạp, đi bộ.

Giải pháp chiều sáng và các trang thiết bị chiều sáng phải đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị, tạo hình ảnh đặc trưng riêng của Khu đô thị. Có thể sử dụng các giải pháp thiết kế riêng các trang thiết bị chiều sáng (mẫu đèn, chóa đèn...) và thống nhất sử dụng chung cho toàn Khu đô thị.

#### b. Chiều sáng công trình

Chiều sáng công trình gắn với các giải pháp thiết kế kiến trúc của từng công trình, góp phần tạo mỹ quan cho không gian đô thị về đêm. Các giải pháp chiều sáng công trình phải đảm bảo hài hòa với tổng thể khu vực.

Ứng dụng công nghệ hiện đại, chiều sáng mỹ thuật, tiết kiệm năng lượng, bền vững về thời gian để tạo cảnh quan đô thị. Các giải pháp chiều sáng mỹ thuật được quyết định riêng theo từng dự án cụ thể và gắn với sự kiện cụ thể.

#### c. Chiều sáng quảng cáo, biển hiệu

Quy định thống nhất về chiều sáng quảng cáo, chiều sáng biển hiệu trong toàn Khu đô thị. Không sử dụng các chiều sáng mạnh làm ảnh hưởng tới người tham gia giao thông thông và gây ô nhiễm ánh sáng cho đô thị.

Chiều sáng quảng cáo phải hướng tới đối tượng cụ thể, tầm nhìn cụ thể, không làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung của khu vực. Kiểm soát đặc biệt việc sử dụng chiều sáng bằng đèn laser và đèn led.

Các giải pháp chiều sáng phải được phân tích, đánh giá về công năng, kỹ thuật và thẩm mỹ từ giai đoạn thiết kế đến giai đoạn khai thác sử dụng, hạn chế các tác động tiêu cực tới mỹ quan đô thị.

### 5.3.7. Biển quảng cáo, biển báo, biển chỉ dẫn

Xây dựng, lắp đặt biển quảng cáo, biển hiệu, biển báo theo quy định chung, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và tạo nên hình thức riêng, thống nhất toàn Khu đô thị.

a. Biển quảng cáo: Kiểm soát chặt chẽ các hình thức quảng cáo để đảm bảo tạo mỹ quan và văn minh cho đô thị.

Biển quảng cáo giới thiệu các công trình, khu vực chức năng được thiết kế giống nhau trên cùng 1 trục phố hoặc thống nhất chung trong toàn Khu đô thị.

Các khu vực công cộng, điểm tập trung đông người sử dụng các biện pháp quảng cáo gắn với các kiến trúc nhỏ, điêu khắc đô thị để góp phần tạo mỹ quan chung và tạo ký hiệu nhận biết cho các khu vực trong Khu đô thị. Bố trí các box quảng cáo gắn với chỉ dẫn thông tin.

Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo không đúng nơi quy định. Các hoạt động quảng cáo, lắp đặt biển kiên cố hoặc tạm thời phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc khu đô thị.

b. Biển báo: Hệ thống biển báo được thực hiện quy định chung. Bố trí đầy đủ hệ thống biển báo nhằm đảm bảo an toàn và giới hạn người tiếp cận các khu vực cần bảo vệ. Đặc biệt là biển báo an toàn đối với khu vực ven biển, ven hồ, khu vực có độ dốc cao.

c. Biển chỉ dẫn: Thiết kế hệ thống biển chỉ dẫn riêng, thống nhất sử dụng trong đô thị, có ký hiệu riêng đối với các khu vực sử dụng chung và khu vực sử dụng hạn chế. Hệ thống biển chỉ dẫn thiết kế đầy đủ, chuẩn hóa góp phần thông tin, hướng dẫn hoạt động thuận lợi, an toàn cho mọi người trong Khu đô thị.



## **6. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

### **6.1. Quy hoạch sử dụng đất theo chức năng**

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 cây, 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 cộng đồng 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 kẹt 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 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 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 TDTT, 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 TDTT, 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, TDTT 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 TDTT,... 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 TDTT, 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 TDTT 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                             |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i>                          | <i>ha</i>   | <i>477,3</i>   | <i>17,2</i>  | <i>155,5</i>                     |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở mới</i>   | <i>ha</i>   | <i>352,5</i>   | <i>12,7</i>  | <i>68,3</i>                      |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i>                  |             | 90,8           | 3,3          |                                  |
| -          | <i>Đất nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng</i>                            | <i>ha</i>   | <i>37,9</i>    | <i>1,4</i>   |                                  |
| 1.2        | Đất công cộng đơn vị ở  | ha          | 54,3           | 2,0          | 4,5                              |
| -          | <i>Đất công cộng đơn vị ở</i>                                     | <i>ha</i>   | <i>14,4</i>    | <i>0,5</i>   | <i>1,2</i>                       |
| -          | <i>Y tế</i>   | <i>ha</i>   | <i>1,1</i>     | <i>0,0</i>   |                                  |
| -          | <i>Đất trường học</i>   | <i>ha</i>   | <i>38,8</i>    | <i>1,4</i>   | <i>3,2</i>                       |
| 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                              |
| -          | <i>Đất công cộng</i>  | <i>ha</i>   | <i>22,2</i>    | <i>0,8</i>   | <i>1,8</i>                       |
| -          | <i>Trường THPT</i>  | <i>ha</i>   | <i>10,0</i>    | <i>0,4</i>   |                                  |
| -          | <i>Y tế</i>   | <i>ha</i>   | <i>14,5</i>    | <i>0,5</i>   |                                  |
| 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          |                                  |

| TT | Hạng mục đất                            | Đơn vị tính | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người) |
|----|---|-------------|----------------|-----------|----------------------------------|
| 3  | Đất chưa sử dụng- đất dự trữ phát triển | ha          | 41,3           | 1,5       |                                  |
| 4  | Đất rừng phòng hộ                       | ha          | 2,4            | 0,1       |                                  |
| 5  | Đất rừng sản xuất                       | ha          | 8,2            | 0,3       |                                  |

## 6.2. Quy định quản lý sử dụng đất

Các chỉ tiêu quy hoạch được khống chế tối thiểu để đảm bảo điều kiện tiện nghi sinh hoạt đô thị và khống chế tối đa nhằm khai thác hiệu quả tài nguyên và ngưỡng khống chế sử dụng các chỉ tiêu quy hoạch.

Khu đô thị với nhiều khu vực chức năng đặc thù, là khu vực đô thị hóa từ khu vực nông thôn với đặc điểm gò đồi, bán sơn địa tại khu vực sẽ áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch.

+ Đối với khu ở:

- Yêu cầu về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật :

Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với qui hoạch tổng thể. Cốt xây dựng tuân thủ theo QH san nền từng lô đất, khi xây dựng phải xin cấp phép. Đối với cốt sân nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo qui hoạch chi tiết được duyệt. Nhà ở xây dựng cách điểm tập trung rác trên 50m và có trồng cây cách ly, thiết kế sân chơi, vườn hoa, khuôn viên cho từng khu ở.

- Yêu cầu quản lý xây dựng:

Chỉnh trang khu ở hiện hữu: cấu trúc không gian sinh thái trong làng như (đất vườn) sẽ được kế thừa dưới dạng đất nhà vườn đô thị. Đối với các khu vực đã đô thị hóa, mở rộng các tuyến chính đạt chuẩn đô thị để tăng chất lượng hạ tầng. Cung cấp đầy đủ hạ tầng xã hội đơn vị ở. Tăng chất lượng và sức chứa hạ tầng kỹ thuật.

Nhà ở tái định cư tại chỗ: chính sách nhà ở yêu cầu dự án cung cấp đủ quỹ đất, phân bố đều trong các tiểu khu để phục vụ giãn dân nhằm thực thi quy hoạch.

Nhà ở liên lẻ: nhà ở hộ gia đình không khuyến khích kinh doanh mặt phố, có mặt tiền từ 4-6m, diện tích 100-150 m<sup>2</sup>/lô. Đây là thể loại chiếm tỷ trọng chính trong đất ở mới. Áp dụng chính sách linh hoạt như: cho phép hợp thửa để trở thành nhà biệt thự, cho phép chuyển đổi thành nhà cửa hàng trên một số tuyến phố nếu như tình hình phát triển kinh tế xã hội cho phép các tuyến phố đó trở thành phố tiêu thương. Là thể loại nhà tự xây. Về cơ bản, không khuyến khích hoạt động kinh doanh mặt phố trong khu ở để giữ được chất lượng môi trường và văn hóa khu ở.

Nhà ở thương mại: nhà ở liền kề với cửa hàng tầng trệt và cho thuê hoặc ở tại các tầng trên. Nhà cửa hàng chỉ phân bố ở những khu vực cho phép kinh doanh mặt

phố chính đô thị. Công trình nhà cửa hàng có mặt tiền tối thiểu 4m-20m. Có thể sử dụng một phần hoặc toàn bộ vào chức năng kinh doanh.

Nhà chung cư: trong các khu đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, có thể bố trí đất xây dựng chung cư thấp tầng (dưới 6 tầng). Quỹ đất cho chung cư không vượt quá 25% quỹ đất hỗn hợp TMDV. Tầng 1 chung cư không dùng cho căn hộ. Quỹ đất ở này dành cho nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở thu hút lao động trẻ đến làm việc.

Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng ... được yêu cầu phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng đô thị.

+ Đối với các cơ sở sản xuất

Bố trí công trình hợp lý, để đạt được các tiêu chuẩn cách ly vệ sinh và phòng chống cháy nổ. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp phải được xây dựng hoàn chỉnh, đặc biệt là hệ thống xử lý chất thải phải đảm bảo vệ sinh môi trường.

Tạo hệ thống cây xanh cách ly đối với cơ sở sản xuất công nghiệp, kết hợp hệ thống xử lý thoát nước thải của khu công nghiệp.

+ Đối với công trình dịch vụ, công cộng

Yêu cầu về công trình: các công trình công cộng cấp đô thị cần tổ chức thành các trung tâm trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính, văn phòng giao dịch ...). Nhằm tiết kiệm khai thác hiệu quả quỹ đất.

Các công trình đặc biệt, điểm nhấn cần có quảng trường và không gian mở lớn phía trước công trình.

Tuyến phố thương mại cho phép xây dựng các công trình chuyên về tính TMDV như chợ dân sinh, trung tâm thương mại, siêu thị, chợ đầu mối... Các khu vực có trụ sở công ty, khách sạn cũng được xếp vào loại hình đất TMDV. Các tuyến phố nhà chia lô cho phép hoạt động dạng cửa hàng mặt phố được quy định trong quy hoạch. Các công trình làm cửa hàng, hoặc cho thuê tầng trên làm công ty, hoặc làm khách sạn phải đảm bảo phù hợp quy định cụ thể theo từng loại.

Khuyến khích: Tạo không gian thương mại nổi bật, có nhịp điệu về tầng cao và khối tích. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại, tạo không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm.

Ưu tiên hỗn hợp đa dạng chức năng công trình, trong đó có chức năng công cộng trên cùng khu đất

Khuyến khích kiểu bố cục mặt bằng khối liên hoàn hoặc hợp khối. Công trình bám sát mặt phố để tạo diện mạo phố. Bố trí sân rộng bên trong để điều hoà vi khí hậu và tổ chức hoạt động nội bộ. Bố trí bãi xe sân trong. Giảm thiểu để xe lấn át mặt phố.

- Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Cốt nền của các khu vực thiết kế đảm bảo thoát nước và không ảnh hưởng các công trình lân cận công trình lân cận.

Các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị đều có bãi đỗ xe, tùy theo từng khu vực qui mô bố trí hợp lý.

Đối với các công trình trung tâm lớn: thiết kế chiếu sáng phù hợp cho ngoại thất công trình vừa đảm bảo an toàn vừa cải tạo cảnh quan đô thị.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Các khu trung tâm đều có hệ thống thu gom rác thiết kế thuận lợi, bố trí trên các đường nhánh và gần các mối giao cắt đường đô thị.

Cây xanh khu trung tâm công cộng trồng nhiều chủng loại cây trang trí, tạo ra nhiều không gian tạo cảnh quan môi trường phong phú.

-Yêu cầu về quản lý xây dựng:

Các công trình thuộc khu trung tâm chỉ được xây dựng khi có dự án đầu tư và qui hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền được phê duyệt trên cơ sở qui hoạch chi tiết và hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng theo luật định.

Giới hạn khu đất và chỉ giới xây dựng công trình được xác lập theo qui hoạch mặt bằng xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt tùy thuộc theo qui mô, tính chất, vị trí xây dựng từng công trình.

+ Đối với khu công viên, cây xanh

Bao gồm các công viên trong các đơn vị ở, nhóm ở và dải công viên cây xanh đô thị kết hợp không gian mặt nước.

Phát triển hệ thống cây xanh đô thị kết hợp với cải tạo chỉnh trang hệ thống công viên, cây xanh hiện có gắn với không gian mặt nước.

Hệ thống cây xanh TĐTT được bố trí khai thác tối đa điều kiện địa hình, cảnh quan tự nhiên, các hồ nước kênh mương hiện có gắn kết không gian đi bộ, tổ chức khu công viên cây xanh giải trí kết hợp TĐTT.

- Yêu cầu về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật :

Chuẩn bị đất đai các khu vực công viên cây xanh đảm bảo không úng lụt và phù hợp với qui hoạch tổng thể. Cốt xây dựng công trình tuân thủ theo QH san nền từng lô đất, khi xây dựng phải xin cấp phép.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Công viên cây xanh là khu vực giao lưu cộng đồng, do đó cần nâng cao ý thức của người dân thông qua các hình thức tuyên truyền, giáo dục, vận động để mỗi người dân có ý thức giữ gìn môi trường cảnh quan chung. Xây dựng các điểm thu gom rác theo qui hoạch.

Hệ thống thu gom rác phải được quy hoạch cụ thể, không bố trí các công trình công nghiệp gây bụi, bắn gần các khu công viên, ngăn cấm thoát nước bẩn (chưa qua xử lý) vào các hồ trong khu công viên cây xanh.

- Yêu cầu về quản lý - bảo vệ:

Các công viên cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với qui hoạch chi tiết đô thị.

Nghiêm cấm việc khai thác, san lấp mặt bằng bừa bãi trong khu vực dự kiến xây dựng công viên gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên



nhiên. Nghiêm cấm xây dựng các công trình ngoài chức năng cây xanh, TĐTT, vui chơi giải trí, công trình gây ô nhiễm môi trường.

+ Trục không gian, quảng trường, không gian mở

a. Đất không gian mở là các khu vực không gian phục vụ công cộng ngoài trời gồm các loại hình sau:

Công viên: Là không gian công cộng ngoài trời, có mật độ phủ xanh từ 70% trở lên, được sử dụng cho các mục đích vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, ngoạn cảnh, điều hoà khí hậu, tái tạo sức lao động cho cộng đồng dân cư.

Quảng trường: là khoảng không gian công cộng dành cho đi bộ, nằm ở vị trí tụ điểm nhiều luồng qua lại, thường dùng cho mục đích tụ tập công cộng, phủ mặt nền cứng thường trên 40% diện tích, có vai trò đáng kể cho tổ chức sự kiện văn hoá thường nhật và định kỳ của địa bàn lân cận.

Sân thể thao ngoài trời: là khu vực sân bãi dùng cho hoạt động thể dục thể thao và tổ chức sự kiện của cộng đồng liên quan.

Dải cây xanh cách ly: là khu vực thường có dạng tuyến hoặc vòng kín, trồng cây tập trung mật độ cao, với mục đích lọc tầm nhìn và điều hoà khí hậu, chống lại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường của một đối tượng đô thị như đường giao thông lớn, khu công nghiệp, nghĩa trang, trạm xử lý nước thải...

Mặt nước: gồm kênh mương hồ ao, dùng cho giao thông thủy và mục đích thủy lợi, cũng là không gian tạo cảnh quan nước. Mặt nước không được coi như một loại hình sử dụng đất độc lập mà tồn tại như một thành phần của không gian mở (thường là Công viên) bao chứa nó.

Không bao gồm các không gian mở sau: đất giao thông, đất nông nghiệp, không gian mở bên trong các thửa đất thuộc loại hình sử dụng khác.

b. Quy định về công trình xây dựng trong không gian mở:

Các công trình xây dựng trong không gian mở phải phù hợp chức năng chính của không gian.

Các công trình chức năng chung phù hợp chức năng công viên gồm: điểm thông tin hướng dẫn, bán vé du lịch công viên, nhà vệ sinh công cộng, quán café, quán ăn nhỏ, nhà thuyền, nhà nghỉ, kios, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí cho trẻ em, các điểm dịch vụ vui chơi giải trí có chủ đề liên quan chủ đề chính của công viên. Các công trình không phù hợp chức năng chính của công viên không được khuyến khích xây dựng.

Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

Mật độ xây dựng công trình tối đa 15%. Tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 70%; diện tích bê tông hoá không quá 15% diện tích khuôn viên.

