

Số: 2966/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 13 tháng 10 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 - Khu trung tâm đô thị  
hiện hữu tại các phường: Hòa Lạc, Trần Phú, Ka Long, 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;

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

HĐND-UBND THÀNH PHỐ MÓNG CÁI  
Số: 33  
Ngày: 19/10/2022  
Chuyên:

ĐẾN

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 2288/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 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 đề 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 đề 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 115/TTr-SXD ngày 30/9/2022, Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 3685/BC-SXD ngày 30/9/2022, đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái tại Tờ trình số 182/TTr-UBND ngày 28/9/2022.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 - Khu trung tâm đô thị hiện hữu tại các phường: Hòa Lạc, Trần Phú, Ka Long, 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 đề án:

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.

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

2.1. Khu vực lập quy hoạch 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; ranh giới 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 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

2.2. Diện tích quy hoạch khoảng 2.765,2ha<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Phường Hòa Lạc 73 ha; phường Trần Phú 102 ha; phường Ka Long 159 ha; phường Hải Yên 1.403 ha, phường Ninh Dương 420 ha; phường Hải Hòa 483,2 ha và xã Hải Xuân 125 ha.

### 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 A1; làm cơ sở để xác định các khu vực phát triển đô thị, triển khai quy hoạch chi tiết và xác định các dự án đầu tư xây dựng.

- 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 A1 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, đáp ứng các tiêu chí đô thị loại I;

- 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 trung tâm hành chính, văn hóa, chính trị; là đô thị trung tâm hiện hữu của thành phố Móng Cái;

- Tiếp tục phát triển Khu A1 thành khu trung tâm dịch vụ thương mại cửa khẩu gắn liền với cửa khẩu Bắc Luân I và Bắc Luân II hình thành khu hợp tác thương mại;

- Là khu trung tâm dịch vụ, thương mại vùng biên và dịch vụ thương mại cửa khẩu;

- Là khu đô thị hiện trạng cải tạo, chỉnh trang gắn với bảo tồn hệ sinh thái cây xanh mặt nước tại khu trung tâm; xây dựng hoàn thiện các dự án đã và đang triển khai.

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

a. Quy mô dân số:

- Quy mô dân số năm 2021: Khoảng 51.274 người<sup>2</sup>.

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

<sup>2</sup> trong đó, phường Ka Long 7.811 người, phường Hòa Lạc 4.264 người, phường Trần Phú 4.242 người; một phần phường Ninh Dương 7.563 người; phường Hải Hòa 11.312 người.

+ Quy mô dân số đến năm 2030: khoảng 83.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi).

+ Quy mô dân số đến năm 2040: khoảng 112.000 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: 2.765,2 ha, được chia thành 06 khu chức năng, cụ thể như sau:

#### \* Bảng tổng hợp cơ cấu toàn bộ khu A1 (2.765,2ha)

STT	Khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)
1	Khu đô thị trung tâm và dịch vụ thương mại	A1.1	786,5	50	60
2	Khu đô thị dịch vụ hỗ trợ thương mại	A1.2	271,0	40	25
3	Khu thương mại cửa khẩu và dịch vụ logistics	A1.3	255,8	50	30
4	Khu đô thị, dịch vụ du lịch và công viên hồ nước	A1.4	308,8	40	20
5	Khu đô thị mới và hiện trạng cải tạo	A1.5	423,2	40	60
6	Khu đô thị dịch vụ	A1.6	641,1	40	60
7	Khu vực giao thông kết nối		78,8		
<b>Tổng diện tích quy hoạch:</b>			<b>2.765,2</b>		

- Bảng cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu toàn khu A1:

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích đất</b>		<b>2.765,2</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>2.451,5</b>	<b>88,7</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>1,358.7</b>	<b>49.1</b>
1	Đất đơn vị ở	ha	993.9	35.9
1.1	Đất nhóm nhà ở	ha	876.4	31.7
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	ha	524,3	19,0

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	ha	57,7	2,1
-	Đất nhóm nhà ở mới	ha	295,2	10,7
+	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	ha	225,4	8,2
+	Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	ha	49,5	1,8
+	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp có ở	ha	19,6	0,7
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	ha	66,4	2,4
-	Đất công cộng đơn vị ở	ha	18,4	0,7
-	Y tế	ha	2,0	0,1
-	Đất trường học	ha	46,0	1,7
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	51,1	1,8
2	Đất công cộng đô thị	ha	62,2	2,3
-	Đất công cộng	ha	28,2	1,0
-	Trường THPT	ha	10,8	0,4
-	Y tế	ha	23,3	0,8
3	Đất cây xanh công cộng, TĐTT	ha	81,2	2,9
4	Đất giao thông đô thị	ha	221,3	8,0
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>1.089,0</b>	<b>39,4</b>
1	Đất hành chính, cơ quan	ha	22,7	0,8
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	ha	121,1	4,4
3	Đất khác (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) trong đất hỗn hợp có ở	ha	45,6	1,6
4	Đất thương mại dịch vụ	ha	75,3	2,7
5	Đất du lịch, khách sạn	ha	6,8	0,2
6	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	ha	341,2	12,3
7	Đất logistics	ha	96,9	3,5
8	Công viên chuyên đề	ha	190,9	6,9
9	Đất cây xanh cảnh quan	ha	93,9	3,4
10	Đất tôn giáo, di tích	ha	7,7	0,3
11	Đất an ninh, quốc phòng	ha	15,5	0,6
12	Đất đào tạo	ha	38,9	1,4
13	Đất hạ tầng kỹ thuật	ha	35,9	1,3
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>		<b>313,7</b>	<b>11,3</b>
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	ha	157,7	5,7

