

Số: 229/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 22 tháng 01 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu A5.1 và A5.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

### 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 phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quy định về Quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng, quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 01/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16//2021 của Thủ tướng Chính phủ

về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Móng Cái đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 942/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 24/02/2023 của UBND tỉnh về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050; Căn cứ Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thành phố Móng Cái;

Căn cứ Văn bản số 4930/BXD-QHKT ngày 02/11/2022 của Bộ Xây dựng về việc tổ chức lập Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Hà, Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Bắc Phong Sinh và các Quy hoạch phân khu đô thị trong các Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh; Văn bản số 3533/BXD-QHKT ngày 14/6/2024 của Bộ Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch phân khu xây dựng khu A5.1 và A5.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

Căn cứ Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A5.1 và A5.2, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh; Quyết định số 1915/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A5.1 và A5.2, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 1676/UBND-QH2 ngày 24/3/2021 của UBND tỉnh về việc tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và triển khai các nội dung theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; Văn bản số 1507/UBND-QHTN&MT ngày 14/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục, kế hoạch lập các đồ án quy hoạch đô thị-nông thôn, quy hoạch xây dựng giai đoạn 2023-2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Nghị quyết số 192/NQ-HĐND ngày 19/12/2023 của Hội đồng nhân dân thành phố Móng Cái thông qua nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A5.1 và A5.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 232/TTr-SXD ngày 27/12/2024 kèm theo Báo cáo thẩm định số 5480/BC-SXD ngày 27/12/2024, Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/12/2024 của UBND thành phố Móng Cái, hồ sơ quy hoạch; ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A5.1 và A5.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái với những nội dung sau: ulu

### 1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô:

- Phạm vi quy hoạch phân khu tại khu vực phía Nam thành phố Móng Cái (thuộc địa giới hành chính xã Hải Xuân và phường Hải Hòa thành phố Móng Cái), có ranh giới địa lý giới hạn bởi:

- + Phía Bắc giáp đường ven biển;
- + Phía Nam giáp ranh giới phường Bình Ngọc và đất ngập nước phường Trà Cổ;
- + Phía Đông giáp đất ngập nước phường Hải Hòa;
- + Phía Tây giáp sông Sau.

- Quy mô diện tích quy hoạch khoảng 588,0 ha (xã Hải Xuân khoảng 318,7 ha, phường Hải Hòa khoảng 269,3 ha).

### 2. Tính chất, mục tiêu:

#### 2.1. Tính chất, chức năng:

- Khu hỗn hợp, thương mại, dịch vụ công cộng.
- Khu đô thị sinh thái chất lượng cao.
- Khu du lịch sinh thái và rừng ngập mặn.

#### 2.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt có liên quan tới khu vực quy hoạch. Xây dựng khu đô thị, thương mại, dịch vụ đồng bộ, hiện đại phát triển trên cơ sở gắn kết với không gian đô thị - dịch vụ của thành phố Móng Cái. Xây dựng các cơ sở dịch vụ du lịch cao cấp, kết nối trung tâm Móng Cái với khu vực Trà Cổ - Bình Ngọc thành trục dịch vụ, du lịch sinh thái chất lượng cao.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt 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.

- Quy hoạch phân khu được duyệt là cơ sở pháp lý để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết xây dựng; quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### 3. Quy mô, các chỉ tiêu chính:

- Quy mô dân số:
  - + Dân số đến năm 2030: Dân số khoảng 6.000 người (dân số quy đổi khoảng 2.000 người);
  - + Dân số đến năm 2040: Dân số khoảng 15.000 (dân số quy đổi khoảng 9.000 người). [luu](#)

- Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật dựa trên tiêu chí của đô thị loại I, tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành khác có liên quan

- Một số chỉ tiêu đất đai chính: Đất xây dựng khoảng 343,52 ha; trong đó: Đất nhóm nhà ở mới khoảng 77,92ha; đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ khoảng 35,39 ha; đất hỗn hợp không ở khoảng 19,23 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở khoảng 3,37ha; đất công cộng đơn vị ở khoảng 9,15 ha.

#### 4. Các phân khu chức năng chính:

Phân chia khu vực thành 04 tiểu khu, gồm:

- Tiểu khu 1 – Khu dịch vụ du lịch (thuộc địa giới hành chính xã Hải Xuân):

+ Quy mô: Diện tích khoảng 140,77 ha. Không bố trí dân cư, nhà ở.

+ Tính chất, chức năng: Là khu du lịch sinh thái chất lượng cao

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; hệ số sử dụng đất 2 lần.

