

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2968/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 13 tháng 10 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A2 - Khu đô thị mở rộng tại các phường: Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Căn cứ 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; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; các Thông tư hướng dẫn hiện hành; các Quy chuẩn, Quy phạm và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 06/VBHN - BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng);

Căn cứ Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

HĐND-UBND THÀNH PHỐ MÓNG CÁI

A/  
ĐẾN

Số: 32

Ngày: 19/10/2022

Chuyên:

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040”;

Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 15/3/2021 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ văn bản số 5061/BXD-QHKT ngày 08/12/2021 của Bộ Xây dựng “V/v tham gia ý kiến nội dung 02 đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 và Khu A2 – Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Thông báo số 697-TB/TU ngày 31/8/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về quy hoạch phân khu các khu A1, A2, và Khu C1.1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; Văn bản số 4952/UBND-QH2 ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh “V/v hoàn thiện, trình duyệt các đồ án Quy hoạch phân khu Khu A1, Khu A2, Khu C1.1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái”;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 116/TTr-SXD ngày 30/9/2022, Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 3686/BC-SXD ngày 30/9/2022, đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái tại Tờ trình số 183/TTr-UBND ngày 28/9/2022.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A2 - Khu đô thị mở rộng tại các phường: Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái với những nội dung chính như sau:

### **1. Tên đồ án**

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A2 - Khu đô thị mở rộng thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

### **2. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu:**

2.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm trong khu vực trung tâm Móng Cái mở rộng, thuộc địa giới hành chính của phường Hải Yên, phường Ninh Dương, phường Hải Hòa và xã Hải Xuân, xã Vạn Ninh thành phố Móng Cái. Ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau: Phía Bắc giáp khu A1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; phía Nam giáp khu A4, khu A5 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; phía Đông giáp khu A3 - Khu hợp tác kinh tế thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; phía Tây giáp khu vực dự trữ phát triển và khu C thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

2.2. Diện tích quy hoạch khoảng 1.861,2 ha<sup>1</sup>.

### 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 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 (gọi tắt là QHC Móng Cái 2021) và các quy hoạch có liên quan tới khu vực quy hoạch phân khu Khu A2;

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu quản lý đô thị, thu hút đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật;

- Phát triển Khu vực A2 thành khu vực mở rộng đô thị trung tâm của thành phố Móng Cái với các chức năng đô thị, dịch vụ thương mại, logistics; khu liên hợp thể dục thể thao, khu công viên sinh thái đa chức năng phục vụ vui chơi giải trí, điều hòa khí hậu cho thành phố;

- Phát triển các khu đô thị mới, cải tạo chỉnh trang các khu dân cư làng xóm hiện trạng tạo nên chỉnh thể không gian đô thị thống nhất, đồng bộ, hiện đại, phát triển bền vững về dài hạn;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập mới và điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và quản lý hoạt động xây dựng theo quy hoạch.

### 4. Tính chất:

- Là Khu vành đai đô thị, chức năng mở rộng phục vụ cho sự phát triển của Khu kinh tế cửa khẩu gắn với các chức năng dịch vụ thương mại, logistic;

- Là khu trung tâm dịch vụ công cộng về thể dục thể thao cấp thành phố; công viên sinh thái đa chức năng, phục vụ cho nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi và điều hòa không khí cho thành phố Móng Cái;

- Là khu đô thị hiện trạng cải tạo, chỉnh trang hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, nâng cao điều kiện sống cho nhân dân tại khu vực.

### 5. Các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch:

a. Quy mô dân số:

- Quy mô dân số hiện trạng năm 2021: khoảng 15.691 người<sup>2</sup>.

- Dự báo dân số: Theo định QHC Móng Cái 2021:

+ Quy mô dân số đến năm 2030: khoảng 35.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi).

<sup>1</sup> Bao gồm: phường Hải Yên khoảng 207,6 ha; phường Ninh Dương khoảng 508,2 ha; phường Hải Hòa khoảng 498,8 ha; xã Hải Xuân khoảng 606,2 ha; xã Vạn Ninh khoảng 40,4 ha.

<sup>2</sup> Trong đó: dân số một phần phường Hải Yên 1.076 người; một phần phường Ninh Dương 3.242 người; phường Hải Hòa 4.939 người, một phần xã Hải Xuân 6.405 người.

+ Quy mô dân số đến năm 2040: khoảng 55.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi).

b. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Đảm bảo tuân thủ định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái và quy định pháp luật hiện hành.

**6. Quy hoạch sử dụng đất**

- Tổng diện tích quy hoạch: 1861,2ha, được chia thành 05 khu chức năng, cụ thể như sau:

**\* Bảng tổng hợp cơ cấu toàn bộ khu A2 (1.861,2ha)**

STT	Khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ gộp max (%)	Tầng cao Max (Tầng)
1	Khu đô thị dịch vụ thương mại, thể thao và hỗ trợ du lịch	A2.1	457,5	50	30
2	Khu đô thị và dịch vụ du lịch	A2.2	226,0	50	30
3	Khu trung tâm đô thị mới	A2.3	285,9	50	50
4	Khu trung tâm thương mại và dịch vụ logistics	A2.4	180,8	40	30
5	Khu công viên thể dục thể thao	A2.5	454,2	30	6
6	Khu vực đường cao tốc, hành lang đường cao tốc; đường ven biển Vân Đồn - Móng Cái và các đường giao thông kết nối các phân khu.		256,8		
<b>Tổng diện tích quy hoạch phân khu:</b>			<b>1.861,2</b>		