Trên các trục chủ đạo Thiết kế các công trình hiện đại đồng bộ. Nghiên cứu hệ thống đường gom đầu nối hợp lý các công trình xung quanh đường. Trồng các dải cây xanh chống ô nhiễm tiếng ồn, bụi, ngoài ra còn tạo cảnh quan đẹp kết hợp hệ thống công trình, nghiên cứu vật liệu lát hè đường, các biển báo giao thông hình thức phối kết cây xanh thảm cỏ để hạn chế tai nạn giao thông và phù hợp với thiết kế đô thị.

Cần được tổ chức sao cho vừa có được không gian rộng, thoáng, trang trọng là điểm nhấn không gian cho đô thị, nhưng vẫn tiện nghi cho các hoạt động khác.

Các không gian cây xanh quanh trường, bên cạnh các thảm cỏ hoa, vòi phun nước cũng cần chú ý tới không gian xanh bóng mát. Các đường dạo, tuyến đi bộ tiếp cận thuận tiện với các tuyến giao thông và bãi đỗ xe.

Các tượng đài, biểu tượng, băng rôn, quảng cáo cần được quy định, bố trí phù hợp, tránh làm giảm tầm nhìn hoặc phá vỡ không gian quảng trường.

Bố trí hợp lý các thiết bị trong khu vực quảng trường như đèn chiếu sáng, đèn trang trí, các ghế ngồi, thùng rác và chọn lựa hình thức phù hợp.

+ Đối với công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, công trình đặc biệt

Nghiêm cấm xây dựng các công trình trong hành lang lưới điện đi qua khu vực. Các khu vực thuộc lộ giới quản lý đường trục Bắc Nam và đường vành đai ven biển. Ngoài ra, các khu vực thuộc lộ giới quản lý các tuyến đường theo quy hoạch cũng phải được kiểm soát chặt chẽ, nhằm hạn chế phải GPMB khi có các dự án đầu tư cụ thể.

Trong khu vực có bố trí các trạm biến áp, trạm cấp nước, và khu vực xử lý thu gom nước thải theo quy hoạch. Đây là công trình đầu mối quan trọng của Khu vực Móng Cái. Hồ sơ xây dựng cần phải đạt các tiêu chuẩn của ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với khu vực địa hình cảnh quan đặc thù

Các khu vực cây xanh, công viên cảnh quan đô thị. Được phép xây dựng các công trình dịch vụ nhỏ, có sàn tầng 1 phải cao tối thiểu bằng cos kê khu vực, đảm bảo thoát lũ..

## 7. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 7.1. Quy hoạch Giao thông

#### 7.1.1. Cơ sở thiết kế

- Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Các quy hoạch, dự án xây dựng đang triển khai;
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000 khu vực lập quy hoạch;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về giao thông đô thị.

#### 7.1.2. Nguyên tắc thiết kế

Tuân thủ theo các khống chế của Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030

Hoạch định các tuyến giao thông đối ngoại, đề xuất các giải pháp thiết kế, tổ chức giao thông, quy mô mặt cắt nhằm phân tách luồng giao thông đối ngoại và giao thông đô thị hợp lý nhằm đảm bảo thuận tiện, hợp lý, an toàn, tạo sự phát triển bền vững của đô thị và khai thác được tối đa ảnh hưởng của giao thông cấp tỉnh đến phát triển khu vực. Các bộ phận của đường như: vỉa hè, lòng đường, dải phân cách được thiết kế dành đủ không gian cho hiện tại và linh hoạt cho điều chỉnh ở những giai đoạn sau.

Tận dụng tối đa mạng lưới đường bộ hiện hữu, phù hợp với địa hình, đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật đã được quy định.

Tổ chức mạng lưới giao thông đơn giản, phân cấp mạch lạc, tạo điều kiện cho công tác khai thác, quản lý an toàn, thông suốt và hiệu quả. Xác định vị trí và quy mô các công trình mỗi giao thông quan trọng: Bến, bãi đỗ xe, bến thuyền, cảng...

Đảm bảo các yêu cầu về hệ thống chỉ tiêu kỹ thuật, các tiêu chuẩn và quy phạm hiện hành về giao thông đồng thời phù hợp với sự phát triển của đô thị.

#### 7.1.3. Quy hoạch giao thông đối ngoại

##### a. Đường bộ

Cao tốc Vân Đồn – Móng Cái: Tuyến đi giáp ranh giới phía Nam khu vực quy hoạch, là tuyến kết nối chính thành phố Móng Cái với các khu vực Vân Đồn, Cẩm Phả, Hạ Long, chiều dài qua khu vực khoảng 7,8km. Giai đoạn 1 xây dựng với quy mô 4 làn xe. Giai đoạn 2 nâng cấp cải tạo lên 6 làn xe, bố trí tuyến đường gom 2 bên. Xây dựng các nút giao thông, cầu vượt và hầm chui kết nối 2 bên đường cao tốc.

Quốc lộ 18: Kết nối các trung tâm thành phố Hạ Long – Cẩm Phả - Móng Cái, chiều dài qua khu vực khoảng 8,2km, có quy mô 31-44m. Đoạn qua khu vực được nâng cấp, cải tạo thành đường chính đô thị.

Quốc lộ 18C: Tuyến vành đai dọc biên giới với Trung Quốc, kết nối các cửa khẩu với khu kinh tế, đoạn qua khu vực chuyển thành đường đô thị với chiều dài 2,3km, quy mô 28-38m.

Đường tỉnh 335 (Đường Trần Nhân Tông): Tuyến nằm trọn trong KKT Móng Cái, nối thành phố Móng Cái với Trà Cỏ. Đoạn qua khu vực có chiều dài 1,4km, quy mô 27m.

b. 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.

c. Hàng không

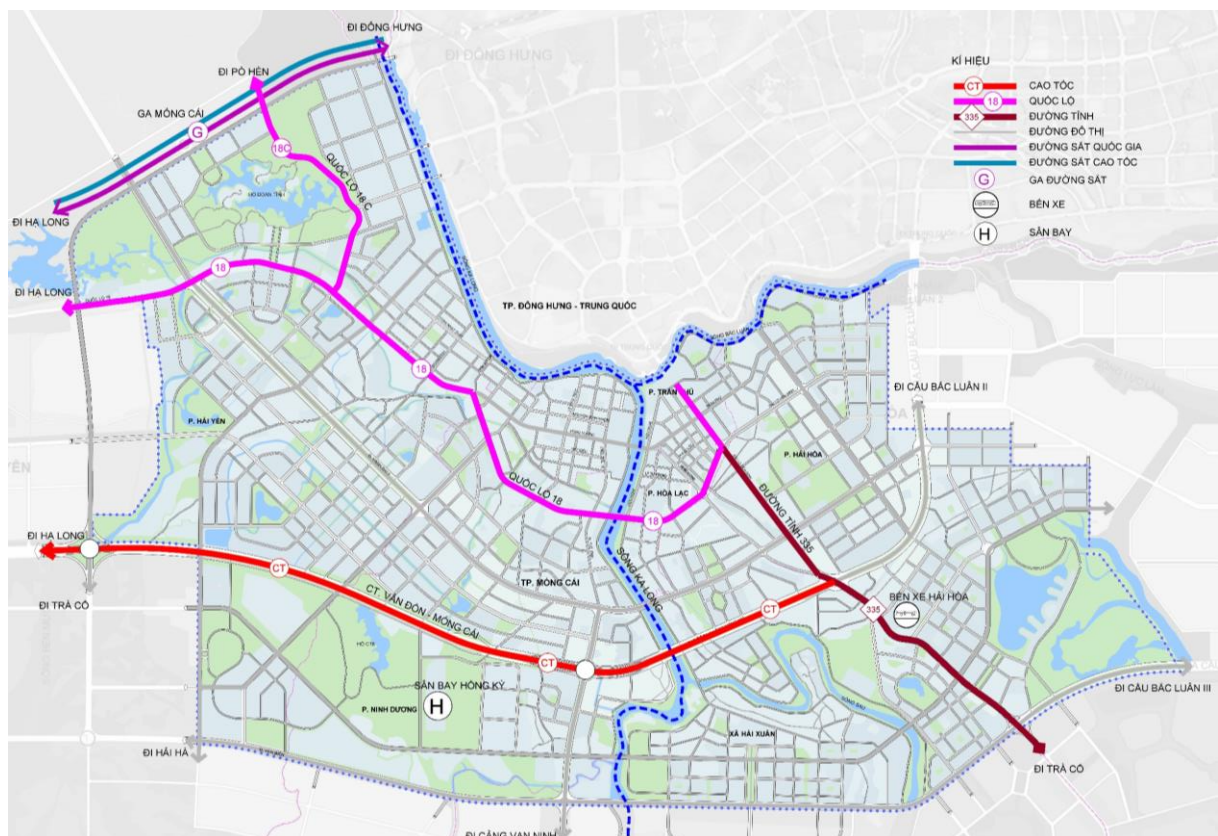
Sân bay Hồng Kỳ tại phường Ninh Dương, giáp ranh giới phía Nam khu quy hoạch, sân bay phục vụ an ninh quốc phòng, du lịch, cứu hộ cứu nạn.

d. 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.

- Đường sắt đô thị chạy trên tuyến đường Vành đai 3 qua khu vực, khoảng cách mỗi ga từ 1,2-2km.

Sơ đồ giao thông đối ngoại



#### 7.1.4. Quy hoạch mạng lưới giao thông đô thị

##### a. Mạng lưới giao thông

Giải pháp quy hoạch giao thông khu vực dựa trên cơ sở Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

Mạng lưới giao thông được quy hoạch, thiết kế theo địa hình từng khu vực, các tuyến đường phân cấp từ đường cấp cao đến đường cấp thấp, từ đường cấp đô thị đến đường cấp khu vực.

Mạng lưới giao thông được xem xét theo cơ cấu chức năng sử dụng đất của đô thị, đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các chỉ tiêu theo quy hoạch (có tính đến hiện trạng của khu vực).

##### b. Phân cấp mạng lưới và quy mô đường.

###### - 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  $12\text{m} \times 2 = 24\text{m}$ ; dải phân cách 3m; vỉa hè  $6\text{m} \times 2 = 12\text{m}$ . Đoạn có quy mô 31m (mặt cắt 19-19): lòng đường 15m; vỉa hè  $6\text{m} \times 2 = 12\text{m}$ . Đoạn có quy mô 44m (mặt cắt 8-8): lòng đường  $10,5\text{m} \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách 5m; vỉa hè  $9\text{m} \times 2 = 18\text{m}$ .

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

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

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

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  $12,5\text{m} \times 2 = 25\text{m}$ ; dải phân cách giữa 5m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 2m; lòng đường gom  $7,5\text{m} \times 2 = 15\text{m}$ ; vỉa hè  $7\text{m} \times 2 = 14\text{m}$ .

Đường Bắc Luân II: quy mô đường 100m (mặt cắt 1-1): lòng đường chính  $12\text{m} \times 2 = 24\text{m}$ ; dải phân cách giữa 3m; vỉa hè đường chính  $3\text{m} \times 2 = 6\text{m}$ ; dải cây xanh giữa đường chính và đường gom  $(18-20)\text{m} \times 2 = 36-40\text{m}$ ; lòng đường gom  $7,5\text{m} \times 2 = 15\text{m}$ ; 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  $10,5\text{m} \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách 5m; vỉa hè  $7\text{m} \times 2 = 14\text{m}$ . Đoạn có quy mô 65m (mặt cắt 6-6): lòng đường  $10,5\text{m} \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách giữa 4m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom  $3\text{m} \times 2 = 6\text{m}$ ; lòng đường gom  $11\text{m} \times 2 = 22\text{m}$ ; vỉa hè  $6\text{m} \times 2 = 12\text{m}$ .



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

- Đường liên khu vực

Mặt cắt 7-7, quy mô 50m: lòng đường  $12m \times 2 = 24m$ ; dải phân cách 8m; vỉa hè  $9m \times 2 = 18m$

Mặt cắt 8-8, quy mô đường 44m: lòng đường  $10,5m \times 2 = 21m$ ; dải phân cách 5m; vỉa hè  $9m \times 2 = 18m$ .

Mặt cắt 11-11, quy mô 40-42m: lòng đường  $(10,5-11,5)m \times 2 = 21-23m$ ; dải phân cách 2-3m; vỉa hè  $7m \times 2 = 14m$ .

Mặt cắt 12-12, quy mô 33-38m: lòng đường  $10,5m \times 2 = 21m$ ; dải phân cách 2-3m; vỉa hè  $(5-7)m \times 2 = 10-14m$ .

Mặt cắt 13-13, quy mô đường 33,5m: lòng đường  $7,5m \times 2 = 15m$ ; dải phân cách 1,5m; vỉa hè  $8,5m \times 2 = 17m$ .

- Đường chính khu vực

Mặt cắt 14-14, quy mô đường 30m: lòng đường  $7,5m \times 2 = 15m$ ; dải phân cách 5m; vỉa hè  $5m \times 2 = 10m$ .

Mặt cắt 15-15, quy mô đường 30m: lòng đường  $9m \times 2 = 18m$ ; dải phân cách 2m; vỉa hè  $5m \times 2 = 10m$ .

Mặt cắt 16-16, quy mô đường 26-29m: lòng đường  $(7-7,5)m \times 2 = 14-15m$ ; dải phân cách 2m; vỉa hè  $(5-6)m \times 2 = 10-12m$ .

Mặt cắt 17-17, quy mô đường 30-40m: lòng đường 18-20m; vỉa hè  $(5-10)m \times 2 = 10-20m$ .

Mặt cắt 18-18, quy mô 25,5-31m: lòng đường 15,5m; vỉa hè  $(5-8)m \times 2 = 10-16m$ .

Mặt cắt 19-19, quy mô đường 24-31m: lòng đường 14-15m; vỉa hè  $(5-8)m \times 2 = 10-16m$ .

- Đường khu vực

Mặt cắt 20-20, quy mô đường 20,5-24,5m: lòng đường 10,5; vỉa hè  $(5-7)m \times 2 = 10-14m$ .

Mặt cắt 21-21, quy mô đường 22m: lòng đường 12m; vỉa hè  $5m \times 2 = 10m$ .

Mặt cắt 22-22, quy mô đường 17-21,5m: lòng đường 7-7,5m; vỉa hè  $(5-7)m \times 2 = 10-14m$ .

- Đường phân khu vực

Mặt cắt 20-20, quy mô đường 20,5-24,5m: lòng đường 10,5; vỉa hè  $(5-7)m \times 2 = 10-14m$ .

Mặt cắt 22-22, quy mô đường 17-21,5m: lòng đường 7-7,5m; vỉa hè  $(5-7)m \times 2 = 10-14m$ .

Mặt cắt 23-23, quy mô đường 9-15m: lòng đường 5-7,5m; vỉa hè  $(2-4)m \times 2 = 4-8m$ .



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

c. Bãi đỗ xe

Chỉ tiêu tính toán

| quy mô dân số đô thị (1000 người) | Chỉ tiêu theo dân số (m <sup>2</sup> /người) |
|-----------------------------------|--|
| > 150                             | 4,0  |
| 50-150                            | 3,5  |
| < 50                              | 2,5  |

quy mô dân số trong khu vực 120.000 người, chỉ tiêu tính toán 3,5m<sup>2</sup>/người, diện tích nhu cầu đỗ xe toàn đô thị 42 ha. Trong khu vực quy hoạch bố trí 22ha, chiếm 52,3% diện tích nhu cầu đỗ xe. Phần diện tích nhu cầu đỗ xe còn lại sẽ được bố trí trong các quy hoạch chi tiết, các công trình cao tầng, trong các tầng hầm hoặc bán hầm...đảm bảo đủ diện tích đỗ xe cho khu vực. (Vị trí, diện tích bãi đỗ xe có thể điều chỉnh để phù hợp với các quy hoạch tiếp theo).

d. Nút giao thông

Trên tuyến cao tốc Vân - Đồn Móng Cái bố trí 1 nút giao khác mức liên thông với đường Tuệ Tĩnh. Bố trí 3 nút giao khác mức trực thông cùng với cầu vượt và hầm chui với các đường đô thị

Các nút giao đường đô thị chủ yếu là giao bằng. Một số nút giao giữa các đường chính đô thị bố trí nút giao khác mức trực thông (nút giao có cầu vượt).

Các nút giao cắt giữa các tuyến đường liên khu vực trở lên với các tuyến đường cấp thấp hơn khác phải đảm bảo khoảng cách giữa các nút giao này từ 250m trở lên. Trường hợp không đạt, chỉ cho phép rẽ phải vào (ra) từ các làn xe tốc độ thấp ở sát bó vỉa, không được mở dải phân cách giữa, kết hợp biển báo, sơn kẻ phân luồng đèn điều khiển tín hiệu giao thông, các đảo dẫn hướng, tuân theo tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

Tại một số đoạn trên các tuyến đường chính đô thị có thể bố trí thêm đường gom, cho phép các tuyến đường cấp nội bộ đầu nối trực tiếp với dải đường gom này.