+ Định hướng quy hoạch: Hình thành 2 cụm công trình du lịch tiếp cận bằng các tuyến đường trục chính D1, D2. Xây dựng các công trình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, resort, công viên chuyên đề... đan xen không gian mặt nước, kết hợp bến thuyền du lịch hình thành các điểm du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven sông. Mỗi cụm công trình cho phép nghiên cứu công trình điểm nhấn có chiều cao tối đa không quá 9 tầng (xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết).

- Tiểu khu 2 – Đơn vị ở phía Tây đường tỉnh 335 (thuộc địa giới hành chính xã Hải Xuân):

+ Quy mô: Diện tích khoảng 178,07 ha; dân số khoảng 11.000 người.

+ Tính chất, chức năng: Là khu đô thị dịch vụ hỗ trợ phát triển thương mại và du lịch. Khu nhà ở sinh thái.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần.

+ Định hướng quy hoạch: Phát triển khu đô thị dịch vụ dọc theo đường tỉnh 335 cung cấp các loại hình nhà ở chất lượng cao và các công trình dịch vụ thương mại, nhà hàng, khách sạn... với khối tích lớn, kiến trúc hiện đại, tạo hình ảnh đô thị mới đồng bộ hiện đại và hấp dẫn cho khu vực. Khu vực mặt nước trung tâm xây dựng tổ hợp công trình dịch vụ hỗn hợp kết hợp công viên ven sông với các công trình nhà hàng, khách sạn, cửa hàng mua sắm hỗ trợ cho các cụm du lịch phía Tây. Khu vực được quy hoạch thành 01 đơn vị ở hoàn chỉnh, được thiết kế đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội hạ tầng dịch vụ.

- Tiểu khu 3 – Nhóm ở phía Đông đường tỉnh 335 (thuộc địa giới hành chính phường Hải Hòa):

+ Quy mô: Diện tích khoảng 57,66 ha; dân số khoảng 4.000 người. [khu](#)

+ Tính chất, chức năng: Là khu đô thị dịch vụ hỗ trợ phát triển thương mại và du lịch.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần.

+ Định hướng quy hoạch: Phát triển đồng bộ với khu vực phía Tây đường tỉnh 335. Khu vực dọc tuyến đường tỉnh ưu tiên các công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp có khối tích công trình lớn, kiến trúc hiện đại; khu vực phía sau hình thành nhóm nhà ở với hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm trường mầm non, cây xanh, dịch vụ công cộng... Xây dựng tuyến phố đi bộ tại khu vực trung tâm gắn với các công viên giải trí, sân khấu, hoạt động ngoài trời.

- Tiểu khu 4 – Khu nuôi trồng thủy sản kết hợp du lịch trải nghiệm (thuộc địa giới hành chính phường Hải Hòa):

+ Quy mô: Diện tích khoảng 211,5 ha. Không bố trí dân cư, nhà ở.

+ Tính chất, chức năng: Khu nuôi trồng thủy hải sản tập trung kết hợp hoạt động du lịch trải nghiệm.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 20%; hệ số sử dụng đất 0,6 lần.

+ Định hướng quy hoạch: Sắp xếp lại không gian nuôi trồng thủy hải sản hiện có, áp dụng các giải pháp công nghệ hiện đại trong nuôi trồng để cải tạo cảnh quan, nâng cao hiệu quả sản xuất, giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Phát triển công viên rừng trên cơ sở bảo tồn rừng ngập mặn tự nhiên. Bổ sung các điểm dịch vụ có kiến trúc xanh, mật độ xây dựng thấp kết hợp với các khu nuôi trồng thủy sản ngoài trời để tạo không gian mở; xây dựng các tuyến giao thông đi bộ, xe đạp, tiểu cảnh dọc bờ bao các khu vực nuôi trồng thủy hải sản để phục vụ du lịch trải nghiệm hoạt động nuôi trồng thủy sản, khám phá hệ sinh thái vùng ngập nước.

## 5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
	Tổng khu quy hoạch		588,00	100,00	
I	Đất xây dựng khu chức năng		343,52	58,42	
1	Đất nhóm nhà ở mới	OM, NOXH	77,92	13,25	64,9
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (*)	HHO	35,39	6,02	35,4
3	Đất hỗn hợp không ở (công cộng, dịch vụ, thương mại)	HH	19,23	3,27	
4	Đất văn hoá	VH	0,50	0,09	0,3
5	Đất y tế	YT	0,39	0,07	0,3
6	Đất giáo dục (THCS, tiểu học, mầm non)	TH	4,96	0,84	3,3
7	Đất thể dục thể thao	TDTT	0,94	0,16	0,6
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	3,37	0,57	2,2

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	71,22	12,11	47,5
10	Đất an ninh	AN	0,51	0,09	
11	Đất khu dịch vụ	DV	2,33	0,40	1,6
12	Đất dịch vụ du lịch	DL	53,97	9,18	
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,30	0,05	
14	Đất giao thông		67,93	11,55	
15	Đất bãi đỗ xe	P	4,56	0,78	3,0
II	Đất khác		244,48	41,58	
16	Đất rừng phòng hộ	RPH	41,75	7,10	
17	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	88,89	15,12	
18	Mặt nước (sông, hồ, kênh, mặt nước ven biển)		113,84	19,36	

(\*) Đất hỗn hợp và nhóm nhà ở và dịch vụ: Tùy theo phương án tổ chức không gian và sử dụng đất xác định trong quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư bố trí tối đa 30% diện tích sàn hoặc diện tích đất cho chức năng ở.