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2	Đất ở ngoài 2040- đất dự trữ phát triển	ha	145,4	5,3
3	Đất lâm viên - rừng phòng hộ	ha	10,6	0,4

**\* Khu A1.1 - Khu đô thị trung tâm và dịch vụ thương mại**

- Diện tích khoảng 786,0 ha; dân số khoảng 53.510 người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A1.1:

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích đất</b>		<b>786,5</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>761,1</b>	<b>96,8</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>539,0</b>	<b>68,5</b>
1	Đất đơn vị ở	ha	392,4	49,9
1.1	Đất nhóm nhà ở	ha	355,6	45,2
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	ha	173,1	
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	ha	16,1	
+	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	ha	126,3	
+	Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	ha	36,0	
+	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp có ở	ha	4,1	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	ha	19,8	2,5
-	Đất công cộng đơn vị ở	ha	5,4	
-	Y tế	ha	0,9	
-	Đất trường học	ha	13,5	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	17,1	2,2
2	Đất công cộng đô thị	ha	15,9	2,0
-	Đất công cộng	ha	10,7	
-	Trường THPT	ha	5,2	
3	Đất cây xanh công cộng, TDTT	ha	29,0	3,7
4	Đất giao thông đô thị	ha	101,7	12,9
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>222,1</b>	<b>28,2</b>
1	Đất hành chính, cơ quan	ha	15,6	2,0
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,....)	ha	33,8	4,3
3	Đất khác (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,....) trong đất hỗn hợp có ở	ha	10,0	1,3
4	Đất thương mại dịch vụ	ha	30,6	3,9
5	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	ha	83,3	10,6

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
6	Công viên chuyên đề	ha	21,1	2,7
7	Đất cây xanh cảnh quan	ha	10,5	1,3
8	Đất tôn giáo, di tích	ha	0,6	0,1
9	Đất an ninh, quốc phòng	ha	11,1	1,4
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	ha	5,6	0,7
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>		<b>25,4</b>	<b>3,2</b>
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	ha	23,0	2,9
2	Đất lâm viên - rừng phòng hộ	ha	2,4	0,3

\* Khu A1.2 - Khu đô thị dịch vụ hỗ trợ thương mại

- Diện tích khoảng 271 ha; dân số khoảng 8.930 người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A1.2:

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích đất</b>		<b>271,0</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>245,1</b>	<b>90,5</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>174,6</b>	<b>64,4</b>
1	Đất đơn vị ở	ha	143,1	52,8
1.1	Đất nhóm nhà ở	ha	127,8	47,2
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	ha	122,0	
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	ha	1,1	
+	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	ha	3,6	
+	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp có ở	ha	1,2	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	ha	12,4	4,6
-	Đất công cộng đơn vị ở	ha	3,0	
-	Đất trường học	ha	9,4	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	2,9	0,37
2	Đất công cộng đô thị	ha	7,1	2,6
-	Đất công cộng	ha	0,6	
-	Trường THPT	ha	2,1	
-	Y tế	ha	4,5	
3	Đất cây xanh công cộng, TĐTT	ha	7,4	2,74
4	Đất giao thông đô thị	ha	17,0	6,3
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>70,5</b>	<b>26,0</b>

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính, cơ quan	ha	2,3	0,83
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	ha	15,5	5,71
3	Đất thương mại dịch vụ	ha	7,6	2,8
4	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	ha	31,5	11,6
5	Đất cây xanh cảnh quan	ha	5,6	2,07
6	Đất tôn giáo, di tích	ha	1,6	0,57
7	Đất an ninh, quốc phòng	ha	3,3	1,2
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	ha	3,2	1,2
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>		<b>25,8</b>	<b>9,5</b>
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	ha	25,8	9,5

**\* Khu A1.3 - Khu thương mại cửa khẩu và dịch vụ logistics**

- Diện tích khoảng 256 ha; dân số khoảng 2.160 người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A1.3

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích đất</b>		<b>255,8</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>200,1</b>	<b>78,2</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>33,4</b>	<b>13,1</b>
1	Đất đơn vị ở	ha	28,7	11,2
1.1	Đất nhóm nhà ở	ha	24,7	9,7
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	ha	23,3	
+	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	ha	1,4	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	ha	0,5	0,2
-	Đất công cộng đơn vị ở	ha	0,2	
-	Đất trường học	ha	0,3	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	3,4	1,34
2	Đất giao thông đô thị	ha	4,8	1,9
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>166,7</b>	<b>65,2</b>
1	Đất hành chính, cơ quan	ha	1,7	0,68
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	ha	14,0	5,45
3	Đất thương mại dịch vụ	ha	4,1	1,61



TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	ha	36,6	14,3
5	Đất logistics	ha	96,9	37,87
6	Đất cây xanh cảnh quan	ha	8,4	3,28
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	ha	5,1	2,0
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>		<b>55,7</b>	<b>21,8</b>
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	ha	15,3	6,0
2	Đất ở ngoài 2040- đất dự trữ phát triển	ha	40,4	15,8

**\* Khu A1.4 - Khu đô thị, dịch vụ du lịch và công viên hồ nước**

- Diện tích khoảng 309 ha; dân số khoảng 4.150 người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A1.4:

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích đất</b>		<b>308,8</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>270,2</b>	<b>87,6</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>41,4</b>	<b>13,4</b>
1	Đất đơn vị ở	ha	34,3	11,1
1.1	Đất nhóm nhà ở	ha	28,6	9,3
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	ha	16,8	
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	ha	4,3	
+	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	ha	3,9	
+	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp có ở	ha	3,7	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	ha	2,8	0,9
-	Đất công cộng đơn vị ở	ha	1,0	
-	Đất trường học	ha	1,9	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	2,9	0,93
2	Đất cây xanh công cộng, TDTT	ha	2,6	0,84
3	Đất giao thông đô thị	ha	4,5	1,4
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>228,9</b>	<b>74,2</b>
1	Đất hành chính, cơ quan	ha	0,1	0,02
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	ha	13,4	4,3
3	Đất khác (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) trong đất hỗn hợp có ở	ha	8,5	2,8

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất thương mại dịch vụ	ha	13,2	4,28
5	Đất du lịch, khách sạn	ha	6,8	2,19
6	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	ha	19,6	6,33
7	Đất cây xanh công viên chuyên đề	ha	152,9	49,58
8	Đất cây xanh cảnh quan	ha	7,9	2,56
9	Đất tôn giáo, di tích	ha	4,8	1,54
10	Đất an ninh, quốc phòng	ha	1,1	0,3
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	ha	0,8	0,3
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>		<b>38,2</b>	<b>12,4</b>
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	ha	38,2	12,4

**\* Khu A1.5 - Khu đô thị mới và hiện trạng cải tạo**

- Diện tích khoảng 423 ha; dân số khoảng 26.670 người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A1.5:

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích đất</b>		<b>423,2</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>415,0</b>	<b>98,1</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>315,1</b>	<b>74,4</b>
1	Đất đơn vị ở	ha	228,5	54,0
1.1	Đất nhóm nhà ở	ha	207,3	49,0
-	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i>	<i>ha</i>	108,1	
-	<i>Đất nhóm nhà ở tái định cư</i>	<i>ha</i>	20,8	
+	<i>Đất nhóm nhà ở thấp tầng</i>	<i>ha</i>	63,7	
+	<i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i>	<i>ha</i>	10,8	
+	<i>Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp có ở</i>	<i>ha</i>	3,9	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	ha	13,5	3,2
-	<i>Đất công cộng đơn vị ở</i>	<i>ha</i>	5,6	
-	<i>Đất trường học</i>	<i>ha</i>	7,9	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	7,71	1,82

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2	Đất công cộng đô thị	ha	6,0	1,4
-	<i>Đất công cộng</i>	ha	6,0	
3	Đất cây xanh công cộng, TDTT	ha	21,93	5,18
4	Đất giao thông đô thị	ha	58,7	13,9
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>100,0</b>	<b>23,6</b>
1	Đất hành chính, cơ quan	ha	0,32	0,08
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	ha	22,87	5,40
3	Đất khác (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) trong đất hỗn hợp có ở	ha	11,24	
4	Đất thương mại dịch vụ	ha	6,46	1,53
5	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	ha	20,1	4,7
6	Công viên chuyên đề	ha	3,46	0,82
7	Đất cây xanh cảnh quan	ha	12,48	2,95
8	Đất tôn giáo, di tích	ha	0,49	0,12
9	Đất an ninh, quốc phòng	ha	0,1	0,0
10	Đất đào tạo	ha	11,52	2,72
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	ha	11,0	2,6
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>		<b>8,1</b>	<b>1,9</b>
1	Đất ở ngoài 2040- đất dự trữ phát triển	ha	5,3	1,3
2	Đất lâm viên - rừng phòng hộ	ha	2,9	0,7

**\* Khu A1.6 - Khu đô thị dịch vụ**

- Diện tích khoảng 641 ha; dân số khoảng 16.580 người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A1.6:

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích đất</b>		<b>641,1</b>	<b>100,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>480,6</b>	<b>75,0</b>