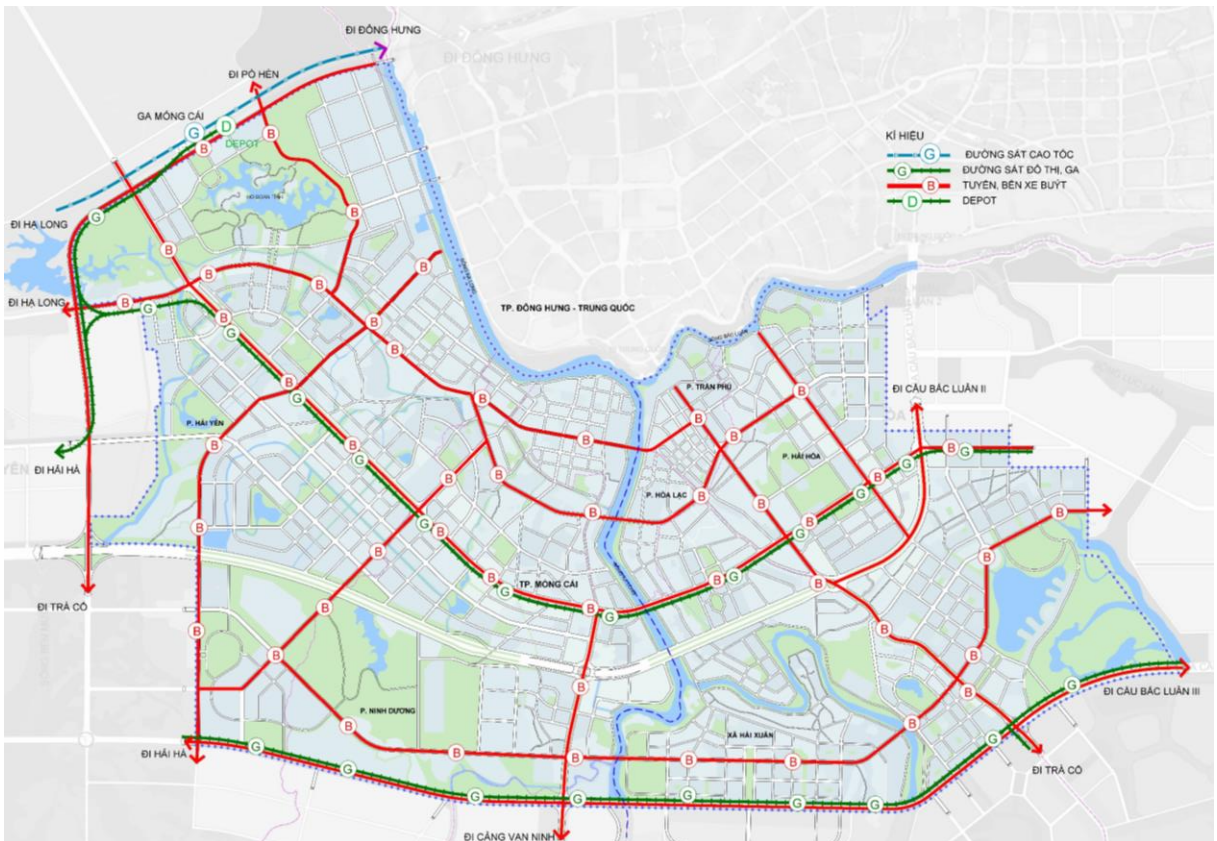
e. Giao thông công cộng:

Sử dụng hệ thống giao thông công cộng của KKT cửa khẩu Móng Cái gồm: đường sắt đô thị, tuyến xe buýt

Tuyến đường sắt đô thị chạy trên tuyến đường vành đai II, khoảng cách mỗi ga từ 1,2-2km.

Tuyến xe buýt chạy trên các tuyến đường cấp đô thị, khoảng cách mỗi bến ≤1km

Sơ đồ giao thông công cộng



7.1.5. Các chỉ tiêu kỹ thuật mạng lưới giao thông

a. Các chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến:

+ Chiều rộng làn xe tính toán (3-3,75)m.

+ Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định theo công thức:

$$B = (3 - 3,75)N + 0,75M + C$$

Trong đó:

B: bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).

N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).

M: Số làn đi bộ

C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.

Độ dốc dọc đường  $i_{max} = 9\%$ .

Độ dốc ngang mặt đường 2%.

Bán kính đường cong bằng nhỏ nhất  $R_{min} \geq 50m$

Bán kính đường cong bó vỉa nhỏ nhất  $R_{min} \geq 8m$

b. Các chỉ tiêu kỹ thuật mạng lưới đường bộ đạt được:

- Tổng diện tích đất giao thông: 585,1 ha (tính đến đường phân khu vực), chiếm 23,38% so với diện tích đất xây dựng đô thị.

- Tổng chiều dài mạng lưới đường: 253km

- Mật độ mạng lưới đường: 10 km/km<sup>2</sup> (tính đến đường phân khu vực so với đất xây dựng đô thị).

#### 7.1.6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Những nguyên tắc chính xác định tim đường và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Đối với khu vực đã và đang đô thị hoá: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của mạng đường khu vực này được xác định trên cơ sở thống nhất với các quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với khu vực xây dựng mới: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của cấp hạng đường cấp khu vực trở lên của khu vực này do giải pháp quy hoạch giao thông xác định sơ bộ cho nên việc xác định đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Tuy nhiên, mặt cắt ngang đường phải tuân thủ theo quy hoạch này.

Đối với khu vực làng xóm: xác định mạng đường có tính chất định hướng về cơ cấu mạng đường, làm cơ sở cho việc thiết kế và xác định chỉ giới đường đỏ ở giai đoạn tỉ lệ 1/500.

Định vị mạng lưới đường thành phố, đường khu vực: sẽ được xác định tại các hồ sơ riêng của các tuyến đường này hoặc ở dự án QHCT 1/500 của từng khu vực.

Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

Tim đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tim đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới theo quy định.

Việc cắm mốc các tuyến đường sẽ được tiến hành ở giai đoạn thiết kế chi tiết ở tỉ lệ 1/500.

Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình, chiều cao xây dựng công trình...

| Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m) | Chiều cao xây dựng công trình (m) |    |    |    |      |
|--|-----------------------------------|----|----|----|------|
|  | ≤16                               | 19 | 22 | 25 | ≥ 28 |
| < 19   | 0                                 | 0  | 3  | 4  | 6    |
| 19 ÷ < 22  | 0                                 | 0  | 0  | 3  | 6    |
| ≥ 22   | 0                                 | 0  | 0  | 0  | 6    |

Khoảng lùi cụ thể sẽ được làm rõ trong các quy hoạch chi tiết.

- Một số lưu ý:

Khi lập các dự án giao thông liên quan đến ranh giới hành lang bảo vệ đê, tuyến điện cao thế, di tích lịch sử... cần tuân thủ các quy định của pháp luật và phải được sự thống nhất với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

Đối với loại hình đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thấp tầng, chỉ giới xây dựng sẽ được xác định cụ thể tùy theo giải pháp thiết kế ở bước quy hoạch chi tiết.

Chỉ giới xây dựng các công trình chỉ xác định sơ bộ. Chỉ giới xây dựng cụ thể cho công trình sẽ được xác định trong quy hoạch quy hoạch chi tiết và quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của từng ô đất.

Vị trí chính xác và các chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường sẽ được xác định trên bản đồ tỉ lệ 1/500 theo các dự án xây dựng đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## **7.2. Quy hoạch San nền**

### **7.2.1. Cơ sở thiết kế:**

- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050 và ngoài 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 1588/QĐ-UBND tỉnh ngày 28/07/2014;
- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/03/2021;
- Bản đồ nền địa hình tỷ lệ 1/2.000 khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, đo đạc năm 2020.
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

### **7.2.2. Nguyên tắc thiết kế:**

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san đắp nền kinh tế nhất.
- Cao độ xây dựng không chế cho các khu vực trong vùng tuân thủ quy chuẩn hiện hành, mức độ ảnh hưởng của chế độ thủy văn, vị trí có kè bảo vệ, không mâu thuẫn với cao độ nền khu dân cư hiện trạng liền kề, các dự án đã và đang triển khai.
- Quy hoạch san đắp nền kết hợp chặt chẽ với quy hoạch thoát nước mưa, đảm bảo không bị ảnh hưởng của lũ lụt, các tác động bất lợi của thiên nhiên và việc biến đổi khí hậu.
- Cao độ nền thiết kế cần có tính kế thừa, tuân thủ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040.

### **7.2.3. Thiết kế quy hoạch cao độ nền:**

#### **a. Cao độ nền xây dựng đối với khu vực phát triển mới:**

Khu vực tại Phường Ka Long; Phường Trần Phú; Phường Hòa Lạc; Phường Hải Hòa là khu vực chịu ảnh hưởng chính của thủy văn sông Ka Long; sông Bắc Luân. Tuy nhiên đoạn sông đi qua khu vực này có dòng chảy dốc, đoạn qua Đèo Tỉnh có lũ lên đến 8,33m nhưng xuống đến cầu Ka Long chỉ còn 6,5m lũ và đến cầu Hòa Bình còn 5,5m. Dự án kè kiên cố hai bờ sông Ka Long đã hoàn thành. Khu vực dân cư hiện

hữu được bảo vệ an toàn khỏi lũ sông. Do đó đối với các dự án xây dựng mới tại đây cao độ xây dựng chọn yêu cầu phải phù hợp với nền xây dựng của dân cư hiện trạng từ +4,5 đến +10,0m; thoát nước tự chảy thuận lợi; không để ngập úng cục bộ xảy ra. Cụ thể từng khu vực như sau:

+ Khu thương mại dịch vụ Logistics phía Bắc Phường Ka Long do lũ sông Ka Long tại đây cao trên 8,33m cần thiết kế cao độ xây dựng khu vực này  $H_{xd} \geq +10,0m$ .

+ Khu đô thị dịch vụ thương mại và trung tâm đào tạo chăm sóc sức khỏe phía Tây phường Ka Long thiết kế cao độ xây dựng mới tại đây cao tương đương với dân cư hiện hữu là  $H_{xd} \geq +7,0m$ . Khu vực này địa hình có nhiều đồi nhỏ có thể san gạt cân bằng đào đắp nền tại chỗ.

+ Khu trung tâm thương mại dịch vụ cửa khẩu thiết kế cao độ xây dựng  $H_{xd} \geq +4,5m$ .

Cập nhật cao độ tuyến đường cao tốc Hạ Long- Vân Đồn- Móng Cái từ đó thiết kế cao độ từng khu vực tiếp giáp phù hợp.

Cao độ đắp nền trung bình dự kiến từ +1,5 đến +3,0m. Nguồn đất đắp nền tận dụng đất đào nền trong nội bộ khu, đất nạo vét các luồng lạch đường thủy trên sông cùng với việc khai thác nguồn đất từ các đồi núi gần hoặc trong vùng.

b. Cao độ nền cho khu vực hiện trạng và khu vực cây xanh:

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.

### **7.3. Quy hoạch thoát nước mặt**

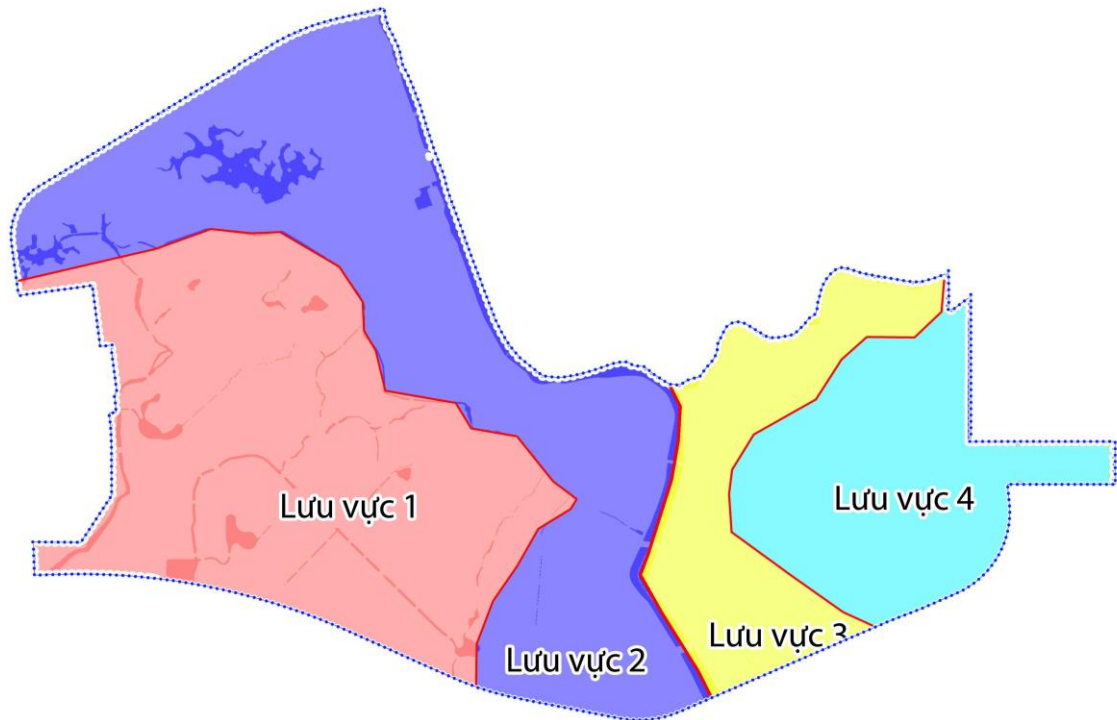
#### **7.3.1. Nguyên tắc thiết kế**

- Hệ thống thoát nước hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.
- Hệ thống thoát nước được thiết kế đảm bảo tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng và dự báo phát triển của khu vực thiết kế, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu.

#### **7.3.2. Hướng thoát nước**

Việc phân chia lưu vực thoát nước được căn cứ theo hướng thoát nước chính, hiện trạng cao độ nền, hiện trạng tiêu, quy hoạch hệ thống cây xanh mặt nước trong phân khu đô thị và lưới đường quy hoạch. Cụ thể Khu A1 chia làm 4 lưu vực chính như sau:





*Sơ đồ phân lưu vực thoát nước mặt.*

- + Lưu vực 1 phía Tây ranh giới quy hoạch, lưu vực này thiết kế mới các trục tiêu hử kích thước 5 đến 10m sau đó thoát ra sông Bến Mươi ra biển.
- + Lưu vực 2 phía bờ Tây sông Ka Long, nước mưa theo các tuyến cống ngầm thoát ra sông Ka Long.
- + Lưu vực 3 phía bờ Đông sông Ka Long, nước mưa theo các tuyến cống ngầm thoát ra sông Ka Long và sông Bắc Luân phía Bắc.
- + Lưu vực 4 phía Đông ranh giới quy hoạch, thoát về sông Sau ra biển.

### 7.3.3. Phương pháp tính toán hệ thống thoát nước mưa:

**\*Phương pháp tính toán:**

Sử dụng phương pháp cường độ giới hạn với công thức (TCVN7957/2008):

$$Q = q \times \Phi \times F \text{ (l/s; m}^3\text{/s)}$$

Trong đó:

Q - lưu lượng tính toán (l/s; m<sup>3</sup>/s).

q - lưu lượng đơn vị (l/s.ha; m<sup>3</sup>/s.ha ).

Φ- Hệ số dòng chảy: 0,6.

**\*Kết cấu cống:**

- Đối với đô thị xây dựng mới thiết kế hệ thống cống BTCT thoát nước đi ngầm. Kích thước cống D600 đến D1500; cống hộp B1500 đến B3000 (mm). Vị trí, kích thước cụ thể được thể hiện trong bản vẽ “quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa”.



- Đối với các khu vực dân cư cũ xây dựng bổ sung các tuyến rãnh nắp đan, bố trí dọc theo các tuyến đường vào nhà... thu gom nước mưa sau đó thoát ra các tuyến cống chính trong khu vực. Các tuyến rãnh này cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết sau này.

- Đối với khu vực có địa hình dốc, nhiều khe tụ thủy 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.

- Bố trí cống ngăn triều, van chống chảy ngược tại các cửa sông, kênh mương, cửa xả thoát nước ra biển. Tránh tình trạng triều cường làm nước biển xâm nhập ngược trở lại vào trong đô thị.

#### **7.4. Ứng phó thiên tai:**

Đất ở mới được xây dựng ở cao độ khống chế  $H_{xd} \geq +4,5m$  nhằm giúp cho hệ thống thoát nước mưa tự chảy ra các trục tiêu sau đó đổ ra biển; đảm bảo cho khu vực không bị ngập bởi triều cường khi bị các tác động tổng hợp do bão và triều cường tăng cao.

Đối với khu vực phía tây bắc cần xây dựng các tường chắn, kè (có thể kết hợp với đường giao thông) và hệ thống thu gom nước mưa. Cần có các biện pháp trồng cây gia cố nền tránh sạt lở và lũ quét.