- Quy hoạch sử dụng đất theo phân khu chức năng:

+ Quy hoạch sử dụng đất tiểu khu 1 – Khu dịch vụ du lịch:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch		140,77	100,00
I	Đất xây dựng khu chức năng		71,12	50,52
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	28,71	20,39
2	Đất dịch vụ du lịch	DL	32,82	23,31
3	Đất giao thông		9,59	6,81
4	Đất bãi đỗ xe	P	-	-
II	Đất khác		69,65	49,48
5	Mặt nước (sông, hồ, kênh, mặt nước ven biển)		69,65	49,48

+ Quy hoạch sử dụng đất Tiểu khu 2 – Đơn vị ở phía Tây đường tỉnh 335:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch		178,07	100,00
I	Đất xây dựng khu chức năng		166,64	93,58
1	Đất nhóm nhà ở mới	OM, NOXH	62,58	35,14
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (trong đó: 30% có chức năng ở)	HHO	13,80	7,75
3	Đất hỗn hợp không ở (công cộng, dịch vụ, thương mại)	HH	19,23	10,80
4	Đất văn hoá	VH	0,50	0,28
5	Đất y tế	YT	0,39	0,22
6	Đất giáo dục (THCS, tiểu học, mầm non)	TH	4,21	2,36
7	Đất thể dục thể thao	TDTT	0,94	0,53
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	2,27	1,27

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	22,37	12,56
10	Đất khu dịch vụ	DV	2,07	1,16
11	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,30	0,17
12	Đất giao thông		34,41	19,32
13	Đất bãi đỗ xe	P	3,57	2,00
II	Đất khác		11,43	6,42
14	Mặt nước (sông, hồ, kênh, mặt nước ven biển)		11,43	6,42

+ Quy hoạch sử dụng đất Tiểu khu 3 – Nhóm ở phía Đông đường tỉnh 335:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch		57,66	100,00
I	Đất xây dựng khu chức năng		57,66	100,00
1	Đất nhóm nhà ở mới	OM, NOXH	15,34	26,60
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (trong đó: 30% có chức năng ở)	HHO	21,59	37,44
3	Đất giáo dục (THCS, tiểu học, mầm non)	TH	0,75	1,30
4	Đất thể dục thể thao	TDDT	-	-
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	1,10	1,91
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	1,56	2,71
7	Đất an ninh	AN	0,51	0,88
8	Đất khu dịch vụ	DV	0,26	0,45
9	Đất giao thông		15,56	26,99
10	Đất bãi đỗ xe	P	0,99	1,72

+ Quy hoạch sử dụng đất Tiểu khu 4 – Khu nuôi trồng thủy sản kết hợp du lịch trải nghiệm:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch		211,50	100,00
I	Đất xây dựng khu chức năng		48,10	22,74
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	18,58	8,78
2	Đất dịch vụ du lịch	DL	21,15	10,00
3	Đất giao thông		8,37	3,96
II	Đất khác		160,64	75,95
1	Đất rừng phòng hộ	RPH	41,75	19,74
2	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	88,89	42,03
3	Mặt nước (sông, hồ, kênh, mặt nước ven biển)		32,76	15,49

*Ghi chú:*

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A5.1 và A5.2 mang tính định hướng, xác định các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan các khu vực chức năng trong phạm vi lập quy hoạch. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí, ranh giới, quy mô, chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các đơn vị ở và các lô đất xây dựng khác sẽ được xác định cụ

thể, chi tiết trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, phù hợp với thực tế, đảm bảo tiết kiệm đất, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực, mạng lưới và quy định pháp luật liên quan.

- Danh mục sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất các lô đất (mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa; tầng cao tối đa của công trình) được xác định cụ thể tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được phê duyệt và thuyết minh kèm theo.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô quy hoạch được xác lập tại đồ án là các chỉ tiêu "gộp" (bruto) nhằm kiểm soát phát triển chung tối đa. Chỉ tiêu cụ thể tại các lô đất sẽ được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khung không chế tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế.