*- Bảng cơ cấu chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu A2:*

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích khu quy hoạch</b>	<b>1.861,2</b>	<b>100,0</b>
<i>A</i>	<i>Đất xây dựng đô thị</i>	<i>1.351,6</i>	<i>72,6</i>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>682,3</b>	<b>36,7</b>
1	Đất đơn vị ở	450,7	24,2
1.1	Đất nhóm nhà ở	403,5	21,7
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	195,1	10,5
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	18,9	1,0
-	Đất nhóm nhà ở mới	189,5	10,2
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>165,8</i>	<i>8,9</i>

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	19,6	1,1
	Đất nhóm nhà ở cao tầng	4,0	0,2
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	29,6	1,6
-	Đất công cộng đơn vị ở	9,7	0,5
-	Y tế	1,9	0,1
-	Đất trường học	18,0	1,0
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	17,6	0,9
2	Đất công cộng đô thị	23,3	1,3
-	Đất công cộng	16,4	0,9
-	Trường THPT	4,4	0,2
-	Y tế	2,5	0,1
3	Đất cây xanh công cộng, TDTT	91,8	4,9
4	Đất giao thông đô thị	116,5	6,3
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>669,4</b>	<b>36,0</b>
1	Đất hành chính, cơ quan	6,0	0,3
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	45,0	2,4
3	Đất thương mại dịch vụ	13,3	0,7
4	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	296,3	15,9
5	Đất logistics	44,2	2,4
6	Đất cây xanh công viên chuyên đề	135,4	7,3
7	Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan	79,6	4,3
8	Đất di tích	2,5	0,1
9	Đất an ninh, quốc phòng	18,4	1,0
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	28,6	1,5
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>	<b>509,6</b>	<b>27,4</b>
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	186,9	10,0
2	Đất nghĩa trang	27,9	1,5
3	Đất nông nghiệp	31,4	1,7
4	Đất chưa sử dụng- đất dự trữ phát triển	42,9	2,3
5	Đất rừng phòng hộ	110,5	5,9
6	Đất rừng sản xuất	110,1	5,9

\* Khu A2.1 - Khu đô thị, dịch vụ, thương mại, thể thao và hỗ trợ du lịch

- Diện tích khoảng 457,5 ha; dân số khoảng 25.070 người.

- *Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A2.1:*

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> / người)
	<b>Tổng diện tích khu quy hoạch</b>	<b>457,5</b>	<b>100,0</b>	
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>306,2</b>	<b>66,9</b>	
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>258,3</b>	<b>56,5</b>	<b>103,0</b>
1	Đất đơn vị ở	158,8	34,7	63,3
1.1	Đất nhóm nhà ở	140,0	-	-
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	34,5		
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	1,2		
-	Đất nhóm nhà ở mới	104,3	-	-
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>98,4</i>		
	<i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i>	<i>1,8</i>		
	<i>Đất nhóm nhà ở cao tầng</i>	<i>4,0</i>		
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	13,9	3,0	5,5
-	<i>Đất công cộng đơn vị ở</i>	<i>5,3</i>		<i>2,1</i>
-	<i>Y tế</i>	<i>0,7</i>		
-	<i>Đất trường học</i>	<i>7,9</i>		<i>3,1</i>
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	4,9		2,0
2	Đất công cộng đô thị	9,6	2,1	3,8
-	<i>Đất công cộng</i>	<i>4,9</i>		
-	<i>Trường THPT</i>	<i>2,2</i>		
-	<i>Y tế</i>	<i>2,5</i>		
3	Đất cây xanh công cộng, TDTT	37,3	8,2	14,9
4	Đất giao thông đô thị	52,6	11,5	21,0
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>47,8</b>	<b>10,5</b>	
1	Đất hành chính, cơ quan	4,1	0,9	
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,....)	10,1	2,2	
3	Đất thương mại dịch vụ	7,0	1,5	
4	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	12,8	2,8	
5	Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan	0,9	0,2	
6	Đất an ninh, quốc phòng	3,8	0,8	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	9,1	2,0	
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông-</b>	<b>151,4</b>	<b>33,1</b>	<b>-</b>

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> / người)
	<b>lâm nghiệp,...)</b>			
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	40,9	8,9	
2	Đất rừng phòng hộ	110,5	24,1	

**\* Khu A2.2 - Khu đô thị và dịch vụ du lịch**

- Diện tích khoảng 226 ha; dân số khoảng 12.360 người

- *Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A2.2:*

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích khu quy hoạch</b>	<b>226,0</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>215,8</b>	<b>95,5</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>148,4</b>	<b>65,7</b>
1	Đất đơn vị ở	116,8	51,7
1.1	Đất nhóm nhà ở	101,9	-
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	57,6	
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	10,6	
-	Đất nhóm nhà ở mới	33,7	-
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>31,1</i>	
	<i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i>	<i>2,6</i>	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	7,9	3,5
-	<i>Đất công cộng đơn vị ở</i>	<i>2,1</i>	
-	<i>Y tế</i>	<i>0,6</i>	
-	<i>Đất trường học</i>	<i>5,1</i>	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	7,0	
2	Đất cây xanh công cộng, TĐTT	6,6	2,9
3	Đất giao thông đô thị	25,0	11,1
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>67,4</b>	<b>29,8</b>
1	Đất hành chính, cơ quan	0,7	0,3
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	2,7	1,2
3	Đất thương mại dịch vụ	4,0	1,8
4	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	10,7	4,8
5	Đất cây xanh công viên chuyên đề	26,5	11,7
6	Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan	12,2	5,4
7	Đất di tích	0,6	0,2

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	10,1	4,5
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>	<b>10,2</b>	<b>4,5</b>
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	3,9	1,7
2	Đất nghĩa trang	0,9	0,4
3	Đất chưa sử dụng- đất dự trữ phát triển	5,4	2,4

*\* Khu A2.3 - Khu trung tâm đô thị mới*

- Diện tích khoảng 285,9 ha; dân số khoảng 10.900 người.