Đối với những khu vực xây dựng sát sông Ka Long; Bắc Luân; sông Sau vẫn 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...

Thường xuyên kiểm tra hiện trường, tuyên truyền cho người dân các biện pháp phòng chống, sơ tán khi có mưa bão bất thường.

Xây dựng bản đồ dự báo, cảnh báo vùng có nguy cơ sạt lở đất tại vùng hồ Đoàn Tĩnh, ngập úng nội thị và cần cập nhật hàng năm.

Quy hoạch thiết kế giữ lại hệ thống thủy lợi Tràng Vinh bao gồm mạng lưới kênh chính Tràng Vinh và kênh tưới cấp 1. Hệ thống kênh vừa tạo cảnh quan xanh cho đô thị vừa giảm thiểu các tác động có hại từ môi trường như hạn hán, xâm nhập mặn.

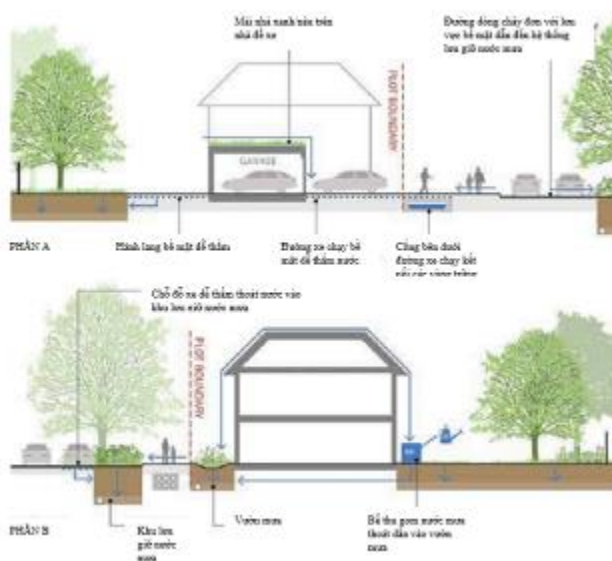
Áp dụng các giải pháp thiết kế thoát nước mới theo hướng bền vững, đẩy mạnh tính thích nghi với biến đổi khí hậu:

+ Thiết kế kết cấu sân, hè tại công trình công cộng, đường giao thông bằng các vật liệu xanh tăng tính giữ nước, thấm thấu.



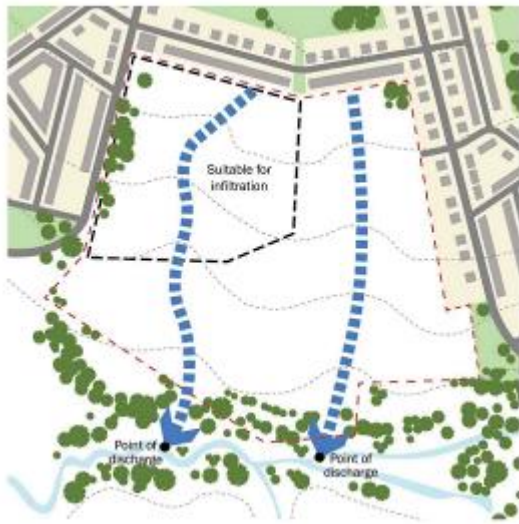
*Minh họa mặt sân ,đường phủ xanh*

+ Bố trí các bể chứa nước, mái nhà phủ xanh giữ nước phòng ngừa hạn hán, thiếu nước xảy ra.



*Minh họa mái nhà phủ xanh.*

+ Khu vực trung tâm chăm sóc sức khỏe và khu đô thị dịch vụ thương mại mới thiết kế các hồ điều hòa, các kênh dẫn nước hồ vừa tạo cảnh quan vừa giảm nguy cơ thiên tai lũ, hạn hán có thể xảy ra.



Hiện trạng



Quy hoạch

Minh họa giải pháp trữ nước trong hồ chứa.

## 7.5. Quy hoạch Cấp nước

### 7.5.1. Cơ sở thiết kế:

- Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước mạng lưới đường ống và công trình TCXD33:2006;
- Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Bản đồ địa hình và phương án quy hoạch sử dụng đất đề xuất.

### 7.5.2. Tiêu chuẩn cấp nước

- Nước sinh hoạt: 150 l/ng.ngđ
- Nước công trình công cộng, cơ quan, du lịch: 2 l/m<sup>2</sup> sàn.ngđ
- Nước dự phòng rò rỉ: 15%

### 7.5.3. Nhu cầu cấp nước

Bảng 37: Tính toán nhu cầu cấp nước

| TT  | Hạng mục đất           | Đơn vị | Quy mô  | Tiêu chuẩn                | Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngđ) |
|-----|------------------------|--------|---------|---------------------------|-------------------------------|
| A   | Đất xây dựng đô thị    |        |         |                           |                               |
| A.1 | Đất dân dụng           |        |         |                           |                               |
| 1   | Đất đơn vị ở           | ng     | 120.006 | 150 l/ng.ngđ              | 18.001                        |
| 1.2 | Đất công cộng đơn vị ở |        |         |                           |                               |
| -   | Đất công cộng đơn vị ở | ha     | 19      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 194                           |
| -   | Y tế                   | ha     | 1       | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 10                            |
| -   | Đất trường học         | ha     | 37      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 366                           |
| 2   | Đất công cộng đô thị   | ha     | 57      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 568                           |
| -   | Đất công cộng          | ha     | 34      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 343                           |

|     |  |    |     |                           |        |
|-----|--|----|-----|---------------------------|--------|
| -   | Trường THPT  | ha | 8   | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 81     |
| -   | Y tế   | ha | 14  | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 144    |
| 3   | Đất cây xanh công cộng, TĐTT                                     | ha | 30  | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 210    |
| A.2 | Đất ngoài dân dụng   |    |     |                           |        |
| 1   | Đất hành chính, cơ quan  | ha | 24  | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 237    |
| 2   | Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) | ha | 157 | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 1.572  |
| 3   | Đất thương mại dịch vụ   | ha | 79  | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 791    |
| 4   | Đất du lịch, khách sạn   | ha | 11  | 15 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 166    |
| 5   | Đất đào tạo  | ha | 35  | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 245    |
| 6   | Đất an ninh, quốc phòng  | ha | 21  | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 207    |
|     | Nước dự phòng rò rỉ  |    |     |                           | 3.470  |
|     | Tổng cộng  |    |     |                           | 26.005 |

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

#### 7.5.4. Nguồn nước

##### a. Nguồn cấp nước TP Móng Cái

- Nâng cấp NMN Kim Tinh công suất hiện trạng 6.000 m<sup>3</sup>/ngđ, công suất dự kiến 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nguồn nước hồ Kim Tinh

- Nâng cấp 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. Nguồn nước hồ Đoàn Tĩnh

- Xây dựng mới NMN Quất Đông công suất 80.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nguồn nước hồ Quất Đông và hồ Tràng Vinh.

- NMN Hải Xuân hiện trạng công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngđ (đây là NMN Hải Xuân được xây dựng từ cải tạo nâng cấp Trạm bơm tăng áp Hải Xuân, sử dụng nguồn nước từ kênh thủy lợi của hệ thống thủy lợi hồ Tràng Vinh). Trong tương lai nếu thành phố được đô thị hóa, kênh thủy lợi dẫn nước đến khu vực Hải Xuân ngừng hoạt động thì NMN Hải Xuân sẽ hoạt động như trạm bơm tăng áp.

- Nâng công suất NMN Hải Tiên hiện có công suất 2.5000 m<sup>3</sup>/ngđ lên công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nguồn nước hồ Tràng Vinh

##### b. Nguồn nước cấp cho Khu A1

Dự kiến nguồn nước cấp cho khu trung tâm hiện hữu sẽ được cấp từ : NMN Đoàn Tĩnh hiện có, NMN Kim Tinh hiện có và NMN Quất Đông dự kiến

#### 7.5.5. Quy hoạch cấp nước

##### a. Công trình đầu mối

Trong khu vực quy hoạch có nhà máy nước Đoàn Tĩnh. 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

##### b. Mạng lưới cấp nước

Mạng lưới cấp nước bao gồm các tuyến ống cấp nước hiện có và dự kiến:



Tuyến ống cấp nước truyền dẫn – Điểm đầu nối cấp nước – Mạng lưới cấp nước phân phối chính – Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực – Mạng lưới cấp nước dịch vụ - Hộ tiêu thụ

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.

### c. Chữa cháy

Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước max với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 1 đám cháy q cháy= 25l/s tại 2 điểm bất lợi nhất

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.

## 7.6. Quy hoạch Cấp điện và chiếu sáng công cộng

### 7.6.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ Luật xây dựng, Luật Quy hoạch và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm Thông Tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng.

- Tuân thủ các định hướng về quy hoạch cấp điện tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 đã được phê duyệt, các định hướng quy hoạch về nguồn điện, lưới điện trong quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2016 đến 2025, có xét đến 2035 (Hợp phần I, Hợp phần II, và điều chỉnh bổ sung) đã được phê duyệt.

- Xây dựng hệ thống điện hiện đại, cung cấp đủ điện, an toàn, hiệu quả với chất lượng cao, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của khu vực

### 7.6.2. Dự báo nhu cầu phụ tải điện:

#### a. Chỉ tiêu cấp điện:

Bảng 38: Chỉ tiêu cấp điện.

| TT | Tên hộ sử dụng điện                | Chỉ tiêu               |
|----|------------------------------------|------------------------|
| 1  | Sinh hoạt                          | 0,8KW/người            |
| 2  | Dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch | 30W/m <sup>2</sup> sàn |



|   |                                 |                     |
|---|---------------------------------|---------------------|
| 3 | Giáo dục                        | 200W/ học sinh      |
| 4 | Hạ tầng kỹ thuật                | 140 KW/ha           |
| 5 | Cây xanh                        | 0.5W/m <sup>2</sup> |
| 6 | Chiếu sáng đèn đường, bãi xe... | 1W/m <sup>2</sup>   |

b. Tính toán phụ tải điện:

Phụ tải điện chi tiết được tính theo phương pháp trực tiếp và trên cơ sở dự báo về: dân số, sử dụng đất...

Hệ số tham gia: tính đến khả năng tham gia đồng thời của các phụ tải;

Hệ số tham gia: tính đến khả năng tham gia đồng thời của các phụ tải;

Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện áp 0,4KV là khoảng 265MW.

Tổng nhu cầu phụ tải trên lưới 22KV (với hệ số 0,7) là khoảng 185MW.

Định hướng cấp điện :

Nguồn điện:

Tuân thủ theo “Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Quảng Ninh, Điều chỉnh bổ sung Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Quảng Ninh và Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu thiết kế là trạm biến áp 110KV Móng Cái 1 hiện có công suất là 2x25MVA.

Theo QHC Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đã được phê duyệt, khu vực thiết kế được cấp điện từ trạm 110KV Móng Cái hiện có có công suất 2x25MVA, 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:

+ Giải pháp lưới điện trung thế trực chính khu vực:

Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV trực chính đi trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch, sử dụng cáp ngầm lõi đồng bọc cách điện chống thấm dọc, có tiết diện trực chính không nhỏ hơn 240mm<sup>2</sup>.

Kết cấu lưới trung áp 22kV trực chính theo 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.

+ Giải pháp lưới điện lưới điện trung thế từng khu vực:

Khu vực dân cư hiện trạng, hạ ngầm toàn bộ các tuyến điện trung thế 22KV tại các khu vực này. Cáp ngầm được đi trên vỉa hè đường giao thông.

Khu vực dự án phát triển mới chưa có thiết kế lưới điện trung thế 22KV, tuân thủ quy hoạch chung đã phê duyệt, xây dựng hệ thống cáp ngầm trung thế 22KV phù hợp định hướng lưới điện của Quy hoạch Chung.

Các dự án đã phát triển lưới điện trung thế 22KV tiếp tục sử dụng lưới điện 22KV của dự án. Giai đoạn trước mắt có thể xem xét đấu nối lưới điện của dự án với đường dây nổi 22KV hiện có của khu vực. Giai đoạn dài hạn, khi hệ thống lưới điện 22KV trực chính toàn khu vực được hình thành, sẽ đấu nối hệ thống điện của dự án với hệ thống cáp ngầm 22KV trực chính này.

\*Lưới điện hạ thế:

Lưới điện hạ thế 0.4KV trong khu vực sẽ được đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn vỉa hè đường giao thông quy hoạch, sử dụng cáp ngầm 3 pha 4 dây, tiết diện các đường dây trực chính không nhỏ hơn 120mm<sup>2</sup>.

\* Lưới điện chiếu sáng:

Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực sẽ được đi ngầm sử dụng cáp có tiết diện trực chính không nhỏ hơn 6mm<sup>2</sup>.

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 biến thế 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, kiot hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn trong vận hành và mỹ quan khu vực. Giải pháp cụ thể từng khu vực như sau:

Khu vực dân cư hiện trạng, từng bước cải tạo các trạm biến áp kiểu trạm treo sang kiểu trạm một trụ, trạm kiot hoặc trạm xây, nâng công suất trạm biến áp khu vực dân cư hiện trạng phù hợp với nhu cầu tiêu thụ điện trong tương lai.

Khu vực dự án phát triển mới chưa có thiết kế hệ thống điện bố trí các trạm biến áp kiểu một trụ, kiot hoặc trạm xây tại các khu vực cây xanh, quảng trường và gần đường giao thông. Công suất trạm biến áp phù hợp với nhu cầu tiêu thụ điện của từng khu vực phục vụ.

Các dự án đã phát triển hệ thống điện, tiếp tục sử dụng các trạm biến áp với vị trí và công suất đã được tính toán cụ thể trong các dự án.

## **7.7. Quy hoạch Thông tin liên lạc**

### **7.7.1. Căn cứ thiết kế:**

- Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030
- Khảo sát hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc khu vực do nhóm công tác thực hiện.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

### 7.7.2. Tiêu chí thiết kế:

Việc thiết kế các hệ thống thông tin liên lạc tuân theo những tiêu chí sau:

- Đảm bảo độ tin cậy: dịch vụ viễn thông trong khu vực được đảm bảo chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.
- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu mới trong tương lai.
- Đảm bảo công năng đầy đủ: có khả năng bổ sung dịch vụ mạng đáp ứng yêu cầu.
- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng mạng mới.
- Đảm bảo tính tương hợp với hạ tầng mạng đã có, đảm bảo phối hợp hoạt động với hạ tầng mạng hiện có trong khu vực.
- Tuân theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.

### 7.7.3. Dự báo nhu cầu

a. Dự báo các loại hình dịch vụ:

Mạng thông tin cho khu vực nghiên cứu quy hoạch sẽ gồm:

- Mạng điện thoại: cung cấp những dịch vụ viễn thông cơ bản như thoại cố định và di động.
- Mạng truyền hình sẽ cung cấp dịch vụ truyền hình miễn phí và có thu phí.
- Mạng trục kết nối giữa các khu vực chức năng dựa trên mạng cáp sợi quang.
- Mạng internet kết nối 4G định hướng phát triển công nghệ 5G.

b. Dự báo nhu cầu sử dụng:

- Hiện nay, ở Việt nam chưa có tiêu chuẩn cụ thể về dịch vụ thông tin. Do đó chúng tôi tham khảo tiêu chuẩn của một số khu vực có tính chất tương tự, đồng thời có lựa chọn thích hợp với khu vực nghiên cứu để đánh giá sơ bộ nhu cầu thông tin liên lạc.

| TT | Tên hộ sử dụng điện                | Chỉ tiêu        |
|----|------------------------------------|-----------------|
| 1  | Sinh hoạt                          | 1 Lines/người   |
| 2  | Dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch | 200m2 sàn/lines |
| 3  | Hạ tầng kỹ thuật                   | 100 Lines/ha    |

- Nhu cầu hệ thống thông tin liên lạc khu vực nghiên cứu cần khoảng 120.000 lines.

### 7.7.4. Giải pháp quy hoạch

#### 7.7.4.1. Định hướng Bưu chính

- Điểm bưu cục: vẫn sử dụng các bưu cục hiện có, xây dựng mới các điểm bưu điện văn hóa hiện có tại các khu vực ở mới và khu vực tập trung đông dân cư.

- Mạng vận chuyên: Sử dụng tuyến đường thư hiện có, nâng cấp chất lượng phục vụ tuyến đường thư và tần suất đảm bảo nhu cầu trong khu vực.

#### 7.7.4.2. Định hướng Viễn Thông

##### a. Nguồn tín hiệu:

- Xây dựng trung tâm điều hành (IOC) tạo tiền đề để phát triển đô thị thông minh theo định hướng chung của tỉnh.

- Khu vực nghiên cứu thiết kế được cấp tín hiệu từ Host Móng Cái hiện có tại trung tâm thành phố Móng Cái.

- Ngoài ra, khu vực phía đông khu vực được cấp tín hiệu từ trạm vệ tinh Hải Yên và khu vực phía nam được cấp tín hiệu từ trạm vệ tinh Ninh Dương.

- Xây dựng mới trạm vệ tinh Hải Hòa tại khu vực phía tây cấp tín hiệu cho khu vực và các vùng lân cận.