- Nhà ở xã hội: Quy hoạch các khu nhà ở xã hội, nhà cho thuê, nhà thu nhập thấp gắn với 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 tại các lô đất ký hiệu II-NOXH01, II-NOXH02 và III-NOXH01 (theo bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất); quy mô các khu nhà ở xã hội, sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết đảm bảo quy mô, diện tích theo quy định và triển khai cụ thể theo nhu cầu nhà ở cho từng giai đoạn. Nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại khi triển khai sẽ xác định cụ thể, tuân thủ theo quy định của Luật Nhà ở, các Nghị định của Chính phủ và các quy định của tỉnh Quảng Ninh về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ tiêu thoát nước, liên thông dòng chảy chung cho khu vực, khi lập quy hoạch chi tiết hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tiêu thoát này theo các giai đoạn đầu tư xây dựng. UBND thành phố Móng Cái có trách nhiệm rà soát, quản lý đảm bảo không ảnh hưởng đến tưới tiêu thoát nước chung cho khu vực.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đề điều... sẽ được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và các quy định liên quan..

## 6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan :

### 6.1. Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khung tổ chức không gian:

+ Bộ cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực chia thành các không gian chính: Không gian ở, dịch vụ hỗn hợp; (2) không gian du lịch; (3) không gian sinh thái bao gồm rừng ngập mặn, nuôi trồng thủy hải sản.

+ Hướng phát triển không gian tổng thể lấy trục đường tỉnh 335 làm trung



tâm. Khu vực hai bên đường tỉnh 335, phía Nam nút giao đường ven biển xây dựng các công trình thương mại dịch vụ phục vụ đô thị, ưu tiên các công trình xây dựng có khối tích lớn tạo nhận diện cho khu vực đô thị khi du khách di chuyển từ trung tâm thành phố ra khu du lịch Trà Cổ. Khu vực đô thị phía Tây đường tỉnh 335, phát triển mô hình đô thị sinh thái với các loại hình biệt thự, nhà ven sông thấp tầng. Khu vực mặt nước trung tâm xây dựng tổ hợp công trình dịch vụ hỗn hợp kết hợp công viên ven sông với các công trình nhà hàng, khách sạn, cửa hàng mua sắm hỗ trợ cho các cụm du lịch phía Tây; xây dựng các cụm du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, resort đan xen không gian mặt nước, kết hợp bến thuyền du lịch hình thành các khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp ven sông; chú trọng tổ chức các tuyến đi bộ ven mặt nước tạo thành tạo không gian hoạt động thăm quan, mua sắm cho người dân và du khách. Khu vực đô thị phía Đông đường tỉnh 335, xây dựng quỹ đất ở mới, bổ sung hạ tầng xã hội, cây xanh, thiết chế văn hóa đáp ứng nhu cầu nhóm ở phía Đông; trên cơ sở vùng nuôi trồng thủy sản tập trung của người dân địa phương, tổ chức lại không gian sản xuất theo định hướng nuôi trồng thủy sản kết hợp du lịch trải nghiệm văn hoá, ẩm thực và các hoạt động sản xuất địa phương; bổ sung xen ghép các khu vực dịch vụ, nhà hàng, công trình hạ tầng kỹ thuật, đường dạo đi bộ kết nối các khu vực nuôi trồng; bảo tồn hệ thống rừng ngập mặn tự nhiên, phát triển các công viên rừng kết hợp với các hoạt động thăm quan du lịch.

- Hệ thống các tuyến, trục, công trình điểm nhấn:

+ Đường ven biển: Tuyến đường giáp ranh phía Bắc, đóng vai trò là trục đối ngoại. Dọc tuyến hạn chế các điểm giao cắt trực tiếp. Đoạn phía Tây đường tỉnh 335 xây dựng các chức năng đô thị sinh thái; đoạn phía Đông đường tỉnh 335 cơ bản giữ gìn không gian rừng ngập mặn và cảnh quan mặt nước. Khu vực nút giao với đường tỉnh 335 xây dựng các công trình trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ kết hợp ở làm điểm nhấn nhận diện cho toàn khu vực.

+ Đường tỉnh 335 (đường Trần Nhân Tông): Tuyến đi qua trung tâm khu vực quy hoạch, đóng vai trò là trục chính đô thị kết hợp đối ngoại. Dọc tuyến hạn chế các điểm giao cắt trực tiếp, bổ sung đường gom để đảm bảo giao thông đối ngoại thông suốt. Công trình kiến trúc ven tỉnh lộ 335 chủ yếu là các công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp ở có hình thức kiến trúc hiện đại, kiểm soát nhịp điệu khối tích công trình, ưu tiên các công trình có khối tích lớn tạo lập hình ảnh đô thị xuyên suốt tuyến đường.