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>255,3</b>	<b>39,8</b>
1	Đất đơn vị ở	ha	167,0	26,0
1.1	Đất nhóm nhà ở	ha	132,4	20,7
-	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i>	<i>ha</i>	81,1	12,6
-	<i>Đất nhóm nhà ở tái định cư</i>	<i>ha</i>	15,4	2,4
+	<i>Đất nhóm nhà ở thấp tầng</i>	<i>ha</i>	26,4	4,1
+	<i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i>	<i>ha</i>	2,7	0,4
+	<i>Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp có ở</i>	<i>ha</i>	6,8	1,1
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	ha	17,4	2,7
-	<i>Đất công cộng đơn vị ở</i>	<i>ha</i>	3,3	0,5
-	<i>Y tế</i>	<i>ha</i>	1,1	0,2
-	<i>Đất trường học</i>	<i>ha</i>	13,0	2,0
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	17,1	2,67
2	Đất công cộng đô thị	ha	33,2	5,2
-	<i>Đất công cộng</i>	<i>ha</i>	10,9	1,7
-	<i>Trường THPT</i>	<i>ha</i>	3,5	0,5
-	<i>Y tế</i>	<i>ha</i>	18,8	2,9
3	Đất cây xanh công cộng, TDTT	ha	20,3	3,17
4	Đất giao thông đô thị	ha	34,8	5,4
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>225,3</b>	<b>35,2</b>
1	Đất hành chính, cơ quan	ha	2,7	0,43
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...)	ha	21,6	3,37
3	Đất khác (văn phòng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch,...) trong đất hỗn hợp có ở	ha	15,8	2,46
4	Đất thương mại dịch vụ	ha	13,3	2,08
5	Đất du lịch, khách sạn	ha		-
6	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	ha	71,3	11,1
7	Công viên chuyên đề	ha	13,5	2,11
8	Đất cây xanh cảnh quan	ha	49,0	7,65
9	Đất tôn giáo, di tích	ha	0,2	0,04
10	Đất đào tạo	ha	27,3	4,26
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	ha	10,2	1,6
<b>B</b>	<b>Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)</b>		<b>160,5</b>	<b>25,0</b>

TT	Hạng mục đất	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	ha	55,3	8,6
2	Đất ở ngoài 2040- đất dự trữ phát triển	ha	99,7	15,6
3	Đất lâm viên - rừng phòng hộ	ha	5,4	0,8

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

### 7.1. Khu A1.1 – Khu đô thị trung tâm và dịch vụ thương mại

- Diện tích: khoảng 786,0 ha; dân số khoảng 53.510 người; tầng cao tối đa 60 tầng; mật độ xây dựng trung bình 50%; hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

- Tính chất chức năng: Là trung tâm hành chính, kinh tế, chính trị, văn hóa của thành phố Móng Cái; là trung tâm thương mại gắn với cửa khẩu Bắc Luân I; là khu vực đảm bảo về quốc phòng - an ninh gắn với khu vành đai biên giới Việt - Trung; là trung tâm dịch vụ hỗ trợ du lịch, thương mại, phát triển khu ở mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang khu đô thị hiện hữu và công viên đô thị.

- Định hướng quy hoạch:

+ Cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu, kết hợp với các dự án phát triển các đô thị chức năng mở rộng phía Đông, phát triển các khu phố đi bộ;

+ Khu vực trục đại lộ Hòa Bình kết nối từ cửa khẩu Bắc Luân I đến nút giao cao tốc nối với Tỉnh lộ 335: Phát triển thành trục đô thị cửa ngõ, với các biểu tượng hòa bình để đón tiếp, quảng bá du lịch gắn với cửa khẩu Bắc Luân I.

+ Bố trí khu công viên tại trung tâm tiểu khu và Khu vực ven phía Đông sông Ka Long (được quy hoạch phát triển thành hệ thống trung tâm dịch vụ, công viên ven sông chính phía Đông của TP Móng Cái); phát triển các loại hình dịch vụ biên giới, tài chính tại trục Bắc Nam và khu vực dọc sông Bắc Luân từ cửa khẩu Bắc Luân I đến Bắc Luân II với mặt đứng độc đáo, mang đậm phong cách tài chính, thương mại cửa khẩu.

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

- Diện tích khoảng 271 ha; dân số khoảng 8.930 người; tầng cao tối đa 25 tầng; mật độ xây dựng trung bình 40%; hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

- Tính chất, chức năng: Là trung tâm hành chính phường Ka Long; là khu đô thị hiện trạng cải tạo, thương mại, du lịch, vui chơi giải trí gắn với các dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí có điều kiện; là khu vực đảm bảo về Quốc phòng an ninh gắn với khu vành đai biên giới Việt - Trung.

- Định hướng quy hoạch:

+ Bố trí khu công viên cây xanh ven sông Ka Long thành hệ thống dịch vụ, công viên ven sông phía Tây thành phố;

+ Xây dựng hoàn thiện và cải tạo chỉnh trang đô thị phía bắc Quốc lộ 18. Bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn đô thị loại I.

Hoàn thiện không gian, phát triển du lịch tâm linh gắn với khu vực đền Xã Tắc.