- *Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A2.3:*

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích khu quy hoạch</b>	<b>285,9</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>251,6</b>	<b>88,0</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>162,2</b>	<b>56,7</b>
1	Đất đơn vị ở	115,5	40,4
1.1	Đất nhóm nhà ở	104,6	-
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	64,6	
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	7,1	
-	Đất nhóm nhà ở mới	32,9	-
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>32,9</i>	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	6,3	2,2
-	<i>Đất công cộng đơn vị ở</i>	<i>1,8</i>	
-	<i>Y tế</i>	<i>0,6</i>	
-	<i>Đất trường học</i>	<i>3,9</i>	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	4,6	
2	Đất công cộng đô thị	13,7	4,8
-	<i>Đất công cộng</i>	<i>11,5</i>	
-	<i>Trường THPT</i>	<i>2,2</i>	
3	Đất cây xanh công cộng, TDTT	10,2	3,7
4	Đất giao thông đô thị	22,9	8,0
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>89,4</b>	<b>31,3</b>
1	Đất hành chính, cơ quan	1,2	0,4
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	12,9	4,5
3	Đất thương mại dịch vụ	1,7	0,6



TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	31,0	10,9
5	Đất cây xanh công viên chuyên đề	17,5	
6	Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan	21,2	7,4
7	Đất di tích	1,4	0,50
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,4	0,8
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>	<b>34,3</b>	<b>12,0</b>
1	Đất nghĩa trang	0,3	0,1
2	Đất chưa sử dụng- đất dự trữ phát triển	34,1	11,9

**\* Khu A2.4 - Khu trung tâm thương mại và dịch vụ logistics**

- Diện tích khoảng 180,8 ha; dân số khoảng 5.670 người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A2.4:

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích khu quy hoạch</b>	<b>180,8</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>169,9</b>	<b>94,0</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>59,0</b>	<b>32,6</b>
1	Đất đơn vị ở	46,5	25,7
1.1	Đất nhóm nhà ở	44,1	-
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	25,5	
-	Đất nhóm nhà ở mới	18,6	-
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	3,4	
	<i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i>	15,2	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	1,5	0,8
-	<i>Đất công cộng đơn vị ở</i>	0,4	
-	<i>Đất trường học</i>	1,0	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	1,0	
2	Đất giao thông đô thị	12,5	6,9
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>110,9</b>	<b>61,4</b>
1	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	19,4	10,7
2	Đất thương mại dịch vụ	0,6	0,3
3	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	8,7	4,8
4	Đất logistics	44,2	24,5
5	Đất cây xanh công viên chuyên đề	4,0	

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
6	Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan	28,1	15,5
7	Đất di tích	0,5	0,3
8	Đất an ninh, quốc phòng	0,8	0,4
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,7	2,6
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>	<b>10,9</b>	<b>6,0</b>
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	10,9	6,0

*\* Khu A2.5 - Khu công viên thể dục thể thao:*

- Diện tích khoảng 454,2 ha; dân số khoảng 1.000 người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A2.5:

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích khu quy hoạch</b>	<b>454,2</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>201,0</b>	<b>44,2</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>54,4</b>	<b>12,0</b>
1	Đất đơn vị ở	13,1	2,9
1.1	Đất nhóm nhà ở	13,0	-
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	13,0	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	0,1	0,0
-	Đất công cộng đơn vị ở	0,1	
2	Đất cây xanh công cộng, TĐTT	37,8	8,3
3	Đất giao thông đô thị	3,5	1,9
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>146,6</b>	<b>32,3</b>
1	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	25,8	5,7
2	Đất cây xanh công viên chuyên đề	87,4	19,2
3	Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan	17,2	3,8
4	Đất an ninh, quốc phòng	13,9	3,1
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,3	0,5
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>	<b>253,2</b>	<b>55,8</b>
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	81,7	18,0
2	Đất nghĩa trang	26,7	5,9
3	Đất nông nghiệp	31,4	6,9
4	Đất chưa sử dụng- đất dự trữ phát triển	3,4	0,7
5	Đất rừng sản xuất	110,1	24,2

## **7. Tính chất, định hướng quy hoạch các khu chức năng:**

### **7.1. Khu A2.1 – Khu đô thị, dịch vụ, thương mại, thể thao và hỗ trợ du lịch**

- Diện tích khoảng 457,5 ha; dân số khoảng 25.070 người; tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng trung bình 50%; Hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

- Tính chất, chức năng: Là Khu trung tâm hành chính của phường Hải Hòa; là khu đô thị dịch vụ, thương mại và du lịch kết hợp khu dân cư hiện trạng (được cải tạo, chỉnh trang) của phường Hải Hòa; là hệ thống công viên đô thị, trung tâm thể dục thể thao gắn với bảo vệ hệ sinh thái rừng ngập mặn.

- Định hướng quy hoạch:

+ Bố trí các chức năng chính: Khu vực ở mới, hiện trạng (được cải tạo chỉnh trang); khu công cộng, hỗn hợp, công viên cây xanh tập trung.

+ Phát triển khu đô thị dịch vụ trên cơ sở gắn kết các dự án thành phần và khai thác không gian mở, kết nối tạo thành các trục, tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm.