+ Tuyến cảnh quan: Trung tâm khu đô thị phía Đông đường tỉnh 335, hình thành tuyến phố đi bộ, gắn kết không gian hoạt động thương mại dịch vụ - chợ đêm với các không gian quảng trường lễ hội, sân khấu biểu diễn ngoài trời.

- Tổ chức không gian các công trình điểm nhấn: Tại nút giao đường ven biển và đường tỉnh 335, tổ hợp công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ phía Nam đường ven biển. Lấy không gian nút giao định hướng cho các công trình kiến trúc xung quanh nút và toàn trục đường tỉnh, kiểm soát chiều cao, khối tích công trình quanh nút đặc biệt là có giải pháp cảnh quan, cây xanh thống nhất. Tại khu vực phía Tây đường tỉnh 335, tổ hợp công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ gắn với công viên ven sông. Tại khu vực phía Đông đường tỉnh 335: trục phố đi bộ kết thúc bằng

công viên, quảng trường ven sông.

## 6.2. Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, kiến trúc trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu được khống chế đối với từng lô đất được thể hiện tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, được tiếp tục cụ thể hóa tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được lập, phê duyệt phù hợp với quy hoạch này và các quy hoạch lớp trên liên quan; Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu này, Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan về: Tính chất, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất, các nội dung khuyến khích, nghiêm cấm trong xây dựng...

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

### 7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Quy hoạch giao thông đối ngoại:

+ Đường ven biển (đường tỉnh 341): Tuyến đi giáp ranh giới phía Bắc, bên ngoài khu vực quy hoạch, là tuyến kết nối quan trọng của khu vực với huyện Hải Hà và kết nối nhanh ra khu vực cửa khẩu Bắc Luân III, quy mô đường rộng 62,5-100m.

+ Đường tỉnh 335 (đường Trần Nhân Tông): Tuyến nằm trung tâm khu vực quy hoạch, kết nối trung tâm thành phố Móng Cái với Trà Cổ, quy mô đường rộng 62,5m.

- Quy hoạch giao thông đô thị:

+ Đường chính đô thị: Đường tỉnh 335, đoạn qua khu vực có tính chất là đường chính đô thị. Mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 62,5m: lòng đường chính 11,5m $\times$ 2=23m; phân cách giữa 10,5m; dải phân cách với đường gom 1,5m $\times$ 2=3m; lòng đường gom 7m $\times$ 2=14m; vỉa hè 6m $\times$ 2=12m.

+ Đường liên khu vực: Mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 31m: lòng đường 11,5m $\times$ 2=23m; dải phân cách 3m; lề đường 2,5m $\times$ 2=5m; Mặt cắt 3-3, quy mô đường rộng 36m: lòng đường 11m $\times$ 2=22m; dải phân cách 2m; vỉa hè 6m $\times$ 2=12m.

+ Đường chính khu vực: Mặt cắt 3-3, quy mô đường rộng 36m: lòng đường 11m $\times$ 2=22m; dải phân cách 2m; vỉa hè 6m $\times$ 2=12m; Mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 26m: lòng đường 14m; vỉa hè 6m $\times$ 2=12m. Mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 24m: lòng đường 14m; vỉa hè 5m $\times$ 2=10m.

+ Đường khu vực: Mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 17,5m: lòng đường 7,5m; vỉa hè 5m $\times$ 2=10m.

+ Đường phân khu vực: Mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 17,5m: lòng đường 7,5m; vỉa hè 5m $\times$ 2=10m.

+ Đường khu vực nuôi trồng thủy hải sản, quy mô đường rộng 7,5m, mặt cắt 7-7: lòng đường 5,5m; lề đường 2m $\times$ 1=2m. ulu

+ Đường khu vực du lịch: tùy thuộc vào nhu cầu không gian, kiến trúc cảnh quan, bố trí các tuyến đường nội bộ phù hợp.

- Giao thông tĩnh: Bố trí các bãi đỗ xe phục vụ khu vực, đảm bảo chỉ tiêu 4 m<sup>2</sup>/người.

- Giao thông đường thủy: Xây dựng các bến thuyền phục vụ du lịch gắn với từng dự án.

- Giao thông công cộng: Sử dụng chung hệ thống giao thông công cộng của Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái gồm các tuyến đường sắt đô thị và xe buýt.

## 7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Lựa chọn cao độ nền đảm bảo an toàn, phù hợp các khu chức năng và có tính đến thích ứng với biến đổi khí hậu. Cao độ xây dựng xét đến các công trình hiện trạng, dự án đang triển khai trên địa bàn, không chế dao động từ 3,7÷ 4,8m. Cụ thể như sau:

+ Khu vực phía Bắc tiếp giáp với đường ven biển đang triển khai: Hxd = 4,3÷ 4,5m.

+ Khu vực nằm dọc trục đường Trần Nhân Tông (tỉnh lộ 335): Hxd ≥ 4,2m.