### **7.3. Khu A1.3 – Khu thương mại cửa khẩu và dịch vụ logistic**

- Diện tích khoảng 256 ha; dân số khoảng 2.160 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 vực lõi mở, phát triển dịch vụ thương mại cửa khẩu; là khu đô thị mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang khu vực hiện trạng phía bắc Quốc lộ 18; là khu kho, bãi hàng hóa tập trung gắn với cảng ICD và khu vực tập trung, phân phối nông sản xuất khẩu; là khu dự trữ phát triển để mở rộng thương mại, dịch vụ trong tương lai.

- Định hướng quy hoạch:

+ Mở rộng khu cảng ICD và dịch vụ thương mại cửa khẩu tại phường Hải Yên về phía Bắc; bổ sung quỹ đất dọc hành lang cửa khẩu xây dựng hệ thống kho bãi chuyên dụng hỗ trợ xuất khẩu hàng hóa. Dự trữ phát triển các công trình dịch vụ hỗn hợp hỗ trợ hoạt động thương mại cửa khẩu thông qua tuyến đường bộ và đường sắt dự kiến.

+ Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng. Bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn đô thị loại I

+ Xây dựng hoàn thiện và cải tạo chỉnh trang đô thị phía bắc Quốc lộ 18. Bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Hoàn thiện không gian, phát triển du lịch tâm linh gắn với khu vực đền Xã Tắc.

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

- Diện tích khoảng 309 ha; dân số khoảng 4.150 người; tầng cao tối đa 20 tầng; mật độ xây dựng trung bình 40%; hệ số sử dụng đất 2-3 lần.

- Tính chất chức năng: Là khu du lịch sinh thái, dịch vụ hỗ trợ du lịch, với các loại hình nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch, công viên vui chơi giải trí.

- Định hướng quy hoạch:

+ Phát triển công viên vui chơi giải trí, đô thị sinh thái gắn với hồ Đuan Tĩnh với nguyên tắc không vi phạm các quy định về bảo vệ nguồn nước, ảnh hưởng chất lượng nước hồ Đuan Tĩnh, tuân thủ đúng các quy định hiện hành.

+ Bố trí các công trình kiến trúc có góc nhìn đa dạng ra các khu vực có không gian mở, thiết kế các không gian mở, các nhóm công trình với chức năng đa dạng để hình thành điểm thu hút du lịch cho khu vực Đông Bắc tỉnh Quảng Ninh.

### **7.5. Khu A1.5 - Khu đô thị mới và hiện trạng cải tạo**

- Diện tích khoảng 423 ha; dân số khoảng 26.670 người; tầng cao tối đa 60 tầng; mật độ xây dựng trung bình 40%; hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

- Tính chất chức năng: Là khu vực phát triển mở rộng khu đô thị hiện hữu phía Bắc đường vành đai II và phía Nam Quốc lộ 18, bố trí các khu tái định cư

cho các dự án trên địa bàn thành phố; là khu vực được cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng để khớp nối hạ tầng và không gian kiến trúc cảnh quan với các dự án đô thị mới.

- Định hướng quy hoạch:

+ Xây dựng các dự án đô thị mới, cải tạo các khu dân cư hiện trạng đáp ứng các tiêu chí của đô thị loại 1.

+ 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. Khuyến khích xây dựng các công trình theo hướng thấp tầng, phù hợp hiện trạng. Bố trí các không gian cao tầng tại các khu vực, điểm, nút giao thông quan trọng tạo điểm nhấn.

+ 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, các công trình dịch vụ công cộng với kiến trúc hiện đại, cảnh quan cây xanh hấp dẫn theo thiết kế đô thị dọc tuyến. 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 dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch và kết hợp với tổng thể công viên ven sông Ka Long thành trục không gian cảnh quan ven sông đồng bộ.

#### **7.6. Khu A1.6 – Khu đô thị dịch vụ**

- Diện tích khoảng 641 ha; dân số khoảng 16.580 người; tầng cao tối đa 60 tầng; mật độ xây dựng trung bình 40%; hệ số sử dụng đất 3-5 lần.

- Tính chất, chức năng: Là khu vực trung tâm hành chính, văn hóa phường Hải Yên; là 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, cải tạo đồng bộ khu hiện trạng kết hợp nhà ở sinh thái với các khu đô thị mới phía Tây và dự trữ phát triển để mở rộng đô thị trong tương lai.

- Định hướng quy hoạch:

+ 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 với các công trình cao tầng, hạ tầng lớn, nhiều tiện ích công cộng đô thị hiện đại... tạo hình ảnh phát triển đô thị nén cho thành phố Móng Cái.

+ 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... Bố trí các công trình cao tầng tại các điểm nút quan trọng.

+ Khu vực phía Đông, giáp sông Ka Long cải tạo chỉnh trang hiện trạng, bổ sung các công trình dịch vụ công cộng. Khu vực ven sông thực hiện theo tổng thể thiết kế dọc sông thành trục không gian cảnh quan ven sông đồng bộ.

+ Khu vực phía Nam, giáp đường cao tốc, bố trí khoảng cây xanh cách ly dọc tuyến, dành chủ yếu cho quỹ đất dự trữ phát triển đô thị Móng Cái dài hạn, Khu vực phía Tây phát triển sinh thái mật độ thấp, dành khoảng cây xanh cách ly với KCN Hải Yên và trạm xử lý nước thải tập trung.