+ Giữ gìn không gian rừng phòng hộ phía Đông Nam tạo vùng đệm sinh thái và điều hòa khí hậu cho khu vực.

### **7.2. Khu A2.2 – Khu đô thị và dịch vụ du lịch**

- Diện tích khoảng 226 ha; dân số khoảng 12.360 người; tầng cao tối đa 30 tầng; Mật độ xây dựng trung bình 50%; hệ số sử dụng đất 3 - 5 lần.

- Tính chất, chức năng: Là Khu trung tâm hành chính xã Hải Xuân cải tạo; là khu dân cư hiện hữu cải tạo và phát triển đô thị, dịch vụ, thương mại và công viên cây xanh ven sông phía Nam đường cao tốc và phía Bắc sông Sau.

- Định hướng quy hoạch:

+ Bố trí các chức năng chính: Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, phát triển dịch vụ, các công trình nhà ở mật độ thấp, hệ thống công viên đa dạng tại khu vực.

+ Phát triển dự án đô thị mới bám dọc theo trục đường ven biển và thực hiện cải tạo chỉnh trang khu trung tâm xã Hải Xuân, các khu dân cư hiện hữu phía Nam đường cao tốc.

+ Phát triển các dịch vụ du lịch, các công trình nhà ở mật độ thấp; hệ thống công viên đa dạng tại khu vực phía Bắc sông Sau. Bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng tiêu chí đô thị loại 1.

### **7.3. Khu A2.3 – Khu trung tâm đô thị mới**

- Diện tích khoảng 285,9 ha; dân số khoảng 10.900 người; tầng cao tối đa 50 tầng; mật độ xây dựng trung bình 40%; hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

- Tính chất, chức năng: Là Khu đô thị mới phía Nam xã Hải Xuân; Trung tâm dịch vụ thương mại và dịch vụ du lịch; Khu đô thị hiện trạng cải tạo.

- Định hướng quy hoạch:

+ Bố trí các khu vực ở mới, các khu dịch vụ thương mại hỗn hợp cao tầng, các trung tâm y tế, dịch vụ chăm sóc sức khỏe.

+ Xây dựng tổ hợp dự án đô thị, dịch vụ thương mại gắn với không gian quảng trường trung tâm tạo thành không gian điểm nhấn cho khu A2 và Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái. Hình thành khu đô thị dịch vụ với các công trình kiến trúc điểm nhấn tại trọng tâm khu vực.

+ Cải tạo chỉnh trang khu vực hiện trạng phía Bắc (khu dân cư xã Hải Xuân). Bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng tiêu chí đô thị loại 1.

+ Phát triển các khu phố đi bộ; xây dựng các công trình dịch vụ, cây xanh cảnh quan, công viên chuyên đề phía Nam sông Sau và sông Ka Long

#### **7.4. Khu A2.4– Khu trung tâm thương mại và dịch vụ**

- Diện tích khoảng 180,8 ha; dân số khoảng 5.670 người; tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng trung bình 30 - 50%; hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

- Tính chất, chức năng: Là Khu trung tâm thương mại gắn với dịch vụ logistics; khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật; khu nhà ở sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch; khu đô thị hiện trạng cải tạo.

- Định hướng quy hoạch:

+ Cải tạo chỉnh trang các khu ở hiện hữu, bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kết nối về không gian với các khu vực ở mới bằng hệ thống công viên.

+ Phát triển các khu ở mới gắn với dịch vụ thương mại, dịch vụ logistics phía Tây đồng bộ hiện đại gắn với các vị trí đầu mối giao thông quan trọng; dành khoảng đệm cây xanh, mặt nước để tạo không gian cách ly với các khu chức năng đô thị khác.

+ Khai thác cảnh quan phía Tây sông Ka Long, hình thành các khu vực cảnh quan sinh thái gắn với hệ thống mặt nước cho các hoạt động công cộng của người dân đô thị.

#### **7.5. Khu A2.5 - Khu công viên thể dục thể thao**

- Diện tích khoảng 454,2 ha; dân số khoảng 1.000 người; tầng cao tối đa 6 tầng; mật độ xây dựng trung bình 40%; hệ số sử dụng đất 2-3 lần.

- Tính chất, chức năng: Là trung tâm thể dục thể thao, công viên cây xanh, vui chơi giải trí; là khu sân bay lưỡng dụng (quân sự, dân sự); là khu dân cư hiện trạng cải tạo kết hợp sản xuất nông nghiệp sinh thái; là vùng đệm, cây xanh cách ly với khu công nghiệp Vạn Ninh.

- Định hướng quy hoạch:

+ Phát triển khu chức năng thể dục thể thao phía Tây, tạo điểm nhấn về không gian xanh cho đô thị và thành phố Móng Cái.

+ Thực hiện cải tạo sắp xếp một số điểm dân cư hiện trạng, bổ sung hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

+ Phát triển du lịch sinh thái gắn với rừng ngập mặn và rừng sản xuất, xây dựng các công viên chuyên đề để thu hút du lịch.

### **8. Bố trí nhà ở xã hội:**

- Phát triển các khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà cho thuê, nhà thu nhập thấp... gắn với các khu vực phát triển khu công nghiệp, khu giáo dục đào tạo tập trung, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị mới... kết hợp hài hòa với tổng thể đô thị.

- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được định hướng như sau: Diện tích đất nhà ở xã hội bố trí theo quy định khoảng 26ha, trong đó: Phường Hải Hòa khoảng 13ha, xã Hải Xuân khoảng 9ha, phường Ninh Dương khoảng 2ha, phường Hải Yên khoảng 2ha.