+ Khu vực đường giao thông nội bộ tiếp giáp với rừng ngập mặn, khu vực ven hồ điều hòa Hxd ≥ 4,1m.

+ Khu vực phía Tây Nam, phía Đông Nam (ven sông Sau, sông Mán Thí): Hxd = 4,5÷ 4,8m

+ Khu vực cây xanh: Hxd ≥ +3,7m.

- Các giải pháp kỹ thuật phòng chống thiên tai:

+ Áp dụng các giải pháp thiết kế thoát nước theo hướng bền vững, thích nghi với biến đổi khí hậu; cải thiện sinh thái, tăng hệ số thấm, ổn định nền. Đối với khu vực ven sông Sau, sông Mán Thí, vùng ven mặt nước, khu vực cây xanh bán ngập cần nạo vét cải tạo dòng chảy, phục hồi và tái tạo hệ sinh thái. Xây dựng hoàn thiện hệ thống kè bao bọc trên toàn tuyến nhằm hạn chế thủy triều, lũ sông; đảm bảo an toàn chống sạt lở, tạo hành lang bảo vệ an toàn thoát nước.

+ Bố trí công điều tiết trữ nước, tận dụng hệ thống hồ, kênh mương trong khu vực để điều hòa nước mưa, giảm chiều sâu chôn cống trước khi thoát ra các sông chính.

## 7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng công thoát nước mưa riêng hoàn toàn hoạt động với chế độ tự chảy. Việc phân chia lưu vực thoát nước được căn cứ theo hướng thoát nước chính, hiện trạng cao độ nền, hiện trạng tiêu, quy hoạch hệ thống cây xanh mặt nước trong phân khu đô thị và lưới đường quy hoạch. Cụ thể chia làm 2 lưu vực chính

+ Lưu vực 1: phía Đông đường tỉnh 335, thiết kế mới các tuyến cống chính kích thước B1000mm-B1500mm ra trực tiêu hở kích thước 10-50m sau đó thoát ra sông Sau, sông Mán Thí, ra biển. lưu

+ Lưu vực 2: phía Tây đường tỉnh 335, thiết kế mới các tuyến cống chính kích thước B1000mm-B1200mm ra hồ điều hòa, sông Lục Lâm và thoát ra biển.

- Mạng lưới thoát nước: Kết cấu cống ngầm dưới hè, lòng đường dẫn nước về các tuyến cống chính, trục tiêu chính theo quy hoạch.

#### 7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước cấp: Được cấp qua hệ thống cấp nước thành phố Móng Cái theo tuyến ống truyền dẫn D200mm hiện có và D400mm dự kiến

- Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D160mm – D225mm 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 có đường kính D110mm – D225mm.

- Chữa cháy: 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 nhỏ hơn hoặc bằng 150 m.

#### 7.5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu cấp điện: Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện khoảng 21MW.

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110KV Móng Cái hiện có công suất là 40+63 MVA, giai đoạn đến năm 2030 nâng công suất lên thành 2x63 MVA; trạm 110KV Biên Mậu công suất 2x40MVA; trạm 110kV Hải Xuân công suất 2x40MVA

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế: Tuyến điện ngầm 110KV dự kiến từ trung tâm Móng Cái đi trạm 110KV Trà Cổ, đảm bảo an toàn lưới điện theo quy định hiện hành.

+ 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 trục chính theo nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng kín vận hành hở, đảm bảo độ dự phòng vận hành.

+ Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế 0,4KV được thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch, đảm bảo đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng được thiết kế đi ngầm. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn hiện đại, tiết kiệm năng lượng.

- Trạm biến áp: 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

#### 7.6. Quy hoạch Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nhu cầu thuê bao: Khoảng 25.000 đường truyền thuê bao.

- Nguồn tín hiệu: Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực được cấp từ nguồn tín hiệu quang thông qua trạm vệ tinh Hải Xuân hiện có trong khu vực. Nâng công

suất trạm phù hợp đảm bảo cung cấp đủ cho khu vực và vùng lân cận.

- Hệ thống trạm thông tin và các tủ phân phối cấp tín hiệu thông tin cho toàn bộ khu vực dự án. Lưới phân phối bao gồm các cáp, tủ, hộp chia tín hiệu chờ sẵn cấp cho từng đơn vị riêng biệt. Phần các nhà cao tầng đa chức năng sử dụng các tổng đài nội bộ đặt tại tòa nhà.

- Xây dựng mạch cáp quang ngầm làm trục chính cung cấp tín hiệu. Xây dựng hệ thống cáp phân phối ngầm. Hệ thống này gồm các đường cáp ngầm và các tủ phân phối khu vực chờ sẵn lắp đặt cho từng công trình. Các tuyến cáp ngầm này được đặt trên vỉa hè các tuyến đường, cấp tín hiệu cho các trạm phân phối tín hiệu.