##### b. Mạng ngoại vi:

Tuyến cáp quang truyền dẫn từ khu vực Hải Hà đến kết nối tổng đài Host Móng Cái và các trạm vệ tinh cần đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Đặc biệt có kháng cách an toàn với các hệ thống ống hạ tầng khác theo đúng quy định để không ảnh hưởng đến đường truyền quang.

Cáp mạng ngoại vi đảm bảo dung lượng cáp lớn từ 100x2 đến 1200x2. Mạng cáp ngoại vi trong khu vực trung tâm sử dụng cáp ngầm, các khu vực khác khuyến khích hạ ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị.

c. Mạng truyền dẫn: Mạng truyền dẫn trong khu vực sử dụng kết hợp giữa cáp quang và cáp ngầm.

+ Tuyến cáp đi qua khu vực có mật độ dân cư thấp, không ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực sử dụng đường dây nổi đi trên cột bê tông ly tâm kết hợp với các tuyến điện.

+ Đối với khu vực trung tâm sử dụng cáp quang ngầm được chôn ngầm trực tiếp trong ống nhựa cứng HDPE hoặc hào kỹ thuật.

##### d. Mạng điện thoại:

Mạng điện thoại sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

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

##### e. Mạng truyền hình:

- Mạng TV đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua Anten hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến.

- Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống, cống bể cáp chung của toàn bộ hệ thống.

## 7.8. Quy hoạch Thu gom và xử lý nước thải

### 7.8.1. Cơ sở thiết kế:

- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng KKT Móng Cái đến năm 2040 đã phê duyệt;
- Quy chuẩn Quy hoạch 01:2021;
- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008 "Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế";
- Bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2000 và phương án sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan khu vực thiết kế.

### 7.8.2. Khống chế của quy hoạch chung:

- Hệ thống thoát nước hỗn hợp bao gồm nửa riêng tại khu vực trung tâm, riêng hoàn toàn tại khu vực xây dựng mới và những khu vực có khả năng cải tạo hệ thống thoát nước.
- Thu gom nước thải qua các trạm bơm chuyên, đưa về các trạm XLNT tập trung.

### 7.8.3. Tiêu chuẩn thải nước và ước tính lượng thải

Tiêu chuẩn sinh hoạt lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước

Bảng 41: Tiêu chuẩn và ước tính nhu cầu thu gom, xử lý nước thải

| 12  | Hạng mục đất   | Đơn vị | Quy mô  | Tiêu chuẩn                | Lượng thải |
|-----|--|--------|---------|---------------------------|------------|
| A   | Đất xây dựng đô thị  |        |         |                           |            |
| A.1 | Đất dân dụng   |        |         |                           |            |
| 1   | Đất đơn vị ở   | ng     | 120.006 | 150 l/ng.ngđ              | 18.001     |
| 1.2 | Đất công cộng đơn vị ở   |        |         |                           |            |
| -   | Đất công cộng đơn vị ở   | ha     | 19      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 194        |
| -   | Y tế   | ha     | 1       | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 10         |
| -   | Đất trường học   | ha     | 37      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 366        |
| 2   | Đất công cộng đô thị   | ha     | 57      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 568        |
| -   | Đất công cộng  | ha     | 34      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 343        |
| -   | Trường THPT  | ha     | 8       | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 81         |
| -   | Y tế   | ha     | 14      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 144        |
| A.2 | Đất ngoài dân dụng   |        |         |                           |            |
| 1   | Đất hành chính, cơ quan  | ha     | 24      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 237        |
| 2   | Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) | ha     | 157     | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 1.572      |
| 3   | Đất thương mại dịch vụ   | ha     | 79      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 791        |
| 4   | Đất du lịch, khách sạn   | ha     | 11      | 15 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 166        |
| 5   | Đất đào tạo  | ha     | 35      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 245        |
| 6   | Đất an ninh, quốc phòng  | ha     | 21      | 10 m <sup>3</sup> /ha.ngđ | 207        |
|     |  |        |         |                           | 22.925     |

Tổng lượng nước thải phát sinh (làm tròn) khoảng 23.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Lượng nước thải thu gom xử lý tập trung khoảng 21.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

(Ghi chú: Nước tưới cây rửa đường, rò rỉ, cây xanh chuyên đề được coi là nước quy nước sạch hoặc tính toán theo các dự án riêng)



#### 7.8.4. Giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước thải

Khu vực thiết kế chưa có hệ thống thoát nước, tuân thủ quy hoạch chung đã phê duyệt, về dài hạn, khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (giai đoạn trước mắt có thể xem xét sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với cống bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn).

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 8.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Đây là khu vực có dự án GMS đang triển khai xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải cho các phường trung tâm phía Đông Ka Long (Trần Phú, Hòa Lạc, Hải Hòa) với công suất khoảng 8.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Tiếp tục triển khai và thực hiện theo dự án, bổ sung hệ thống thu gom cho các khu vực phát triển mới theo quy hoạch. Khu xử lý tập trung bố trí 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. Đây là khu vực có dự án GMS đang triển khai xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải cho các phường trung tâm phía Tây Ka Long (Ka Long, Ninh Dương) với công suất khoảng 4.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Tiếp tục triển khai và thực hiện theo dự án, bổ sung hệ thống thu gom cho các khu vực phát triển mới theo quy hoạch. Khu xử lý tập trung bố trí 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.

Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực.

Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, tối đa ~ 5m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn đặt trạm bơm chuyển tiếp.

Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D300-D400 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu  $i = 1/d$ .

Đường ống áp lực dùng ống thép tráng kẽm, tuyến ống áp lực bố trí 2 ống đi song song để đảm bảo an toàn trong vận hành khi có sự cố. Các ống áp lực sử dụng trong khu vực có đường kính D100 – D200. Đường ống áp lực chôn sâu 1m.

Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướn, phần nhà trạm xây chìm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan đô thị.

#### 7.8.5. Xử lý nước thải

##### a. Nước thải sinh hoạt:

Nước thải sau xử lý (bao gồm cả các trạm XLNT tập trung và trạm XLNT cục bộ theo công trình hoặc nhóm công trình) phải đạt tiêu chuẩn A theo QCVN14-MT:2015-BTNMT.

Trạm XLNT sinh hoạt cần áp dụng công nghệ xử lý và xây dựng hiện đại, được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và chấp nhận, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường (công trình xử lý nước thải cơ học, hóa lý, sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom, xử lý mùi). Khuyến khích xây dựng trạm XLNT kiểu hợp khối, xây ngầm để tiết kiệm diện tích và hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường chung.

Thu gom và xử lý nước thải y tế: Nước thải y tế phải được xử lý riêng theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

Trong khuôn viên trạm xử lý nước thải, xây dựng hồ chứa nước sau xử lý. Tại hồ chứa, nước thải tiếp tục được xử lý, làm sạch trong điều kiện tự nhiên. Có thể tận dụng nước chứa trong các hồ để phục vụ nhu cầu tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa... giảm áp lực cung cấp nước sạch cho khu vực nghiên cứu. Bên cạnh đó hồ chứa đóng vai trò là hồ kiểm soát chất lượng nước sau xử lý. Các trạm XLNT cần thiết kế theo module để phù hợp với phân đợt xây dựng, đảm bảo quỹ đất dự phòng phát sinh. Xác định cụ thể quy mô trong giai đoạn nghiên cứu xây dựng trạm XLNT tập trung

Do điều kiện kinh tế và tiến độ xây dựng, hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải không thể xây dựng hoàn chỉnh ngay trong giai đoạn đầu. Để giảm bớt ô nhiễm môi trường, nước thải xử lý cục bộ qua bể tự hoại đặt trong từng công trình, bể xây 3 ngăn đúng quy cách. Có thể sử dụng bể tự hoại cải tiến có dòng chảy ngược và ngăn lọc (BASTAF) để giảm bớt ô nhiễm nước thải đầu ra. Các dự án triển khai trong phạm vi quy hoạch khi xây dựng phương án thu gom và xử lý nước thải cần tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải, cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đầu nối với hệ thống chung sau này. Một số khu dân cư xa trung tâm, không thuận lợi thu gom tập trung cũng áp dụng mô hình này để xử lý nước thải phân tán, tại chỗ, giảm thiểu nguy cơ ảnh hưởng đến môi trường.

## 7.9. Quy hoạch Thu gom và quản lý chất thải rắn

### 7.9.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy hoạch chung xây dựng KKT Móng Cái đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đang được trình duyệt;
- Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Điều chỉnh quy hoạch quản lý CTR tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã phê duyệt.

### 7.9.2. Khống chế của quy hoạch chung:

Sử dụng chung hạ tầng xử lý chất thải rắn khu kinh tế Móng Cái tại xã Quảng Nghĩa

### 7.9.3. Tiêu chuẩn và ước tính khối lượng CTR:

Bảng 42: Dự báo nhu cầu xử lý chất thải rắn

| STT | Hạng mục             | Quy mô        | Tiêu chuẩn  | Lượng thải (tấn/ngđ) |
|-----|----------------------|---------------|-------------|----------------------|
| 1   | CTR sinh hoạt        | 120.000 người | 1 kg/ng.ngđ | 120                  |
| 2   | CTR công cộng đô thị |               | 20% CTR sh  | 24                   |
|     | <b>Tổng</b>          |               |             | <b>144</b>           |

|                 |  |            |
|-----------------|--|------------|
| <b>Làm tròn</b> |  | <b>144</b> |
|-----------------|--|------------|

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

#### 7.9.4. Giải pháp quy hoạch:

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

Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v.. được định kì thu gom.

Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.

Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

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

Thu gom và vận chuyển CTR: Chất thải rắn sau khi phân loại, thu gom sẽ chuyển về trực tiếp về cơ sở xử lý tập trung. Phương án thu gom áp dụng là không tiếp đất, chất thải rắn từ các xe thu gom sẽ được cẩu trực tiếp lên xe vận tải chuyên dụng. Để tối ưu hoá quá trình vận chuyển cần nghiên cứu bố trí các điểm cẩu rác với phạm vi hợp lý. Hiện nay số lượng những điểm cẩu rác có xu hướng bị giảm bớt do các vấn đề về môi trường. Một số định hướng cho việc quy hoạch các điểm tập kết, thu gom chất thải rắn như sau:

+ Các điểm tập kết được bố trí tại các vị trí thuận lợi về giao thông, không tập trung nhiều hoạt động ngoài giờ (thời điểm bắt đầu các hoạt động thu gom và tập kết chất thải rắn). Mỗi điểm tập kết hoạt động không quá 30-60' để hạn chế ảnh hưởng đến hoạt động giao thông. Sau khi kết thúc hoạt động phải có xe xịt rửa chuyên dụng vệ sinh và hoàn trả mặt bằng.

+ Các điểm tập kết thu gom được xác định linh hoạt, phù hợp với kế hoạch thu gom và lượng chất thải phát sinh trên nguyên tắc tối ưu hoá quãng đường di chuyển và lượng chất thu gom. Vị trí các điểm tập kết sẽ được điều chỉnh, bổ sung hàng năm phù hợp với thực tế chất thải phát sinh và tổ chức giao thông của khu vực.

+ Để giảm bớt số lượng các điểm tập kết thu gom, cần tối đa hoá cơ giới trong thu gom CTR, đầu tư nhiều xe thu gom cơ giới cỡ nhỏ để tăng phạm vi thu gom và hạn chế ô nhiễm môi trường. Chỉ dùng xe đẩy tay tại những đường ngõ xóm nơi xe cơ giới không tiếp cận được. Phạm vi thu gom bằng xe gom đẩy tay không quá 500m tính đến điểm tập kết. Phạm vi thu gom bằng xe gom cơ giới không quá 3.000 m tính đến điểm tập kết.

+ Sử dụng các thiết bị chuyên dụng, hiện đại trong vận chuyển chất thải rắn để giảm thiểu lượng chất thải rơi vãi và hạn chế mùi.

+ Tương lai tích hợp hệ thống thu gom rác thải thông minh vào các chương trình phát triển đô thị thông minh của KKT Móng Cái (hiện nay đã có mô hình các thùng rác công cộng có gắn cảm biến, sử dụng năng lượng mặt trời để tự nén rác tăng sức chứa, nhắc nhở người dân phân loại đúng quy định, báo khi thùng rác đầy để tối ưu hoá quá trình vận chuyển, nhắc nhở người dân bỏ rác vào điểm gần nhất khi thùng rác đã đầy không thể tiếp nhận thêm; các hệ thống máy chủ kết nối với các phương

tiện thu gom phân tích lượng phát thải, thói quen phát thải của từng khu vực để đưa ra phương án thu gom và vận chuyển tối ưu...)

Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung của khu kinh tế Móng Cái theo quy hoạch chung đã xác định.

#### **7.10. Quy hoạch quản lý Nghĩa trang**

Nhu cầu sử dụng mới nghĩa trang của khu vực quy hoạch khoảng 8 ha.

Người dân sử dụng nghĩa trang tập trung tại phường Hải Yên, quy mô 27 ha.

Dài hạn, người dân khu vực nghiên cứu sẽ sử dụng nghĩa trang chung của KKT Móng Cái theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

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

Đối với các nghĩa trang hiện trạng, trước mắt cần khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly. Các nghĩa trang nằm trong quy hoạch các khu chức năng cần có kế hoạch đóng cửa, chôn lấp chôn cất và di chuyển về nghĩa trang tập trung khi có nhu cầu sử dụng đất theo quy hoạch.

- Bố trí nhà tang lễ của thành phố trong khu nghĩa trang Hải Yên đáp ứng nhu cầu của phân khu A1 nói riêng và toàn thành phố nói chung.

#### **7.11. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật**

##### **7.11.1. Nguyên tắc thiết kế:**

- Tuân thủ các Quy định của Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm về khoảng cách giữa các đường dây đường ống; giữa đường dây đường ống đến công trình, bó vỉa, cột chiếu sáng.
- Việc bố trí các đường dây đường ống trên mặt bằng và chiều đứng được thực hiện theo nguyên tắc: Ưu tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn.
- Giảm tối đa việc bố trí đường dây, đường ống dưới phần đường xe chạy.

##### **7.11.2. Giải pháp và nội dung thiết kế:**

Bố trí tổng hợp đường dây đường ống trên mặt bằng và mặt cắt ngang các tuyến đường trên cơ sở các bản vẽ:

- Quy hoạch Giao thông
- Quy hoạch thoát nước mưa
- Quy hoạch cấp nước
- Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường
- Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng công cộng đô thị và thông tin bưu điện

Trên các tuyến đường dọc trục chính và đường chính đô thị bố trí tuyen kỹ thuật để bố trí các tuyến cáp điện trung thế và hạ thế, ống cấp nước phân phối và dịch vụ, cáp thông tin.

Dọc theo tuyến đường liên khu vực B= 40-50m tùy thuộc số lượng, chủng loại đường dây, đường ống xây dựng dọc theo đường có thể bố trí tuyen kỹ thuật.

Đọc theo các tuyến đường cấp khu vực chủ yếu xây dựng hào kỹ thuật để bố trí các tuyến cáp điện lực trung thế và hạ thế, cáp thông tin, ống cấp nước phân phối và dịch vụ.

Trên các tuyến đường bố trí hầm cáp điện lực riêng, có kết hợp bố trí cả cáp điện trung thế 22KV

Trong tuy nen kỹ thuật sẽ không bố trí các tuyến ống cấp nước truyền dẫn đường kính 300mm trở lên do áp lực cao, kích thước van lớn và các tuyến cống thoát nước thải.

Trong hào kỹ thuật sẽ không bố trí các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính 250mm trở lên do áp lực cao, kích thước van lớn và các tuyến cống thoát nước thải.

## **7.12. Định hướng không gian xây dựng và hạ tầng kỹ thuật ngầm**

### **a. Phân loại công trình ngầm**

Công trình ngầm đô thị là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật và phạm ngầm các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nen kỹ thuật.

Công trình giao thông ngầm là các công trình đường tàu điện ngầm, nhà ga tàu điện ngầm, hầm đường bộ, hầm cho người đi bộ và các công trình phụ trợ kết nối( kể cả phần đường nối phân ngầm với mặt đất).

Công trình đầu mối kỹ thuật ngầm là các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm bao gồm: Trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm gas... được xây dựng dưới mặt đất.

Công trình công cộng ngầm là công trình phục vụ hoạt động công cộng được xây dựng dưới mặt đất

Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm( nếu có) và bộ phận của các công trình nằm dưới mặt đất.

### **b. Dự báo nhu cầu phát triển và sử dụng không gian ngầm đô thị**

- Công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm là các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc được xây dựng dưới mặt đất.
- Công trình công cộng ngầm là công trình phục vụ hoạt động công cộng
- Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm.