### **8. Bố trí quỹ đất phát triển 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: Bố trí 01 Khu nhà ở công nhân, diện tích khoảng 11ha và khoảng 4,7ha đất nhà ở xã hội trên địa bàn phường Hải Yên; khoảng 8,3ha đất nhà ở xã hội trên địa bàn phường Hải Hòa, khoảng 0,95ha đất nhà ở xã hội trên địa bàn xã Hải Xuân và khoảng 2,6ha đất nhà ở xã hội trên địa bàn phường Ninh Dương.

- 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 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**

- Thực hiện cải tạo chỉnh trang đô thị hiện trạng và xây dựng phát triển mới các khu chức năng để nâng cao chất lượng đô thị, đáp ứng các tiêu chí đô thị loại I và để hình thành khu vực đô thị, dịch vụ tập trung, đầu mối cho phát triển của Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tạo nên khu đô thị đồng bộ về không gian và hạ tầng... Phát triển đô thị theo các phân vùng chức năng, gắn với các yêu cầu quản lý cụ thể, làm cơ sở để hình thành không gian gắn với cơ cấu chức năng và hình thái phát triển cho từng khu vực.

- Phát triển các khu chức năng hiện trạng dọc hành lang phía Nam sông Bắc Luân tạo nên khu dịch vụ hỗ trợ thương mại cửa khẩu quốc tế, gắn với các cửa khẩu, cầu nối sang thành phố Đông Hưng như Bắc Luân 1, Bắc Luân 2, lối mở Km3+4 và các cầu mới nối sang Trung Quốc. Cải tạo không gian, hạ tầng, cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động, dịch vụ thương mại và du lịch dọc hành lang biên giới.

- Khu vực phát triển mở rộng khuyến khích ưu tiên phát triển 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. Phát triển mật độ xây dựng cao tại khu vực trọng tâm và 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.

- Xây dựng mạng lưới không gian xanh gắn, kết hợp bố trí các không gian công cộng, tiện ích cộng đồng, công viên cây xanh, quảng trường, gắn với các tuyến mặt nước như sông Ka Long, sông Bắc Luân, các trục tiêu thoát nước mặt



chính của khu vực được khai thác chủ yếu làm dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch sinh thái, ứng phó với các biến đổi khí hậu.

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

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

- Tổ hợp không gian xung quanh cầu Ka Long: Cải tạo chỉnh trang không gian văn hóa lịch sử, cảnh quan, dịch vụ xung quanh cầu Ka Long để phát triển khu vực thành điểm nhấn không gian, văn hóa, cảnh quan, hình thành các điểm phục vụ du lịch cả ban ngày và ban đêm.

- Trung tâm hành chính, văn hóa Móng Cái: Cải tạo chỉnh trang cụm công trình gồm các cơ quan hành chính, văn hóa gắn với cụm không gian đầu cầu Hòa Bình trở thành cụm công trình kiến trúc trọng tâm của thành phố. Xây dựng tổ hợp công trình liên cơ quan với hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho không gian đô thị.

- 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. Xung quanh nút bố trí các công trình dịch vụ công cộng chất lượng cao, nổi bật của thành phố gồm trường đại học, bệnh viện quốc tế, Trung tâm dịch vụ thương mại, mua sắm. 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. Nghiên cứu kiến trúc hiện đại, sử dụng công trình cao tầng với các không gian mở phía nút giao để tạo nên điểm nhấn tại các vị trí cửa ngõ và không gian đô thị.

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

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

- Hai bên tuyến đường vành đai II: Là tuyến đường tạo lập hình ảnh đô thị mới hiện đại, hấp dẫn, mới của thành phố Móng Cái, định hướng 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. Phát triển các tổ hợp công trình 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 trực tiếp vào tuyến đường vành đai II.

- Hai bên tuyến cao tốc Vân Đồn - Móng Cái: Hạn chế tối đa phát triển công trình xây dựng bám dọc hành lang 2 bên tuyến, bố trí khoảng cách ly bằng cây xanh cách ly 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 bờ 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 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.

- Hành lang bên 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 mới hiện đại, tạo cảnh quan và dịch vụ cho phát triển du lịch dọc sông biên giới. Kiểm soát phát triển hệ thống công trình kiến trúc dọc tuyến, bao gồm cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc đô thị hiện có dọc tuyến sông Bắc Luân trên cơ sở đảm bảo an toàn về quốc phòng - an ninh và tuân thủ các quy định về khu vực vành đai biên giới.

### 10. Thiết kế đô thị

- Bố 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 về bố cục công trình 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.

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối 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, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính, các trục chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường phục vụ công cộng.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc 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. Cần 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 các 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.