- Vị trí, quy mô các khu nhà ở xã hội sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết, dự án thành phần đảm bảo quy mô, diện tích theo các quy định.

### **9. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

#### **9.1. Bố cục không gian kiến trúc cho toàn khu vực**

- Phát triển khu đô thị với các 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 (đường dẫn Cầu Bắc Luân II, đường D1, đường ven biển phía Nam, đường Trần Nhân Tông...);

- Bố trí khu vực thành 3 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;

- 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;

- 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 sinh động cho khu vực quy hoạch. Hình thành các trục phố đi bộ tại các khu vực chức năng...

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

- Tổ hợp điểm nhấn khu vực phía Đông Bắc: phát triển mở rộng đô thị phía Đông Bắc 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 như Trung tâm dịch vụ thương mại lớn. Lấy không gian các nút giao giữ các tuyến đường trục chính để định hướng phát triển các công trình kiến trúc xung quanh, nghiên cứu giải pháp cảnh quan cây xanh thống nhất. Kết hợp với không gian cây xanh mặt nước tạo nên không gian mở, quảng trường để phát triển các điểm sinh hoạt công cộng.

- Trung tâm đô thị dịch vụ Khu A2: Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và mở rộng khu vực thành tổ hợp công trình kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho không gian trung tâm Khu A2. Bổ sung các tiện ích, dịch vụ, bố trí các tiện ích ven sông sông Ka Long để tạo cảnh quan, kết nối không gian với đường ven biển tạo nên đặc trưng riêng cho đô thị. Phát triển khu vực trung tâm thành điểm nhấn không gian, văn hóa, cảnh quan để thu hút du lịch cả ban ngày và ban đêm. Hình thành tổ hợp công trình thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn tại khu vực trung tâm với các công trình kiến trúc hiện đại, cao tầng nhìn hướng ra biển.

- Trung tâm thương mại và dịch vụ logistics: Được xác định tại nút giao đường Tuệ Tĩnh với đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái. Phát triển khu vực thành khu thương mại và dịch vụ hình thành tổ hợp điểm nhấn của cửa ngõ đô thị. Xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng, hiện đại, 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.

- Trung tâm thể dục thể thao: Nằm tại phía Tây khu vực quy hoạch được xác định là khu cây xanh thể dục thể thao, khu liên hiệp thể thao, khu vui chơi giải trí kết nối với không gian ven biển. Là nơi diễn ra các hoạt động văn hóa truyền thống; nơi huấn luyện, tổ chức các hoạt động thể dục thể thao, góp phần hoàn chỉnh, đồng bộ cơ sở hạ tầng cho các Trung tâm thể dục thể thao của thành phố. Tạo dựng một trung tâm TDTT với tính chất là không gian mở. Là nơi tập trung của người dân trong khu vực với các hoạt động vui chơi giải trí, hoạt động TDTT. Đồng thời là nơi phục vụ các hoạt động văn hóa của khu vực, tổ chức lễ hội và các hoạt động - sự kiện.

### **9.3. Tổ chức không gian các tuyến trục:**

- Hai bên đường cao tốc Cao tốc Vân Đồn - Móng Cái: Được xác định là trục giao thông đối ngoại quan trọng, 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.

- Hai bên tuyến đường ven biển: Bố trí dải cây xanh cách ly, tạo thành khu đô thị sinh thái trên toàn tuyến, đồng thời là tuyến kết nối không gian giữa các phân khu chức năng. Hình thành một số điểm dịch vụ du lịch có tính chất đặc biệt, không che chắn tầm nhìn ra biển và tạo lập hình ảnh đô thị theo hướng nhìn từ biển vào thành phố;

- Hai bên đường Tỉnh lộ 335 (đường Trần Nhân Tông): Đoạn tuyến qua khu vực quy hoạch được cải tạo mở rộng với hành lang rộng 62,5m, đảm bảo hành lang giao thông đối ngoại. Công trình kiến trúc ven Tỉnh lộ 335 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...

- Hành lang các tuyến trục chính khu A2: Bố trí các công trình dịch vụ công cộng liên khu vực như bệnh viện, trường học, và các trung tâm dịch vụ công cộng dọc hành lang tuyến. Công trình kiến trúc 2 bên đường được phát triển các tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng kết hợp nhà ở với kiến trúc hiện đại. 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.

- Hai bên bờ sông Ka Long và sông Sau: 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 dọc tuyến để tạo sự hấp dẫn, thu hút người dân và du khách. Là tuyến phục vụ du lịch và đô thị 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.

### **10. Thiết kế đô thị:**

- Bộ cục quy hoạch công trình được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió.

- Trên cơ sở chức năng sử dụng và vị trí cụ thể cho từng lô đất việc xác định mật độ xây dựng công trình tối đa (tối thiểu) và tầng cao công trình tối đa (tối thiểu) phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phương án quy hoạch.

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, các chi tiết kiến trúc phải hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và môi tương quan về chiều cao với các công trình lân cận của từng khu chức năng và của toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, các chi tiết kiến trúc bằng nhau,

- Khoảng lùi các công trình trên các đường phố phải tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố. Khuyến khích bố trí khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian công cộng đối với các góc phố chính.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, kích thước chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và mục tiêu tính chất sử dụng của công trình. Lưu ý chiếu sáng ngoài nhà các công trình dịch vụ đô thị.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn quy định, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

- Hệ thống công ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

## 11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 11.1 Quy hoạch giao thông:

#### a. Quy hoạch giao thông đối ngoại:

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

- Đường thủy:

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

+ Cảng, bến thuyền: Bố trí các cảng tổng hợp phục vụ chở hàng hóa, nguyên liệu. Bố trí các bến thuyền phục vụ du lịch.