### **c. Phân vùng chức năng sử dụng không gian ngầm**

Các khu vực khai thác phát triển không gian ngầm đô thị bao gồm:

- Không gian ngầm công cộng, kỹ thuật, đỗ xe dưới phần đất có chức năng đất công cộng thành phố và khu ở.
- Không gian ngầm kỹ thuật và bãi đỗ xe dưới phần đất xây dựng nhà ở cao tầng
- Bãi đỗ xe ngầm
- Các tuyến đường hầm đường bộ kết nối giao thông đường bộ



- Các tuyến hầm dành cho người đi bộ kết nối hệ thống đường dành cho người đi bộ nối với nhau và hệ thống công cộng ngầm với nhau.
- Tuyến tuy nèn, hào kỹ thuật để bố trí các đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm.

#### d. Xác định hệ thống Hạ tầng kỹ thuật ngầm

Đọc theo các trục giao thông nói trên bố trí các tuy nèn kỹ thuật nhánh trên các trục đường, kích thước sẽ được cụ thể và chi tiết ở giai đoạn sau, các tuy nèn kỹ thuật nhánh này chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc.

Riêng hệ thống thoát nước mưa có đường kính ống từ  $D > 800\text{mm}$ , hệ thống cống bản, hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước loại 1, 2 sẽ được hạ ngầm.

Đọc theo các đường liên khu vực bố trí các hào cáp kỹ thuật chứa đựng các đường cáp phục vụ các hộ tiêu thụ dọc tuyến đường các hào cáp này được xây dựng trên vỉa hè, hai bên đường kích thước hào cáp được chi tiết và cụ thể ở giai đoạn sau.

#### e. Xác định các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm

Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và khu ở.

Vị trí không gian ngầm công cộng này được xác định trong bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất phân sơ đồ quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị.

Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ...)

Quy hoạch không gian công cộng ngầm chỉ có tính minh họa, nhằm thể hiện ý đồ tổ chức không gian ngầm và mối liên hệ không gian ngầm công cộng với nhau. Vị trí, quy mô cụ thể các không gian công cộng ngầm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn.

Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng, cần được nghiên cứu xem xét điều chỉnh theo quy định hiện hành.

Đối với các đồ án quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng, dự án đang nghiên cứu mà được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cần được nghiên cứu lại để phù hợp với quy hoạch chung này.

Đối với đất ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ sử dụng để bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết. Vị trí, quy mô cụ thể các không gian ngầm này sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn và dự án đầu tư xây dựng.

Đối với bãi đỗ xe: Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố, khu ở và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực.

Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

Khi nghiên cứu xây dựng các không gian ngầm cụ thể của từng khu vực, phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của nhà nước.

f. Nguyên tắc, yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm

Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ theo hệ thống.

Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm.

Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau.

### **7.13. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật**

Những nguyên tắc chính xác định tim đường và chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của cấp hạng đường cấp khu vực trở lên sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Tuy nhiên, mặt cắt ngang đường phải tuân thủ theo quy hoạch này.
- Định vị mạng lưới đường thành phố, đường khu vực: sẽ được xác định tại các hồ sơ riêng của các tuyến đường hoặc ở dự án QHCT 1/500 của từng khu vực.
- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.
- Tim đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.
- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tim đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới theo quy định.
- Việc cắm mốc các tuyến đường sẽ được tiến hành ở giai đoạn thiết kế chi tiết ở tỉ lệ 1/500.
- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể nhưng không tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi) cần đảm bảo: Đường trục chính: 5÷7m; Đường liên khu: 4÷6m; Đường khu vực: 3÷5m.
- Khoảng lùi cụ thể sẽ được làm rõ trong các quy hoạch chi tiết.

Lưu ý:

- Khi lập các dự án liên quan đối với ranh giới hành lang bảo vệ đê, tuyến điện cao thế... cần tuân thủ các quy định của pháp luật và phải được sự thống nhất với các cơ quan quản lý chuyên ngành.
- Đối với các di tích lịch sử, văn hóa: khi lập các dự án liên quan đến ranh giới bảo vệ di tích cần tuân thủ theo luật di sản.

- Đối với chỉ giới xây dựng các công trình chỉ xác định sơ bộ (xem mặt cắt ngang điển hình) chỉ giới xây dựng cụ thể cho công trình cao tầng và thấp tầng sẽ được xác định trong quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của từng ô đất.
- Vị trí chính xác và các chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường sẽ được xác định trên bản đồ tỉ lệ 1/500 theo các dự án xây dựng đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Do chỉ giới trong bản vẽ này xác định ở tỷ lệ 1/2.000, độ chính xác chưa cao, vì vậy khi xác định ở tỷ lệ 1/500 có thể được xem xét xác định cho phù hợp tình hình thực tế hiện trạng. Tuy nhiên phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

## **8. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**

### **8.1. Tổng quan chung**

a. Phạm vi và nội dung nghiên cứu:

Phạm vi và giới hạn ĐMC trong đồ án bao gồm các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch phân khu như: chất lượng không khí và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

Dự báo tác động và diễn biến môi trường do hoạt động từ các khu dân cư, các khu chức năng trên cơ sở định hướng phát triển không gian, cấu trúc đô thị, lựa chọn đất xây dựng, mật độ dân số và phân vùng chức năng.

- Tổng hợp, đề xuất, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch; đề xuất các khu vực cách ly bảo vệ môi trường...

b. Phương pháp thực hiện:

- Sử dụng tổng hợp nhiều phương pháp nghiên cứu:
- Phương pháp liệt kê.
- Phương pháp kế thừa các nghiên cứu khác
- Phương pháp ma trận.
- Phương pháp chuyên gia.

### **8.2. Các tiêu chí môi trường:**

Để xác định các tiêu chí đánh giá môi trường cần căn cứ vào các chỉ số môi trường, đây là yếu tố quan trọng xem xét các nguy cơ, đánh giá rủi ro đối với từng dự án thành phần trong giai đoạn xây dựng và vận hành. Việc xác định đúng các tiêu chí đánh giá tác động môi trường: sẽ giúp thực hiện thành công ĐMC và giúp đề xuất được những khuyến nghị có ích cho việc ra quyết định.

Các tiêu chí đánh giá môi trường trong quy hoạch phân khu sẽ đưa ra các thông tin về những thay đổi môi trường và các yếu tố chịu tác động khi thực hiện các dự án thành phần.

Các tiêu chí này sẽ được sử dụng trong chương trình quan trắc và giám sát môi trường khi thực hiện quy hoạch.

Với tính chất là một khu vực hầu như phát triển mới trên nền hiện trạng môi trường còn khá tốt, các vấn đề cần quan tâm trong quy hoạch phân khu xét trên khía cạnh môi trường như sau:

- Thoát nước, thu gom và xử lý nước thải
- Vệ sinh môi trường, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang
- Hệ thống hạ tầng đô thị
- Cây xanh, cảnh quan, mặt nước
- Hệ sinh thái đặc biệt là sinh thái rừng.

### **8.3. Đánh giá sự thống nhất giữa mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường - Sự phù hợp với quy hoạch cấp trên.**

Mục tiêu quy hoạch phân khu cũng cụ thể hóa những chiến lược quy hoạch thống nhất với mục tiêu môi trường của các quy hoạch cấp trên nhằm tạo ra một khu vực phát triển bền vững về kinh tế - xã hội – môi trường cụ thể là:

Bảo vệ môi trường nước mặt, nước ngầm để sử dụng cho mục đích sinh hoạt, sử dụng nước tiết kiệm và duy trì sự bền vững của các nguồn nước.

Ngăn ngừa, hạn chế mức độ gia tăng ô nhiễm, suy thoái và sự cố môi trường do hoạt động đô thị, dịch vụ. Sử dụng bền vững tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ đa dạng sinh học.

Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính đặc thù cho từng khu chức năng. Xây dựng không gian quy hoạch trên cơ sở tổ chức, khai thác hài hòa giữa không gian xây dựng đô thị và cảnh quan sinh thái tự nhiên tại khu vực, sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai, bảo vệ và phát huy được các cảnh quan sinh thái tự nhiên tại khu vực.

Hình thành nên hệ thống không gian đô thị, dịch vụ gắn kết hài hòa với đặc điểm địa hình tự nhiên, mặt nước và hệ sinh thái, trở thành khu chức năng đô thị đặc thù của khu vực.

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới với khu vực dân cư hiện trạng và các dự án xung quanh theo quy hoạch. Xây dựng đô thị hiện đại, đầy đủ các chức năng và tiện ích, nâng cao đời sống nhân dân.

### **8.4. Xu hướng diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch:**

Như đã phân tích trong phần hiện trạng, hiện trạng môi trường khu vực nghiên cứu còn tốt, các yếu tố gây ô nhiễm dù chưa được kiểm soát tốt nhưng hoàn toàn trong ngưỡng chịu tải, tự làm sạch của môi trường. Tuy nhiên khu vực đang có những dự án xây dựng lớn, ước tính khi hình thành sẽ ảnh hưởng rất lớn đến lượng thải phát sinh. Cụ thể như sau:

- Xây dựng đường cao tốc cao tốc Vân Đồn – Móng Cái đi qua khu vực thiết kế. Tuyến có đoạn cuối hiện đã thi công xong đường dẫn ra cầu Bắc Luân. Khi dự án thi công sẽ dẫn tới nhiều yếu tố ô nhiễm về tiếng ồn, không khí. Tuy nhiên các tác động này chủ yếu mang tính ngắn hạn, cục bộ khu vực phía Nam ranh giới nghiên cứu. Khi cao tốc thông xe hoàn thiện và đi vào vận hành, đầu mối giao thông này sẽ kéo theo sự gia tăng về phát thải, nhu cầu sử dụng hạ tầng không chỉ trong dự án mà cả khu vực xung quanh, ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường và hệ sinh thái; chất thải từ các phương tiện giao thông đặc biệt tàu thuyền (trên tuyến sông Ka Long, sự cố tràn dầu... đều có thể gây ảnh hưởng xấu. Nếu không có quy hoạch hệ thống hạ tầng đồng bộ, môi trường sẽ bị ảnh hưởng theo chiều hướng tiêu cực.

Các dự án về hạ tầng giao thông, tất yếu sẽ kéo theo các hoạt động phát triển dân cư, đô thị như quy hoạch chung đã đề xuất. Một số khu vực trước đây chưa khai thác như khu vực xung quanh hồ Đoan Tĩnh, các khu đất trống, đất nông nghiệp... đều được đưa vào khai thác trong kỳ quy hoạch này. Nếu không kiểm soát sớm bằng các công cụ quản lý quy hoạch sẽ gây ô nhiễm môi trường, bất ổn xã hội, khó khăn cho việc triển khai thực hiện quy hoạch sau này. Các yếu tố chủ yếu là sự gia tăng về nước



thải, chất thải, ô nhiễm môi trường không khí tại các điểm công trường, khai thác vật liệu xây dựng, bãi đỗ xe, các điểm tập trung CTR, nhà vệ sinh công cộng. Áp lực về giao thông sẽ gây ùn tắc các tuyến chính, ảnh hưởng đến môi trường không khí và tiếng ồn, gây ra mất an toàn giao thông.

Sản xuất nông nghiệp cùng với việc sử dụng phân bón, hóa chất bảo vệ thực vật thiếu kiểm soát, sẽ gây ô nhiễm môi trường đất dù hiện nay chưa có biểu hiện đáng ngại. Cùng với CTR không được thu gom triệt để, bao bì các loại thuốc BVTV sẽ gây ô nhiễm môi trường nước, đất, ảnh hưởng tới cảnh quan môi trường.

Ở một khía cạnh khác việc không thực hiện quy hoạch sẽ không phải di chuyển một số hộ dân hiện đang định cư ổn định trong khu vực nghiên cứu. Diện tích đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp đang giao cho các hộ dân cũng không bị ảnh hưởng. Tâm lý người dân không bị xáo trộn, vấn đề chuyển đổi việc làm không cần đặt ra.

Ngoài ra nằm trong xu hướng chung, khu vực nghiên cứu chịu ảnh hưởng những tác động của biến đổi khí hậu chủ yếu là từ gia tăng nhiệt độ và sự thay đổi chế độ mưa dẫn đến việc thay đổi chế độ nhiệt đô thị và chế độ thủy văn, địa chất thủy văn. Các thay đổi về chế độ nhiệt và chế độ thủy văn, địa chất thủy văn sẽ gây ra tác động chủ yếu đến công tác tiêu thoát nước, khả năng xâm nhập mặn ảnh hưởng xấu tình trạng môi trường đất, nước trong khu vực nghiên cứu ngoài ra cũng làm gia tăng ảnh hưởng về tiện nghi nhiệt đối với khu vực trung tâm.

Nhìn chung, xu hướng môi trường khi không thực hiện quy hoạch xen lẫn các yếu tố tích cực và tiêu cực nhưng yếu tố tiêu cực có phần rõ ràng hơn. Tuy nhiên, định hướng quy hoạch chung đã xác định các khung chính, trong giới hạn của quy hoạch phân khu, không đặt lại các vấn đề về phạm vi, quy mô thực hiện quy hoạch mà giới hạn trong các vấn đề môi trường đã được xác định ở trên. Xu hướng diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch cùng các giải pháp khắc phục ô nhiễm sẽ làm rõ trong mục sau.

#### **8.5. Xu hướng diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch:**

Quy hoạch phân khu được thực hiện nhằm kiểm soát phát triển, cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung KKT Móng Cái, cung cấp đầy đủ hạ tầng hỗ trợ, tạo dựng cảnh quan xung quanh làm động lực phát triển cho toàn khu vực.

Việc thực hiện quy hoạch sẽ ngăn chặn các hành vi sử dụng đất sai mục đích, giảm thiểu tác động do việc sử dụng hóa chất trong canh tác nông, lâm nghiệp

Mật độ xây dựng cao, các công trình được xây dựng với quy mô lớn, dự kiến sẽ phát sinh chất thải với khối lượng lớn.

Việc đưa một phần diện tích hiện là đồng ruộng, đất trồng, lâm nghiệp không hiệu quả... vào khai thác phát triển đô thị, du lịch, công nghiệp sẽ tác động tới môi trường và làm thay đổi hệ sinh thái, điều kiện vi khí hậu, môi trường nước, đất, không khí... Quy hoạch xây dựng đô thị được nghiên cứu và lập trên nguyên tắc phát triển đồng bộ đô thị, hài hòa với môi trường đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực. Một số nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường sẽ được phân tích, đánh giá làm cơ sở kiến nghị giải pháp hạn chế giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực. Cụ thể các tác động là:

##### **a. Môi trường nước:**

Môi trường nước bị tác động chủ yếu do nguồn nước thải sinh hoạt, nước mưa chảy tràn. Đây là các tác động chính tới chất lượng nước mặt. Nếu không quản lý và vận hành tốt hệ thống dẫn cũng như quy trình xử lý thì cả nước ngầm và nước mặt sẽ bị ô nhiễm do : sự rò rỉ của nước thải qua đường ống, xử lý không đạt tiêu chuẩn vì sự cố trong khi xử lý. Đặc biệt, diện tích đất nông, lâm nghiệp được thay thế bằng hệ thống đường giao thông và các công trình khác sẽ là nguyên nhân làm tăng dòng chảy mặt và suy giảm khả năng bổ trợ nước ngầm dẫn tới khả năng úng lụt, dẫn tới sự thất thoát, lan tràn nước thải ra khỏi hệ thống ống dẫn riêng gây ra sự pha trộn giữa nước thải và nước mưa làm ô nhiễm nguồn nước trên diện rộng. Các chỉ số gây ô nhiễm chủ yếu là SS, BOD, COD, N và P tổng số, coliform gây ô nhiễm và phú dưỡng nguồn nước mặt.. Ngoài ra áp lực khai thác các nguồn tài nguyên nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt, áp lực về thu gom CTR vớt bừa bãi nếu không giải quyết tiếp đều ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường nước mặt và nước ngầm.

Các tuyến kênh Tràng Vinh, sông Ka Long đều có dự kiến phát triển các khu chức năng ra sát hành lang tuyến nước, dù đã xác định hành lang bảo vệ nhưng khả năng các nguồn ô nhiễm vẫn tăng cao, đặc biệt khi xảy ra sự cố môi trường. Về lâu dài, định hướng QHC đã xác định công tác đô thị hóa dọc tuyến kênh Tràng Vinh, thay thế các nhà máy nước nhỏ bằng nhà máy nước lớn khai thác từ hồ Tràng Vinh qua đó vai trò vận chuyển nước mặt, nước tưới của tuyến kênh sẽ được giảm bớt. Tuy nhiên, trước mắt vẫn cần phải đảm bảo an toàn cho tuyến kênh, có giải pháp nắn chỉnh (nếu cần thiết) để đảm bảo phát triển hài hòa trong khu vực.