- Công ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính 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. Giao thông đối ngoại:*

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

- Đường thủy:

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

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

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

#### *b. Giao thông đô thị:*

- Đường chính đô thị:

+ Quốc lộ 18: Đoạn qua khu vực được nâng cấp, cải tạo thành đường chính đô thị, có quy mô 31-47m. Đoạn có quy mô 47m, mặt cắt 6-6: lòng đường chính 10,5mx2=21m; dải phân cách chính 3m; đường gom 7,5mx2=15m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 0,5mx2=1m; vỉa hè 3,5mx2=7m. Đoạn có quy mô 39m (mặt cắt 10-10): lòng đường 12mx2=24m; dải phân cách 3m; vỉa hè 6mx2=12m. Đoạn có quy mô 42-47m, mặt cắt 18'-18': lòng đường chính 19-22m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 3m; lòng đường gom 7,5m; vỉa hè (5-7)m+7,5m=12,5-14,5m. Đoạn có quy mô 24-32m (mặt cắt 19-19): lòng đường 14-16m; vỉa hè (5-8)mx2=10-16m. Đoạn có quy mô 44m (mặt cắt 8-8): lòng đường 10,5x2=21m; dải phân cách 5m; vỉa hè 9mx2=18m.

+ Đường Hùng Vương: quy mô 24-40m. Đoạn có quy mô 30-40m, mặt cắt 18-18: lòng đường 14-16m; vỉa hè (8-12)x2=16-24m. Đoạn có quy mô 24-32m, mặt cắt 19-19: lòng đường 14-16m; vỉa hè (5-8)x2=10-16m.

+ Đại lộ Hòa Bình: quy mô 44m, mặt cắt 9-9: lòng đường 10,5x2=21m; dải phân cách 3m; vỉa hè 10mx2=20m.

+ Đường vành đai II: quy mô 55-104m theo từng đoạn. Đoạn có quy mô 55m, mặt cắt 5-5: lòng đường 10,5mx2=21m; dải phân cách 10m; vỉa hè 12mx2=21m. Đoạn có quy mô 60m, mặt cắt 3-3: lòng đường chính 10,5mx2=21m; dải phân cách giữa 3m; dải phân cách giữa đường chính và

đường gom  $2m \times 2 = 4m$ ; lòng đường gom  $10m \times 2 = 20m$ ; vỉa hè  $6m \times 2 = 12m$ . Đoạn có quy mô 104m, mặt cắt 2-2: lòng đường chính  $15m \times 2 = 30m$ ; dải phân cách giữa 15m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom  $10m \times 2 = 20m$ ; lòng đường gom  $7,5 \times 2 = 15m$ ; vỉa hè  $12 \times 2 = 24m$ .

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

+ Mặt cắt 11-11, quy mô đường 38-42: lòng đường  $(10,5-11,5)m \times 2 = 21m$ ; dải phân cách 3-5m; vỉa hè  $7m \times 2 = 14m$ .

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

- Đường liên khu vực

+ Đường Trần Nhân Tông: quy mô 20-33m, mặt cắt 19-19': lòng đường 14-17m; vỉa hè  $(3-8) \times 2 = 6-16m$ .

+ Đường Tuệ Tĩnh: Đoạn có quy mô 18,5-26,5m, mặt cắt 20-20: lòng đường 10,5m; vỉa hè  $(4-8)m \times 2 = 8-16m$ . Đoạn có quy mô 22-31m, mặt cắt 16-16: lòng đường  $(7-8) \times 2 = 14-16m$ ; dải phân cách 2-3m; vỉa hè  $(3-6) \times 2 = 6-12m$ . Đoạn từ giao với đường vành đai II đi cảng Vạn Ninh: quy mô mặt cắt 21,5m (đến năm 2030), đến năm 2040 khi có điều kiện mở rộng dự kiến quy mô đường 63m, mặt cắt 4-4: lòng đường chính  $12,5m \times 2 = 25m$ ; dải phân cách giữa 5m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 2m; lòng đường gom  $7,5m \times 2 = 15m$ ; vỉa hè  $7m \times 2 = 15m$ .

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

- Đường chính khu vực:

+ 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 16-16, quy mô đường 22-31m: lòng đường  $(7-8) \times 2 = 14-16m$ ; dải phân cách 2-3m; vỉa hè  $(3-6) \times 2 = 6-12m$ .

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

+ Mặt cắt 19-19, quy mô đường 24-32m: lòng đường 14-16m; vỉa hè (5-8)mx2=10-16m. Mặt cắt 20-20, quy mô đường 18,5-26,5m: lòng đường 10,5; vỉa hè (4-8)mx2=8-16m. Mặt cắt 21-21, quy mô đường 22m: lòng đường 12m; vỉa hè 5mx2=10m.

*- Đường khu vực*

+ Mặt cắt 19-19, quy mô đường 24-32m: lòng đường 14-16m; vỉa hè (5-8)mx2=10-16m.

+ Mặt cắt 20-20, quy mô đường 18,5-26,5m: lòng đường 10,5; vỉa hè (4-8)mx2=8-16m. Mặt cắt 22-22, quy mô đường 17-21,5m: lòng đường 7-7,5m; vỉa hè (5-7)mx2=10-14m.

*- Đường phân khu vực*

+ Mặt cắt 20-20, quy mô đường 18,5-26,5m: lòng đường 10,5; vỉa hè (4-8)mx2=8-16m.