- Hàng không: Sân bay Hồng Kỳ tại phường Ninh Dương, sân bay phục vụ an ninh quốc phòng, du lịch, cứu hộ cứu nạn.

#### b. Quy hoạch mạng lưới giao thông đô thị:

- Đường chính đô thị:

+ Đường ven biển: quy mô đường 62,5m (mặt cắt 3-3): lòng đường chính 11,25mx2=22,5m; dải phân cách giữa 12m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 1mx2=2m; lòng đường gom 7mx2=14m; vỉa hè 6mx2=12m.

+ Đường Trần Nhân Tông (đường tỉnh 335): quy mô đường 62,5m (mặt cắt 4-4): lòng đường chính 11,5mx2=23m; dải phân cách giữa 10,5m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 1,5mx2=3m; lòng đường gom 7mx2=14m; vỉa hè 6mx2=12m.

+ Đường Tuệ Tĩnh: quy mô đường 63m (mặt cắt 2-2): lòng đường 12,5mx2=25m; dải phân cách giữa 5m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 2mx2=4m; lòng đường gom 7,5mx2=15m; vỉa hè 7mx2=14.

+ Đường Bắc Luân II: quy mô đường 100m (mặt cắt 1-1): lòng đường chính 12mx2=24m; dải phân cách giữa 3m; vỉa hè đường chính 3mx2=6m; dải cây xanh giữa đường chính và đường gom (18-20)mx2=36-40m; lòng đường



gom  $7,5\text{m} \times 2 = 15\text{m}$ ; vỉa hè đường gom  $(3-5) + 3 = 6-8\text{m}$ .

+ Mặt cắt 6-6: quy mô đường 40-42m: lòng đường  $11,5\text{m} \times 2 = 23\text{m}$ ; dải phân cách 3-5m; vỉa hè  $7\text{m} \times 2 = 14\text{m}$ . Mặt cắt 5-5, quy mô 45m: lòng đường  $10,5\text{m} \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách 10m; vỉa hè  $7\text{m} \times 2 = 14\text{m}$ .

- Đường liên khu vực

+ Mặt cắt 7-7, quy mô 37m: lòng đường  $10,5\text{m} \times 2 = 21\text{m}$ ; dải phân cách 2m; vỉa hè  $7\text{m} \times 2 = 14\text{m}$ . Mặt cắt 8-8, quy mô đường 27-30m: lòng đường 15m; vỉa hè  $(6-7,5)\text{m} \times 2 = 12-15\text{m}$ .

- Đường chính khu vực

+ Mặt cắt 9-9, quy mô đường 24-24,5m: lòng đường 14-14,5m; vỉa hè  $5\text{m} \times 2 = 10\text{m}$ . Mặt cắt 10-10, quy mô 22-24m: lòng đường 10,5m; vỉa hè  $(5-6)\text{m} \times 2 = 10-12\text{m}$ .

- Đường khu vực

+ Mặt cắt 11-11, quy mô đường 20,5-24,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè  $(5-7)\text{m} \times 2 = 10-14\text{m}$ . Mặt cắt 12-12, quy mô 13-17,5m: lòng đường 7-7,5m; vỉa hè  $(3-5)\text{m} \times 2 = 6-10\text{m}$ .

- Đường phân khu vực

+ Mặt cắt 11-11, quy mô đường 20,5-24,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè  $(5-7)\text{m} \times 2 = 10-14\text{m}$ . Mặt cắt 12-12, quy mô 13-17,5m: lòng đường 7-7,5m; vỉa hè  $(3-5)\text{m} \times 2 = 6-10\text{m}$ .

- Bến, bãi đỗ xe, Bến xe: Bến xe Hải Hòa với diện tích khoảng 4,6 ha; Bố trí các bãi đỗ xe phục vụ khu vực đảm bảo chỉ tiêu đỗ xe  $3,5\text{m}^2/\text{người}$ , với bán kính phục vụ  $\leq 500\text{m}$ .

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

## **11.2. Quy hoạch cao độ nền, phòng chống thiên tai:**

### **a. Quy hoạch cao độ nền:**

- Quy hoạch cao độ nền các khu vực phù hợp với địa hình tự nhiên.

- Các dự án, công trình mới xen kẽ trong khu vực xây dựng hiện hữu, cao độ xây dựng lựa chọn phù hợp với nền xây dựng hiện trạng, đảm bảo đầu nối giao thông, thoát nước tự chảy thuận lợi.

- Cao độ xây dựng khu vực xây dựng mới là Hxd: +3,5m đến +7,0m. Cụ thể như sau:

+ Khu đô thị thương mại dịch vụ thể dục thể thao Hải Hòa Hxd  $\geq +4,5\text{m}$ .

+ Khu đô thị Phương Hoàng Hxd  $\geq +3,5\text{m}$ .

+ Khu đô thị mới tại phường Ninh Dương, xã Hải Xuân Hxd  $\geq +4,8\text{m}$ .

+ Khu vực tại phường Hải Yên Hxd  $\geq +4,0\text{m}$ .

- 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 +3,5m đến +10m 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.

*b. Phòng chống thiên tai:*

- Những khu vực xây dựng sát biển hoặc sông chịu ảnh hưởng thủy triều cần xây dựng hệ thống đê, kè bao bọc hạn chế sóng dâng, sóng leo, xâm nhập mặn ảnh hưởng xấu đến đô thị. Cao trình đỉnh kè biển được xác định theo TCVN 9901:2014.

- Xây dựng bản đồ dự báo, cảnh báo vùng có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng và cập nhật hàng năm.