Phân theo giai đoạn thực hiện, các yếu tố ô nhiễm có thể xác định như sau:

Trong giai đoạn thi công: Các nguy cơ gây ô nhiễm có thể tính tới như CTR, vật liệu xây dựng bị rửa trôi cùng với nước xuống hệ thống cống rãnh xung quanh gây tắc các đường thoát nước khu vực và gây bụi khi có gió lớn; nước thải sinh hoạt của công nhân trong quá trình thi công. Trong quá trình thi công, nước mưa còn nhiễm các loại dầu mỡ thải ra từ các động cơ của xe, máy sẽ làm giảm khả năng tự làm sạch, gây ô nhiễm môi trường nước mặt cũng như nước ngầm. Trong quá trình xây dựng, các hoạt động nạo vét có thể làm thay đổi hệ sinh thái đáy, bóc bỏ lớp cư trú của động vật đáy, làm khuấy động lớp bùn đáy nơi chứa nhiều các chất ô nhiễm có độc tính cao ( kim loại nặng, các trầm tích ...). Các hoạt động này có khả năng làm ảnh hưởng đến nguồn nước sông làm suy giảm nguồn lợi thủy sản và đa dạng hệ sinh thái thủy vực. Ngoài ra, việc nạo vét cũng làm thay đổi chế độ thủy văn, tăng khả năng xâm nhập mặn và xói lở khu vực xung quanh. Các tác động này diễn ra trong thời gian ngắn, có thể giảm thiểu bằng các biện pháp tổ chức thi công

Trong giai đoạn vận hành: Nguồn phát sinh các chất ô nhiễm nước mặt chính trong khu vực là nước thải sinh hoạt của người dân (bao gồm cả dân cư thường trú và khách du lịch), nước thải do các hoạt động đường thủy dọc tuyến sông Ka Long, nếu không thu gom và xử lý triệt để sẽ để lại hậu quả rất khó giải quyết.

Nhìn chung phương án quy hoạch đã xem xét khá toàn diện các ảnh hưởng dài hạn tiềm năng đến môi trường nước bao gồm phương án thu gom và xử lý nước thải; thu gom và xử lý CTR. Các loại chất thải được xem xét bao gồm cả chất thải sinh hoạt và chất thải đặc thù; phương án thu gom và xử lý cơ bản tuân thủ quy hoạch chung đã phê duyệt. Các trục tiêu nước tự nhiên được bảo tồn đảm bảo giữ hướng thoát nước tự nhiên, bổ sung khả năng trữ nước tạo cảnh quan và dự phòng cho các mục tiêu phi sinh hoạt. Các tác động khác mang tính cục bộ, ngắn hạn sẽ được xem xét các giải

pháp giảm thiểu tại phần sau của báo cáo và sẽ cụ thể hóa trong giai đoạn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường khi dự án triển khai.

#### b. Môi trường đất:

Quy hoạch được thực hiện làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất theo xu hướng tốt từ đất nông, lâm nghiệp, đất trồng ít giá trị sang đất xây dựng đô thị, du lịch, đầu mối hạ tầng kỹ thuật làm tăng giá trị sử dụng đất của phần diện tích đất chưa được sử dụng trước đây. Diện tích đất nông, lâm nghiệp năng suất thấp được chuyển đổi mục đích sử dụng hợp lý. Diện tích đất cây xanh, tạo cảnh quan và cách ly được giữ lại tối đa. Các khu vực bị tác động về nền theo hướng ít xâm lấn, chỉ san nền cục bộ để xây dựng công trình, không san gạt quy mô lớn nhằm giữ lại cảnh quan chung và hạn chế ảnh hưởng đến mặt phủ.

Các tác động đến môi trường đất không rõ ràng và đáng kể, đặc biệt trong quá trình vận hành. Một số tác động có thể liệt kê như sau:

+ Ô nhiễm môi trường do các chất thải sinh hoạt, sản xuất (nước thải, chất thải rắn) không được xử lý: Ô nhiễm này có tác động không lớn nhưng các chất thải nếu không được xử lý sẽ tích lũy lâu dài trong môi trường đất ảnh hưởng đến chất lượng đất và gây suy thoái môi trường đất.

+ Ô nhiễm do hoạt động san lấp, cải tạo cảnh quan trong khu vực: Các hoạt động này gây biến dạng bề mặt địa hình và cấu trúc nền rắn. Cấu trúc đất bị phá vỡ, xói mòn và rửa trôi đất trong mùa mưa, giảm độ phì của đất, tăng khả năng xơ cứng đất đồng thời gia tăng nguy cơ sạt lở đất, tăng cường mức độ xói mòn đất. Việc thay đổi hệ mặt phủ cũng làm thay đổi chế độ thủy văn khu vực, nước tập trung nhanh hơn, không còn khả năng hấp thụ có thể gây ảnh hưởng gián tiếp đến môi trường nước. Các khu vực chịu nhiều ảnh hưởng của tác động này là khu vực phía Tây Bắc (quanh hồ Đuan Tĩnh, cạnh cận Thành Đạt); khu vực phía Đông Bắc (các khu vực phát triển đô thị phường Hải Hòa)...

+ Khi xây dựng các công trình, móng và tải trọng công trình có tác động tới môi trường đất, gây nguy cơ sụt lún tầng đất.

Nhìn chung, xét trên khía cạnh môi trường đồ án đã xem xét đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng mang tính dài hạn bao gồm: hạn chế thay đổi địa hình, có phương án thu gom và xử lý triệt để các loại chất thải đặc biệt là chất thải nguy hại.

#### c. Môi trường không khí và tiếng ồn

Tác động trực tiếp và rõ rệt nhất đến môi trường không khí, tiếng ồn trong quá trình đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội trong tương lai là giao thông (đặc biệt là tại các nút giao thông chính, các bến bãi đỗ xe), đầu tư xây dựng. Bên cạnh đó, sự gia tăng lượng chất đốt sử dụng tại các trung tâm du lịch, bến cảng, nhà dân cũng làm tăng các chất gây ô nhiễm không khí (COX, NOX, SO<sub>2</sub>, ...). Ngoài ra, quá trình phân giải các hợp chất hữu cơ như: nước thải, chất thải rắn... sẽ phát sinh các chất ô nhiễm như H<sub>2</sub>S, CH<sub>4</sub>... với tải lượng ngày một tăng do đô thị hoá.

Khi quy hoạch phân khu được thực hiện thì tất cả các đường giao thông chính nội thị đều đã được bổ sung. Cường độ dòng xe trên đường sẽ tăng lên từ đã khá cao hiện nay, nhất là lượng xe cơ giới. Đây sẽ là một trong những nguyên nhân gây ô nhiễm không khí và gây ồn trong khu vực. Tuy nhiên, kích thước mặt đường đã được tính toán đầy đủ, mặt đường có chất lượng tốt hơn, liên thông khu vực, các tuyến giao

thông không bị tắc nghẽn, do đó ô nhiễm môi trường không khí về khí độc hại như SO<sub>2</sub>, chì... do giao thông gây ra sẽ ít hơn so với hiện nay, nhất là về nồng độ bụi. Một vấn đề nữa là ô nhiễm do hoạt động sản xuất. Dù được định nghĩa là khu công nghệ cao nhưng vẫn cần kiểm soát các nguy cơ ô nhiễm không khí, tiếng ồn do hoạt động sản xuất và tập trung đông người tại các giờ cao điểm.

Trong giai đoạn xây dựng: Nguy cơ gây ô nhiễm lớn do các hoạt động san nền, đào đắp, rơi vãi vật liệu xây dựng. Yếu tố ô nhiễm chủ yếu là khói bụi do sự hoạt động của các phương tiện thi công và vật liệu xây dựng kích thước nhỏ. Phạm vi ô nhiễm không chỉ giới hạn trong công trường do tính phát tán mạnh của không khí. Quá trình xây dựng cũng gây phát sinh tiếng ồn lớn. Kết hợp cùng với khói bụi và tiếng ồn từ các phương tiện giao thông đô thị các yếu tố này sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

Trong giai đoạn vận hành: Nguồn ô nhiễm không khí chủ yếu trong khu vực chủ yếu từ khu dịch vụ trung tâm, hệ thống hệ thống giao thông đối ngoại, hoạt động sinh hoạt của người dân, khu vực nhà vệ sinh công cộng, điểm tập trung CTR, bãi đỗ xe, khu bến cảng. Nguồn phát sinh này không thể thay đổi, chỉ áp dụng đồng thời các giải pháp tổ chức không gian xung quanh để giảm thiểu.

Nhìn chung môi trường không khí sẽ diễn biến theo chiều hướng tiêu cực hơn so với hiện nay, nhưng tập trung chủ yếu vào giai đoạn xây dựng và phần nào đó là giai đoạn hoạt động. Các định hướng quy hoạch mật độ thấp, tỷ lệ cây xanh mặt nước cao kết hợp hạ tầng giao thông được tính toán đầy đủ, cách ly với các khu vực tập trung đông dân cư sẽ hạn chế các ảnh hưởng trong giai đoạn hoạt động.

#### d. Môi trường sinh thái:

Khi thực hiện quy hoạch sẽ làm gia tăng tiếng ồn và thay đổi chức năng sử dụng đất tại khu vực, ảnh hưởng tiêu cực đến nơi cư trú, sinh sản của một số loài động thực vật.

Việc xây dựng khu chức năng đô thị có khả năng xâm hại thậm chí phá hủy các hệ sinh thái bản địa do xáo trộn môi trường sống; xáo trộn chế độ thủy văn, tạo rào cản di cư, sinh sản, phá vỡ mô hình di chuyển các loài, gia tăng khả năng xâm lấn của các loài lạ, phá vỡ dòng chảy dinh dưỡng và sinh khối do sự thay đổi các dòng chảy bề mặt và dòng chảy ngầm đồng thời có thể gây ra sự bổ sung các dòng dinh dưỡng không mong muốn (do sự có mặt của các tuyến đường)... Ngoài ra còn có các tác động gián tiếp mà đôi khi tác động có thể còn lớn hơn các tác động trực tiếp như nguy cơ ô nhiễm đất, nước, không khí do sự xuất hiện của các phương tiện có động cơ; nguy cơ lan truyền bệnh theo hành lang các tuyến đường... Theo thời gian sự ô nhiễm có thể trở thành vấn đề nghiêm trọng đối với các loài đặc biệt là các loài đầu chuỗi thức ăn do tích lũy sinh học. Các tác động này khó có thể đánh giá hết trong báo cáo này mà cần có nghiên cứu riêng về bản đồ phân bố, tập tính, vòng đời, chu kỳ sinh sản của các loài hiện có... và cần đánh giá kỹ khi lập báo cáo đánh giá tác động môi trường giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

Hoạt động du lịch: có thể làm giảm tính đa dạng sinh học trong khu vực do việc khai thác quá mức các loại sản phẩm địa phương.

Khu vực nghiên cứu phần lớn đã được đô thị hóa, hệ sinh thái ở đây cơ bản là hệ sinh thái đô thị, không có nhiều yếu tố bảo tồn. Các tác động đến môi trường sinh thái kể trên là có nhưng không quá mức nghiêm trọng.



e. Môi trường xã hội:

Khu vực nghiên cứu hình thành dẫn tới sự thay đổi ở cơ cấu kinh tế, cơ cấu ngành nghề của địa phương. Việc chuyển đổi cơ cấu chủ yếu sang hướng dịch vụ đô thị, giảm bớt lao động hoạt động trong nông nghiệp trồng lúa và lâm nghiệp.

Sự phát triển khu vực sẽ tạo tiền đề thúc đẩy sự phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho khu vực từ hiện trạng hiện nay như: hệ thống đường xá, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống truyền tải và cung cấp điện, hệ thống xử lý nước thải, chất thải rắn và cung cấp nước sạch, cùng các công trình sinh hoạt công cộng như các công trình văn hóa thể thao, các cơ sở dịch vụ, các tụ điểm vui chơi giải trí là động lực phát triển dịch vụ du lịch

Các cơ sở y tế, giáo dục nghề nghiệp tập trung được xây dựng sẽ góp phần cải thiện điều kiện chăm sóc sức khỏe, tiếp cận hệ thống giáo dục đào tạo chuyên nghiệp của người dân địa phương; giải quyết công ăn việc làm, thu nhập cho một bộ phận người dân làm dịch vụ phục vụ các trung tâm này.

Tuy nhiên, khi xây dựng phân khu sẽ phải giải tỏa một bộ phận dân cư sẽ gây tác động mạnh xét trên khía cạnh xã hội. Số hộ dân trong khu vực bị ảnh hưởng khá lớn, đồng thời việc giải tỏa, thu hồi đất không chỉ lấy của họ chỗ ở mà cả phương kế mưu sinh. Đây là vấn đề đặt ra cho công tác tái định cư khi phải đảm bảo cuộc sống người dân bị giải tỏa tối thiểu không được thấp hơn mặt bằng chung khu vực và mức sống trước giải tỏa. Các tác động đến hệ sinh thái tự nhiên có thể gây mất nguồn lợi thủy sản không chỉ của người dân phân khu A1 mà còn cả của khu vực lân cận, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, kinh tế của người dân vốn chỉ quen khai thác tự nhiên.

Gia tăng sức ép lên các nguồn tài nguyên thiên nhiên do thu hẹp diện tích đất nông nghiệp cũng như khả năng cung cấp nước sạch, năng lượng, thực phẩm, vấn đề thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn.

Việc xây dựng quy mô lớn, phát triển đô thị, dịch vụ, trung tâm y tế, đầu mối giao thông sẽ kéo theo một lượng lớn người ngoài địa phương đến sinh hoạt cả trong giai đoạn thi công lẫn giai đoạn quy hoạch đi vào thực tế. Đây vừa là cơ hội để người dân địa phương có thêm thu nhập vừa là thách thức trong vấn đề bảo đảm trật tự, an ninh xã hội. Môi trường xã hội bị xâm nhập yếu tố ngoại lai, có thêm thu nhập từ việc nhận đền bù đất đai... là điều kiện thuận lợi cho thâm nhập các hiện tượng như mê tín dị đoan, cờ bạc, các va chạm xô xát đông người.... Nên văn hóa khác nhau dễ gây mất đoàn kết, ảnh hưởng đến tình hình an ninh chính trị trong khu vực.

Vấn đề đào tạo lại nguồn nhân lực, chuyển đổi nghề nghiệp cho nhân dân địa phương để phát triển bền vững cũng là vấn đề cần lưu ý.

Bảng: Tổng hợp xu thế biến đổi các điều kiện môi trường

| <b>Thành phần môi trường</b>         | <b>Xu hướng biến đổi</b>  |
|--------------------------------------|---|
| Xu hướng biến đổi điều kiện khí hậu. | - Khu vực nghiên cứu quy hoạch sẽ chịu tác động theo xu thế biến đổi khí hậu theo kịch bản biến đổi khí hậu Việt Nam.<br>- Diện tích hệ thực vật trong khu vực thay đổi sẽ làm giảm khả năng tích |



| <b>Thành phần môi trường</b>                     | <b>Xu hướng biến đổi</b>   |
|--|--|
|  | lũy CO <sub>2</sub> , ảnh hưởng đến điều kiện vi khí hậu   |
| Xu hướng biến đổi chế độ thủy văn.               | - Định hướng quy hoạch thay đổi hệ mặt phủ, giảm hệ số thấm thấu sẽ làm nước tập trung nhanh hơn, thay đổi chế độ thủy văn của khu vực. Tuy nhiên vấn đề này sẽ được giải quyết nếu hệ thống thoát nước được đầu tư đồng bộ.   |
| Xu hướng biến đổi môi trường không khí, tiếng ồn | - Ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông, hoạt động sản xuất, đầu mối hạ tầng cảng<br>- Khả năng ô nhiễm cục bộ tại một số khu vực: bãi đỗ xe, , nhà vệ sinh công cộng, khu vực sản xuất công nghiệp, điểm tập trung CTR  |
| Xu hướng biến đổi môi trường nước.               | - Nguy cơ ô nhiễm môi trường nếu nước thải và CTR không được thu gom, xử lý hợp quy cách. Với định hướng quy hoạch hệ thống thoát nước riêng (nước mưa, nước thải), lượng nước thải ít. Kiến nghị xử lý nước thải triệt để sẽ giảm thiểu ảnh hưởng tới môi trường nước.<br>- Khu vực sử dụng nguồn nước mặt cấp từ hệ thống cấp nước tập trung, giảm thiểu nguy cơ suy giảm trữ lượng, chất lượng nước do việc khai thác nước ngầm tự do và xâm nhập mặn hiện nay.<br>- Nguy cơ tràn dầu có thể ảnh hưởng đến môi trường sông Ka Long qua đó gián tiếp ảnh hưởng đến nước biển ven bờ. |
| Xu hướng biến đổi môi trường đất.                | - Chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp năng suất thấp, đất trống chưa sử dụng sang đất đô thị, đất chức năng giúp cải thiện điều kiện môi trường, tăng giá trị sử dụng đất cho khu vực xung quanh.<br>- Định hướng quy hoạch cần bảo vệ hệ mặt cỏ, bảo vệ khoảng cách ly cây xanh đặc biệt quanh các hệ thống sông, hồ, kênh, mương chính, xây dựng các công trình, hạn chế việc san gạt quy mô lớn thay đổi địa hình.   |
| Xu hướng biến đổi kinh tế xã hội.                | - Quy hoạch khu vực nghiên cứu ảnh hưởng đến nghề nghiệp, đời sống một bộ phận người dân có khai thác dịch vụ xung quanh theo hướng tích cực.<br>- Các hộ dân trong diện bị giải tỏa, tái định cư, thu hồi đất nông lâm nghiệp sẽ bị ảnh hưởng lớn đến đời sống.<br>- Vấn đề về bảo đảm an ninh trật tự xã hội.  |

## **8.6. Các biện pháp bảo vệ môi trường**

### **a. Bảo vệ môi trường nước**

Quan trắc, giám sát chất lượng hệ mặt nước, cây xanh trung tâm.