+ Mặt cắt 22-22, quy mô đường 17-21,5m: lòng đường 7-7,5m; vỉa hè (5-7)mx2=10-14m. Mặt cắt 23-23, quy mô đường 9-15m: lòng đường 5-7,5m; vỉa hè (2-4)mx2=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.

- *Bãi đỗ xe*: Bố trí các bãi đỗ xe phục vụ khu vực đảm bảo chỉ tiêu đỗ xe 3,5m<sup>2</sup>/người, với bán kính phục vụ  $\leq 500$ m.

*c. Các chỉ tiêu kỹ thuật giao thông đạt được*

- Tổng diện tích đất giao thông: 485,4 ha (tính đến đường phân khu vực), chiếm 20,4% so với diện tích đất.

- Tổng chiều dài mạng lưới đường: 235km

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

## **11.2. Quy hoạch San nền:**

### *a. Cao độ san 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 nổi giao thông, thoát nước tự chảy thuận lợi.

- Cao độ xây dựng tối thiểu khu vực xây dựng mới Hxd: +4,5m đến +10,0m.

- 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 +4,5m 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.

*b. Phòng chống thiên tai:*

- 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.

- Xây dựng bản đồ dự báo, cảnh báo vùng có nguy cơ sạt lở đất tại vùng hồ Đoan Tĩnh, ngập úng nội thị và cần 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 4 lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực 1 phía Tây ranh giới quy hoạch, lưu vực này thiết kế mới các trục tiêu hờ kích thước 5 đến 10m sau đó thoát ra sông Bến Mười 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.

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

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

- 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**

a. Tổng nhu cầu phụ tải trên lưới 22KV: khoảng 185 MW.

b. Nguồn điện: trạm biến áp 110kV Móng Cái (2x25) MVA giai đoạn đến năm 2030 nâng công suất lên thành 2x40MVA giai đoạn dài hạn nâng công suất lên thành 2x63MVA và một phần từ trạm 110kV Biên Mậu (2x63MVA) dự kiến xây dựng mới sát ranh giới phía Đông khu vực thiết kế.

c. Lưới điện:

- Lưới điện cao thế: Giai đoạn đầu, đường dây 110kV hiện có đang cấp điện cho trạm 110kV Móng Cái yêu cầu đảm bảo hành lang an toàn lưới điện

cao thế theo đúng quy định của pháp luật, dài hạn hạ ngầm toàn bộ đoạn đi trong nội thành, các tuyến điện 110kV xây dựng mới đi trong khu vực, cấp điện cho trạm 110kV Hải Xuân và trạm 110kV Biên Mậu khuyến khích đi ngầm.

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

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

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

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

### **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 120.000 thuê bao.

- Định hướng công trình đầu môi thông tin liên lạc: Dự kiến xây dựng trung tâm điều hành (IOC) trong khu vực theo định hướng quy hoạch chung nhằm tạo cơ sở dữ liệu để phát triển thành phố thông minh. Nâng cấp tổng đài Host Móng Cái, cấp tín hiệu cho khu vực nghiên cứu và toàn thành phố. Xây dựng các tủ 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 26.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

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

- Công trình đầu môi: Trong khu vực quy hoạch có NMN Đoàn Tĩnh công

suất hiện trạng  $5.400 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , công suất dự kiến  $10.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , khai thác nguồn nước hồ Đuan Tĩnh.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn: Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn hiện có D400mm, D300 mm dẫn nước từ NMN Kim Tinh tới; Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn hiện có D300mm, D250 mm dẫn nước từ NMN Đuan Tĩnh tới; Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn dự kiến D500mm và D700mm dẫn nước từ NMN Quất Đông tới

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

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

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

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

- Dự báo nhu cầu lượng nước thải xử lý tập trung khoảng  $20.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Định hướng thu gom và xử lý nước thải:

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

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

\* Khu Đông Ka Long: Nước thải thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải (XLNT) tập trung Đông Ka Long tại xã Hải Xuân, công suất theo dự án  $8.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ; công suất dài hạn theo quy hoạch dự báo khoảng  $15.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

\* Khu Tây Ka Long: Nước thải thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung Tây Ka Long tại phường Hải Yên, công suất theo dự án  $4.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ ; công suất dài hạn theo quy hoạch dự báo khoảng  $10.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

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

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

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

- Tổng lượng chất thải rắn (CTR) phát sinh ước khoảng: 144 tấn/ngđ.

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

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

- Chất thải rắn sẽ được thu gom và xử lý theo những quy định tiêu chuẩn của Việt Nam. Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung của Khu kinh tế 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 và nhà tang lễ được bố trí tại phường Hải Yên, quy mô 27 ha (thuộc Khu A2).

- Khuyến khích hình thức hỏa táng theo chủ trương 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 các dự án động lực gắn với các cửa khẩu biên giới để hoàn thiện hạ tầng phục vụ thương mại cửa khẩu.

- 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.

- 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.

#### **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.

- 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 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 để 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 đấu 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.

Quyết định này thay thế Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu (ký hiệu A1) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

**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./.

**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-05.04

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**\*Nguyễn Tường Văn**