**11.3. Quy hoạch thoát nước mặt:**

- Khu vực xây dựng mới sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt. Khu vực hiện hữu sử dụng hệ thống thoát nước chung đồng thời xây dựng các giếng tách lọc gom nước thải về trạm xử lý.

- Chia làm 5 lưu vực chính, hướng thoát theo các kênh hở ra sông Ka Long; sông Sau; sông Bến Mươi; sông Lục Lâm Nam sau đó ra biển.

- Đối với khu vực có địa hình dốc, nhiều khe tụ thủy phía Tây Bắc cần xây dựng các tuyến kênh hở đón nước và kết hợp tường chắn chống sạt lở bảo vệ các khu dân cư lân cận.

- Đối với những khu vực xây dựng sát sông Ka Long; sông Sau cần xây dựng hoàn thiện hệ thống kè bao bọc trên toàn tuyến nhằm hạn chế lũ sông, các hoạt động lấn chiếm ngăn cản dòng chảy bờ sông...

- Mạng lưới: Kết cấu cống ngầm dưới hè, lòng đường dẫn nước về các trục tiêu theo quy hoạch kích thước thiết kế từ D1000mm÷D1500mm; BxH: 2mx2m ÷ 3mx3m.

**11.4. Quy hoạch cấp điện:**

- Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực khoảng 100 MW.

- Nguồn điện: trạm biến áp 110KV Hải Xuân dự kiến xây dựng mới, giai đoạn đến năm 2030 là 1x40MVA giai đoạn dài hạn nâng công suất lên thành 2x40MVA. Sau khi tính toán nhu cầu phụ tải khu vực đề xuất giai đoạn dài hạn nâng công suất trạm Hải Xuân lên thành 2x63MVA và một phần từ trạm 110KV Biên Mậu (2x63MVA) dự kiến xây dựng mới sát ranh giới phía Đông khu vực thiết kế.

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế: 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 để đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Lưới điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV đi trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch. Kết cấu lưới trung áp 22kV trong từng khu phải tuân thủ nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng kín vận hành hở. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo độ dự phòng vận hành.

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

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

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

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

a. *Bưu chính*: Khu vực nghiên cứu được cung cấp các dịch vụ bưu chính từ bưu điện Móng Cái. Phát triển mạng lưới phục vụ bưu chính, phát hành báo chí, mở rộng nâng cấp các điểm phục vụ sẵn có (mở mới nếu cần).

#### **b. Viễn thông:**

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 50.000 thuê bao.
- Định hướng công trình đầu mối thông tin liên lạc: Nâng cấp tổng đài Host Móng Cái, cấp tín hiệu cho khu vực nghiên cứu và toàn thành phố. Xây dựng các tủ cáp chính cấp chính nhận tín hiệu cáp từ tổng đài Host cấp tín hiệu cho các hộp cáp thuê bao. Các tủ cáp được xây dựng phân bố đều tại các khu vực dân cư tập trung.

### **11.6. Quy hoạch cấp nước:**

- Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước 13.000 m<sup>3</sup>/ngđ.
- Nguồn cấp nước: Sử dụng nước từ hệ thống cấp nước thành phố Móng Cái, từ các NMN hiện có: NMN Kim Tinh và NMN Đoàn Tĩnh, NMN Hải Xuân và từ NMN dự kiến Quất Đông
- Công trình đầu mối: Trong khu vực quy hoạch có NMN Hải Xuân công suất hiện trạng 3.000 m<sup>3</sup>/ngđ nguồn nước từ kênh thủy lợi của hệ thống thủy lợi hồ Trảng Vinh

#### **- Mạng lưới cấp nước:**

+ Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn gồm: Tuyến ống cấp nước truyền dẫn D400mm trên tuyến đường Trần Nhân Tông đi Trà Cỏ; Tuyến ống cấp nước truyền dẫn D500mm trên tuyến đường Tuệ Tĩnh đi cảng Vạn Ninh

+ Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D150mm – D300mm được thiết kế mạng vòng được cấp nước từ điểm đầu nối với tuyến ống truyền dẫn

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

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

### **11.7. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải:**

- Dự báo lượng thải: Lượng nước thải thu gom và xử lý tập trung khoảng 10.000 m<sup>3</sup>/ngày

- Định hướng thu gom và xử lý nước thải:

+ Khu vực thiết kế sử dụng 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: Nước thải thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung Đông Ka Long tại xã Hải Xuân, công suất theo dự án 8.000 m<sup>3</sup>/ngày; công suất dài hạn theo quy hoạch chung dự báo khoảng 15.000 m<sup>3</sup>/ngày.

Khu Tây Ka Long: Nước thải thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung Ninh Dương, trạm dự kiến xây mới, công suất dài hạn của trạm theo quy hoạch chung khoảng 5.000 m<sup>3</sup>/ngày.

Đối với các dự án triển khai trước khi các trạm XLNT nước thải tập trung của thành phố được xây dựng, nâng cấp có thể xây dựng trạm XLNT cục bộ riêng. Dài hạn, tùy theo nhu cầu có thể chuyển thành trạm bơm đưa về trạm XLNT nước thải tập trung của thành phố theo quy hoạch chung.

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

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

### **11.8. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn:**

- Tổng lượng CTR phát sinh ước khoảng: 72 tấn/ngày.

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

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

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

### **11.9. Quy hoạch quản lý nghĩa trang:**

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

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

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

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

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

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa trong và xung quanh các khu vực nhạy cảm về môi trường.

- Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt.