Để chất lượng nước mặt đảm bảo yêu cầu, việc xả nước thải ra nguồn phải được kiểm soát và giám sát chặt chẽ, có biện pháp tăng cường tự làm sạch các vùng nước mặt không có dòng chảy như hồ cảnh quan (trồng thủy sinh, tăng đường khả năng trao đổi khí). Cấm xả thải trực tiếp vào ao, hồ dưới mọi hình thức.

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải được thu gom, xử lý triệt để từ khu nhà ở, khu dịch vụ, công cộng... đạt tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường được cơ quan có thẩm quyền cho phép mới được thoát vào hệ thống nước thoát nước khu vực. Việc xây dựng hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo chất lượng tránh gây rò rỉ nước thải ra môi trường, thu gom triệt để về trạm xử lý có khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường theo quy chuẩn.

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo đồng bộ với các trục tiêu thoát tự nhiên và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ và khớp nối quy hoạch thoát nước, san nền chung của khu vực, đồng thời đảm bảo việc tiêu thoát nhanh, tránh gây ngập úng cho khu vực lân cận.

Làm sạch đường hàng ngày để giảm bụi (ưu tiên các phương tiện hút bụi thay cho phương thức phun nước tưới rửa đường truyền thống)

Nhu cầu sử dụng nước trong khu vực quy hoạch đang khá cao, có yếu tố đột biến đặc biệt vào mùa du lịch, thời điểm tập trung đông học sinh, sinh viên, cao điểm vận chuyển hàng hóa. Cần có biện pháp quản lý và sử dụng tiết kiệm: bảo trì các thiết bị sử dụng nước thường xuyên, lắp đặt các thiết bị tiết kiệm nước như toa lét có mức xả nước thấp, thiết bị giảm áp lực trong các vòi tắm, thường xuyên theo dõi việc tiêu thụ nước ở các khu vực công cộng, dịch vụ...vv

Việc xây dựng và khai thác cảng gây ra ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường nước do chất thải và nước thải có chứa dầu mỡ từ tàu. Đặc biệt nguy cơ xảy ra sự cố tràn dầu trên tuyến sông Ka Long. Vì vậy cần phải chuẩn bị hệ thống phao ngăn không cho dầu loang và có các tàu chuyên dùng để hút dầu hoạt động theo định kỳ cũng như khi có sự cố tràn dầu xảy ra. Cần xây dựng một kế hoạch ứng cứu tràn dầu như nhân sự, các phương án huy động nhân lực và thiết bị vật tư, kể cả sự hỗ trợ của tỉnh nếu như vượt quá khả năng của cảng; kinh phí; các thủ tục về thông tin cảnh báo, phát hiện sự cố, xác định lại và đánh giá sự cố bao gồm vị trí, thể tích, chủng loại, nguồn, khả năng di chuyển của vệt dầu... báo cáo kết quả; bảo dưỡng, huấn luyện...

Nếu xảy ra sự cố tràn hoá chất độc hại nhanh chóng hạn chế mức độ hoà tan của hoá chất bằng các trục vớt nhanh hoặc hút bằng tàu, phương tiện chuyên dụng. Sau khi trục vớt cần phải xử lý không được đổ sang vùng nước khác.

Nước thải từ sản xuất trên cảng phải được thu gom vào bể lắng và có biện pháp xử lý trước khi xả thải.

Trong giai đoạn thi công cần lưu ý một số vấn đề: Có kế hoạch thi công phù hợp tránh thời điểm mưa lớn. Xây dựng hệ thống thoát nước tạm thời để đưa nước thải ra khỏi khu vực dự án. Cụ thể: nước mưa cuốn theo đất, cát, xi măng...rơi vãi trên mặt đất cần phải được thu gom về hồ lắng trước khi thải ra mương, bùn lắng sẽ được nạo vét vào cuối giai đoạn thi công hoặc khi bị ú đầy. Xây dựng hệ thống nhà vệ sinh công cộng trên công trường, chất thải của nhà vệ sinh công cộng được hợp đồng với cơ quan chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo định kỳ. Nước thải sinh hoạt của cán bộ công nhân viên lao động trên công trường phải được thu gom và xử lý riêng.

#### b. Bảo vệ môi trường không khí tiếng ồn:

Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong các công trình dịch vụ công cộng.

Định hướng phát triển giao thông công cộng, thiết kế quy hoạch giao thông có mạng lưới đường theo cấp hạng đúng quy chuẩn, đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật và nhu cầu sử dụng về giao thông và bãi đỗ, kết nối tốt với giao thông khu vực, tạo điều kiện giao thông thuận lợi, thông suốt. Tiếp tục định hướng bố trí bãi đỗ xe ra xa khu vực trung tâm, ưu tiên sử dụng các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch.

Đảm bảo hành lang cách ly đến các tuyến đường chính, có các biện pháp bổ sung đối với khu vực đi qua khu dân cư, khu du lịch tập trung như tường, lưới cách âm...

#### Kế hoạch xây dựng các trạm quan trắc môi trường không khí tự động

Trồng cây xanh cách ly và bảo tồn mặt nước: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn). Bảo tồn diện tích rừng tại các khu vực nằm ngoài quy hoạch. Bố trí trồng cây xanh sân vườn và hè phố, kết nối hệ thống cây xanh giữa các công trình cao tầng và thấp tầng, để tạo môi trường cảnh quan, đồng thời làm giảm tiếng ồn và khói bụi từ các phương tiện giao thông gây ra. Xác định hành lang cách ly, bảo vệ các công trình hạ tầng theo quy định hiện hành (điểm thu gom CTR, trạm phát điện, bãi đỗ xe, trạm XLNT).

#### Trong giai đoạn thi công cần lưu ý:

+ Trang bị đầy đủ các phương tiện thi công hiện đại để hạn chế ô nhiễm tiếng ồn, khí thải, căng bạt che chắn xung quanh công trình; Có kế hoạch cung cấp vật tư hợp lý, hạn chế việc tập kết vật tư tại công trường trong cùng một thời điểm. Thường xuyên tưới nước định kỳ tại các địa điểm đang xây dựng; Các xe tải chuyên chở vật liệu xây dựng phải che bạt trong quá trình vận chuyển, tránh tình trạng rơi vãi nguyên vật liệu, công nhân bốc xếp vật liệu phải có trang bị bảo hộ lao động để hạn chế ảnh hưởng trực tiếp.

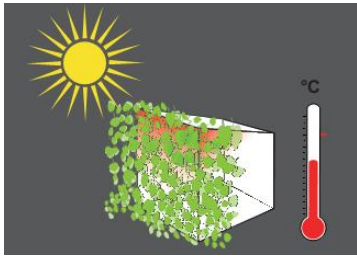
+ Các xe tải chuyên chở vật liệu phải hạn chế tốc độ khi đi qua khu vực dân cư. Các dụng cụ gây nên những âm thanh có cường độ cao như máy ủi, búa đóng cọc, thi công tránh những giờ nghỉ ngơi của dân cư trong khu vực. Các công đoạn gây tiếng ồn lớn sẽ được tập trung vào ban ngày và được thông báo trước tới dân cư khu vực được biết. Tổ chức quản lý tốt công nhân vận hành máy móc thiết bị và thi công đồng thời trong quá trình thi công nên có đầy đủ các trang thiết bị an toàn lao động để hạn chế khả năng phát sinh tai nạn lao động.

#### c. Bảo vệ môi trường đất và hệ sinh thái:

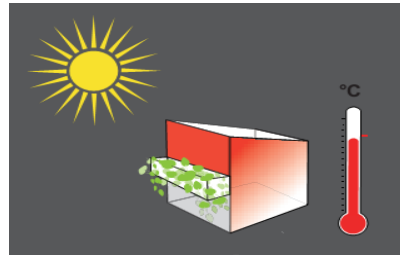
Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất.

Tận dụng thảm thực vật có sẵn trong khu vực dự án nhằm tận dụng sự thích nghi loài. Hạn chế việc thay thế thảm thực vật mới trên nền thực vật bản địa.

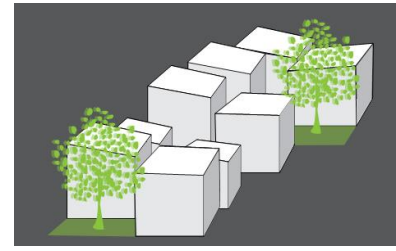
Thích ứng với nhiệt độ tăng: sử dụng vật liệu chịu và cách nhiệt trong kết cấu đô thị; phát triển các đường phố chịu nhiệt và cảnh quan của con đường (quy hoạch trồng cây xanh ở trong đô thị, ven đường giao thông; thiết kế trục cảnh quan nâng cao khả năng thông gió trong đô thị); thực hiện đúng thiết kế xây dựng, trồng cây xanh tạo vườn trên mái nhà nhằm giảm tác động của hiệu ứng nhiệt.



*Các cây bóng mát – Cây leo. Trồng các cây leo trước nhà bạn để có bóng mát*



*Làm mát - Các cây trồng trong chậu. Trồng các cây cảnh tạo hiệu quả làm mát nhờ hơi nước bốc từ cây*



*Giữ gìn cây xanh và giảm diện tích đất bị xây kín. Bảo tồn các bề mặt phủ cây xanh, các bề mặt chưa bị xây kín có vai trò thẩm thấu và giúp làm giảm ngập lụt*

Thích ứng với lụt, bão: bổ sung thêm nhiệm vụ chống úng ngập cho công tác thủy lợi, phát triển cơ sở hạ tầng khác như du lịch, dịch vụ, giao thông khai thác tiềm năng sông nước, tăng cường nhận thức của người dân về việc phải bảo vệ cảnh quan ở các sông ngăn chặn tình trạng xây dựng, lấn chiếm bờ sông, lòng sông, xả rác thải ra lòng sông. Cải thiện hệ thống thoát nước đô thị, tăng lượng chứa nước mưa trong những đợt ngập lụt, thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống đường, cầu cống thoát nước thải, gia tăng khả năng bơm nước cho các đường hầm...

Giáo dục môi trường và khuyến khích cán bộ, học sinh tham gia vào các dự án tự nguyện làm sạch môi trường, giáo dục sinh viên về cách họ có thể đóng góp vào các nỗ lực bảo tồn đa dạng sinh thái địa phương.

#### d. Biện pháp quản lý chất thải rắn:

Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải bố trí đầy đủ hệ thống thùng thu gom. Bố trí các thùng đựng chất thải rắn công cộng trong khu vực dịch vụ thương mại, công viên cây xanh ... Lượng chất thải rắn thải này sẽ được thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom chất thải rắn của khu vực thông qua hợp đồng với đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường để thu gom và vận chuyển chất thải rắn theo đúng quy định.

Nhà vệ sinh công cộng được xác định theo quy định về quản lý bùn cặn và nhà vệ sinh công cộng trong quy chuẩn xây dựng đô thị. Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn.

Trong giai đoạn thi công cần lưu ý:

+ Việc vận chuyển chất thải phải sử dụng các hộp gen, thùng chứa có nắp đậy kín, và phải được vận chuyển về nơi quy định của thành phố, tránh tồn đọng trên công trường làm rơi vãi vào ao ruộng thủy lợi gây tắc nghẽn dòng chảy.

+ Chất thải rắn xây dựng và bùn thải được thu gom và vận chuyển về nơi quy định của KKT để đổ thải, đất thải có thể sử dụng làm vật liệu san lấp; Mọi vấn đề quản lý chất thải trong quá trình vận chuyển sẽ được hợp đồng và yêu cầu gắn trách nhiệm đối với đơn vị vận chuyển và lái xe.

+ Chất thải rắn sinh hoạt của công nhân được đổ thải đúng nơi quy định và được hợp đồng với công ty môi trường đô thị thu gom và xử lý.



e. Thiết lập vùng đệm xanh giữa các khu vực có tiềm năng xung khắc với khu vực nhạy cảm môi trường:

Sử dụng cây xanh vừa làm tăng cảnh quan vừa có tác dụng hạn chế tiếng ồn, khí độc hại từ các hoạt động giao thông.

Khu vực bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải: xung quanh cần tính toán việc trồng cây xanh bao phủ, nghiên cứu biện pháp bố trí khuất tầm mắt không gây ảnh hưởng đến các công trình công cộng cần yên tĩnh.



Ví dụ về việc trồng cây xanh bao phủ để làm đẹp cảnh quan xung quanh



Ví dụ về một khuôn viên bãi đỗ xe được tích cực phủ xanh



Tường rào bãi đỗ xe được bao phủ bởi cây leo

Khu vực trạm biến áp, trạm xử lý nước thải: cùng với việc xây dựng hàng rào xung quanh công trình thực hiện trồng cây (chiều rộng 3m với trạm biến áp, 15m với trạm xử lý nước thải) bao quanh công trình để không gây ảnh hưởng tới cảnh quan xung quanh.

f. Giảm thiểu các tác động môi trường xã hội:

Quá trình giải phóng mặt bằng cần được tiến hành nhanh và dứt điểm. Xây dựng khu tái định cư với chất lượng cao, đảm bảo môi trường sống cho người dân phải di dời. Ưu tiên bố trí các công việc đơn giản, phục vụ trong đô thị; ưu tiên đầu thầu các dịch vụ hỗ trợ (nhà ăn, trông xe, dịch vụ bưu điện...) cho người dân bị mất đất....

Quản lý tốt các hoạt động tổ chức sự kiện, đảm bảo an ninh trật tự, giao thông đi lại thuận lợi, vệ sinh an toàn thực phẩm, thực hiện nếp sống văn minh.

Trong giai đoạn thi công cần lưu ý: Tổ chức quản lý tốt công nhân vận hành máy móc thiết bị và thi công, đồng thời trong quá trình thi công nên có đầy đủ các trang thiết bị an toàn lao động, cung cấp các khoá tập huấn và bảo đảm những chính sách an toàn cho công nhân để hạn chế khả năng phát sinh tai nạn lao động; Có bảng chỉ dẫn cho biết vị trí công trường đang xây dựng, giảm thiểu nguy cơ gây tai nạn với dân cư xung quanh.

g. Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát môi trường chiến lược

Lồng ghép trong kế hoạch quan trắc chất lượng môi trường của tỉnh Quảng Ninh và KKT Móng Cái.

h. Các biện pháp khác:

Có chính sách và chương trình cụ thể tuyên truyền, vận động, giáo dục ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường và giữ gìn cảnh quan chung, có chính sách



khuyến khích người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm bớt sử dụng các phương tiện giao thông cá nhân.

Thực hiện nghiêm túc các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Các dự án trong khu vực nghiên cứu phải lập đánh giá môi trường chiến lược, báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

Thành lập tổ thanh tra môi trường, theo dõi và xử lý các yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường khi triển khai đề án cũng như khi đề án đi vào sử dụng.

Thông tin về dự án cần được công bố tới dân cư trong khu vực và các cơ quan có liên quan đến hạ tầng kỹ thuật, có thể tổ chức tham vấn với dân cư khu vực và các cơ quan hữu quan.

### **8.7. Kết luận về Đánh giá môi trường chiến lược:**

Phân đánh giá môi trường chiến lược trong đề án quy hoạch đã đưa ra các tác động của quá trình xây dựng và khi hoàn thành đi vào sử dụng đến môi trường sống. Đưa ra được biện pháp giảm thiểu tác động và các biện pháp hợp lý để có thể kiểm soát, hạn chế các tác động đó đến chất lượng môi trường; Đảm bảo xây dựng đồng bộ đáp ứng nhu cầu chung của khu kinh tế, đồng thời hướng đến mục tiêu phục vụ tốt nhất nhu cầu sống cho nhân dân trong khu vực.

Tuy nhiên, trong phạm vi một đánh giá môi trường chiến lược, các đánh giá chủ yếu mang tính định tính, chưa cụ thể về định lượng, các vấn đề cụ thể cần được tiếp tục nghiên cứu giải quyết tiếp trong giai đoạn nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng, xây dựng công trình và khai thác sử dụng sau này qua các đánh giá tác động môi trường chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt..

## 9. KINH TẾ XÂY DỰNG

### 9.1. 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.

### 9.2. 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 nước, 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.

### **9.3. 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.

## **10. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ**

### **10.1. 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 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 đồ 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 Đồ án Quy hoạch phân khu sẽ được tuân thủ theo các định hướng của đồ 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.

### **10.2. 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./.



## PHỤ LỤC

# VĂN BẢN PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN

# BẢN VẼ MINH HỌA