### **13. Kinh tế xây dựng**

Phân kỳ thực hiện quy hoạch như sau:

- Giai đoạn 2022 - 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 một số dự án động lực như Khu đô thị thương mại và thể dục thể thao thuộc phường Hải Hòa, dự án đô thị sinh thái thuộc phường Hải Xuân, tổ hợp dịch vụ thương mại logistics thuộc phường Ninh Dương.

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

- 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.

#### **14. Quy định quản lý**

Sở Xây dựng kiểm tra, rà soát, đóng dấu thẩm định Quy định quản lý quy hoạch kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu này để quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định.

#### **15. Một số nội dung cần tiếp tục nghiên cứu triển khai trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án:**

- Đối với các khu vực có liên quan đến đất rừng: Yêu cầu rà soát, kiểm tra kỹ các khu vực liên quan, diện tích đất rừng cụ thể khi triển khai các dự án thành phần, quy hoạch chi tiết 1/500 dự án thành phần đảm bảo tuân thủ Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/11/2017 của Ban Bí thư Trung ương Đảng và quy định tại Nghị quyết số 71/NQ-CP ngày 08/08/2017, các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh về công tác quản lý rừng trên địa bàn tỉnh...

- Đối với các khu vực có liên quan đến đất quốc phòng, đất địa hình được quy hoạch quản lý theo Quyết định 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ: Thực hiện rà soát kỹ lưỡng các khu vực liên quan, triển khai các thủ tục đầu tư đảm bảo quy định pháp luật hiện hành đảm bảo quốc phòng, an ninh gắn với phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Móng Cái nói riêng, tỉnh Quảng Ninh nói chung.

- Đối với việc phân kỳ giai đoạn thực hiện quy hoạch: Căn cứ định hướng trong điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, kế hoạch sử dụng đất của thành phố, điều kiện hiện trạng, địa hình tự nhiên và những lợi thế phát triển của phân khu để xác định lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển cho khu vực theo từng giai đoạn, ưu tiên để phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạng mục công trình... trong ranh giới thiết kế. Xác định danh mục các dự án thành phần triển khai từng khu vực theo giai đoạn đảm bảo phù hợp quy định.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh thực hiện lưu trữ hồ sơ, quản lý quy hoạch theo quy định;

2. Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc...; quản lý giám sát việc xây dựng các dự án, công trình theo đúng định hướng quy hoạch được phê duyệt; kiên quyết đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh tổ chức rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nằm trong ranh giới quy hoạch này nhưng không phù hợp quy hoạch này (về tính chất, chức năng, ranh giới, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi...) (nếu có); để thực hiện việc thu hồi, hủy bỏ hoặc phê duyệt điều chỉnh (đối với các quy hoạch do UBND thành phố Móng Cái, Ban Quản lý Khu kinh tế

Quảng Ninh phê duyệt) theo quy định hoặc báo cáo Sở Xây dựng (đối với các quy hoạch do UBND tỉnh phê duyệt) để Sở Xây dựng tổng hợp đề tham mưu, đề xuất với UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo cụ thể đảm bảo quy chế làm việc.

- Căn cứ tình hình thực tế, các yêu cầu quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, thu hút đầu tư, UBND thành phố Móng Cái, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh chủ trì, phối hợp các sở, ngành liên quan triển khai thực hiện lập mới, lập điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, quy định quản lý đối với các khu chức năng thuộc phân khu này đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được UBND tỉnh phê duyệt, tuân thủ các quy định hiện hành.

- Việc phê duyệt các đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch của các khu chức năng, các dự án nằm trong ranh giới quy hoạch này đảm bảo:

+ Phù hợp Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 đã được phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021; quy định quản lý theo đồ án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; định hướng Quy hoạch này và các quy định hiện hành; phù hợp với điều kiện tự nhiên hiện trạng; đảm bảo đầu nối thống nhất với các công trình, dự án liền kề và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm chuyên ngành liên quan và đảm bảo an toàn, môi trường khu vực. Sau khi phê duyệt, gửi hồ sơ về UBND tỉnh và Sở Xây dựng để quản lý, theo dõi theo quy định.

+ Nghiên cứu hoàn thiện các giải pháp, yêu cầu kỹ thuật, thi công đảm bảo thoát nước chung, kết nối giữa khu hiện trạng và khu phát triển mới, không ngập úng cục bộ trong các khu vực dân cư hiện hữu; phù hợp với thực tế và tính toán đến ứng phó với biến đổi khí hậu và phân kỳ đầu tư, phát triển; đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kỹ thuật các lô đất, công trình theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

+ Thực hiện nghiêm Chi thị số 13-CT/TW ngày 12/01/2017 của Ban Chấp hành Trung ương “Chi thị của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng”. Rà soát đảm bảo hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ hiện trạng, khu vực quốc phòng (nếu có),...

+ Lấy ý kiến tham gia vào quy hoạch đảm bảo các quy định hiện hành.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Móng Cái cập nhật, bổ sung quy hoạch này vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Móng Cái để làm cơ sở thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các dự án thành phần theo quy định.

4. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn rà soát quy hoạch ba loại rừng tại khu vực quy hoạch phân khu này để làm cơ sở chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng trong quá trình triển khai các dự án thành phần đảm bảo quy định hiện hành.

5. Các sở, ban, ngành, các đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 4.** Các Ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hoá và Thể thao, Du lịch, Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, Thủ trưởng các sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / lelu

**Nơi nhận:**

- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 4 (thực hiện);
- V0-3, QLĐĐ1-3, XD1, QH2;
- Lưu: VT, QH2.

15b QĐ-10.02

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tường Văn**