- Các trạm thu phát sóng được định hướng áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại theo xu hướng mới như công nghệ 5G, 6G.

7.7. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải (XLNT), chất thải rắn (CTR):

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải:

+ Dự báo tổng lượng nước thải phát sinh khoảng 4.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Khu vực sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải thu gom tập trung chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung khu vực A5, công suất khoảng 4.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Dài hạn có thể chuyển thành trạm bơm đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu kinh tế Móng Cái theo định hướng quy hoạch chung đã xác định. Nước thải sau xử lý tại trạm XLNT tập trung tối thiểu đạt tiêu chuẩn B theo QCVN14:2008-BTNMT.

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý CTR:

+ Dự báo tổng lượng CTR phát sinh ước khoảng: 18 tấn/ngđ.

+ Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng. Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v.. được định kì thu gom. Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.

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

7.8. Quy hoạch nghĩa trang: Trước mắt, người dân sử dụng nghĩa trang tập trung của Thành phố tại phường Hải Yên; dài hạn, sử dụng nghĩa trang công viên tại xã Quảng Nghĩa theo định hướng tại Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

7.9. Quy hoạch hệ thống công trình ngầm: Hệ thống công trình ngầm sẽ được cụ thể hóa trong bước lập quy hoạch chi tiết, dự án để phù hợp với tình hình thực tế.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- 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.

- 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.

#### 9. Phân kỳ thực hiện quy hoạch:

- Phát triển hệ thống hạ tầng khu đô thị gồm các trục hạ tầng vành đai (tuyến đường ven biển) và hướng tâm (mở rộng đường tỉnh 335), 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 như Khu đô thị sinh thái phía Tây thuộc xã Hải Xuân, khu phố thương mại và tổ hợp dịch vụ thương mại, trung tâm mua sắm dọc đường tỉnh 335; bổ sung các khu dịch vụ cho khu vực nuôi trồng thủy sản kết hợp du lịch.

- Phát triển các khu nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch phía Tây. Phát triển các dự án khu đô thị đồng bộ với các công trình chức năng về dịch vụ công cộng làm trọng tâm..

- Danh mục dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện: Phụ lục kèm theo.

#### **Điều 2: Tổ chức thực hiện**

1. Đồ án Quy hoạch xây dựng phân khu được phê duyệt với tỷ lệ 1/2.000, thể hiện đến cấp đường phân khu vực ( $\geq 13m$ ). Các tuyến đường có lộ giới  $\leq 13m$  và các khu vực chức năng liên quan; các dự án, công trình có quy mô diện tích nhỏ, các khu vực có điều kiện hiện trạng và yêu cầu đặc biệt sẽ được cụ thể hóa tại các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp các quy chuẩn hiện hành và định hướng phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

#### 2. UBND thành phố Móng Cái:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý đối với các nội dung, thông tin, số liệu, tài liệu, hệ thống bản đồ trong hồ sơ đồ án quy hoạch này; bảo đảm phù hợp, đồng bộ, thống nhất với các quy hoạch có liên quan. Hoàn thiện hồ sơ (bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch...) theo quy định; tổ chức công bố công khai; lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt (gửi hồ sơ đồ án quy hoạch cho các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh và các đơn vị có liên quan) theo quy định.

- Tổ chức thực hiện cắm mốc giới; lập, phê duyệt Kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định; quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng tại khu vực và tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Tổ chức rà soát các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong ranh giới đồ án quy hoạch này để bãi bỏ, hủy bỏ, điều chỉnh cho phù hợp theo thẩm quyền và quy định pháp luật; không cập nhật, bổ sung quy hoạch để hợp thức hóa cho bất kỳ vi

phạm, sai phạm (nếu có) nào liên quan đến đất đai, xây dựng...

- Đối với các khu vực có liên quan đến đất rừng: Khi triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư cụ thể, yêu cầu rà soát, kiểm tra kỹ vị trí, diện tích đất rừng hiện trạng, theo định hướng quy hoạch lâm nghiệp và các quy hoạch liên quan để đề xuất phương án quy hoạch đảm bảo tuân thủ Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/11/2017 của Ban Bí thư Trung ương Đảng về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng, Kết luận số 61-KL/TW ngày 17/8/2023 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục thực hiện Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/11/2017 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng và các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh về công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

- Rà soát các quỹ đất để bố trí hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (trường học, y tế, công viên, cây xanh TĐTT, bãi đỗ xe...) đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD, Chỉ thị 08/CT-UBND ngày 4/10/2021 của UBND tỉnh về việc chấn chỉnh, nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh...

3. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định đồ án bảo đảm đúng quy định pháp luật; rà soát hồ sơ, đóng dấu thẩm định hồ sơ (bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch...) bảo đảm đúng quyết định phê duyệt của UBND tỉnh; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch phân khu được duyệt theo quy định pháp luật. Thực hiện công tác quản lý Nhà nước về quy hoạch, xây dựng theo quy định; hướng dẫn và thường xuyên, định kỳ giám sát việc thực hiện triển khai thực hiện quy hoạch phân khu đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn UBND thành phố Móng Cái thực hiện việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Móng Cái tại khu vực quy hoạch đảm bảo đồng bộ, thống nhất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm cơ sở triển khai các thủ tục đất đai (thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các dự án thành phần...) đảm bảo quy định.

5. Các sở, ban, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

6. Các công trình, dự án thuộc phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch đã, đang được rà soát, xử lý theo các Kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán và thi hành các bản án (nếu có) chỉ được triển khai thực hiện sau khi đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo Kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán, bản án (nếu có) và được cấp có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm phù hợp các quy định hiện hành..

**Điều 3.** Các Ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, thủ trưởng các sở, ban, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hoá và Thể thao, Du lịch, Công an tỉnh;

Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh, Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái, Thủ trưởng các sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./ *nam*

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 (th/h);
- TTTU, TTHĐND (báo cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- V0-3, QHTN&MT, GTCN&XD;
- Lưu: VT, QH1.  
QĐ 27.24

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN** *TH*  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Cao Tường Huy**



**Phụ lục - Danh mục dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện**

Ban hành kèm Quyết định số 229 /QĐ-UBND ngày 22/01/2025  
của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu A5.1 và A5.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái



Danh mục chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

Stt	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
I	Chương trình, kế hoạch		
1	Lập các quy hoạch chi tiết thành phần (khu vực phát triển đô thị mới, các khu đất ở mới, khu phức hợp, khu công viên, cây xanh,...)	2025 - 2030	Ngân sách; ngoài ngân sách
II	Dự án phát triển đô thị		
1	Hoàn thiện các dự án hạ tầng đô thị, các dự án khu dân cư phục vụ tái định cư, cải tạo chỉnh trang khu hiện trạng	2025- 2030	Theo dự án riêng
2	Hệ thống trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, thiết chế văn hóa theo tốc độ phát triển dân số.	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
3	Trung tâm văn hóa và công viên cây xanh nhóm ở, đơn vị ở	2025- 2030	Ngân sách
4	Dự án khu nhà ở xã hội	2030 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách
5	Dự án xây dựng khu đô thị mới: đầu giá đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở sinh thái, cung cấp nhà ở và hạ tầng xã hội chất lượng cao phục vụ dân cư tại khu vực.	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
III	Dự án hạ tầng – Các điểm du lịch		
1	Dự án giao thông		
1.1	Mở rộng đường tỉnh 335	2025-2030	Ngân sách
1.2	Đường ven biển đoạn Hải Xuân – đường tỉnh 335	2025 - 2030	Ngân sách; ngoài ngân sách
1.3	Dự án đường dẫn lên cửa khẩu Bắc Luân 3, đoạn qua phường Hải Hòa	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
1.4	Dự án hạ tầng kỹ thuật chung: sử dụng cơ chế BOT để đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, hoặc dùng nguồn vốn vay đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng	2025 - 2030	Ngân sách; ngoài ngân sách

Stt	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
	đô thị, sau đó đấu giá quỹ đất đô thị để tạo nguồn lực thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung.		
1.5	Xây dựng tuyến đường nối Khu hợp tác kinh tế qua Tiểu khu 4, kết nối Trà Cỏ	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
1.6	Xây dựng mạng lưới đường chính để kết nối các khu vực (các tuyến D1, D2, D3, D4, D8)	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
2	<i>Dự án san nền, thoát nước mưa, phòng và giảm nhẹ thiên tai</i>		
	Bổ sung hệ thống hạ tầng thoát nước tại các trục tiêu chính. Trồng cây kết hợp kè cho khu vực dễ sạt lở kết hợp bảo vệ rừng ngập mặn	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
3	<i>Dự án thoát nước thải, môi trường</i>		
	Xây dựng hệ thống hạ tầng thoát nước thải bao gồm mạng lưới thu gom, trạm bơm thu gom vận chuyển nước thải về trạm xử lý tập trung của thành phố.	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
4	<i>Dự án điểm du lịch</i>		
4.1	Kêu gọi thu hút nhà đầu tư phát triển các điểm du lịch phía Tây đường tỉnh 335.	2025 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách
4.2	Kêu gọi thu hút các nhà đầu tư sắp xếp không gian nuôi trồng thủy sản, bổ sung các điểm dịch vụ, phát triển mô hình nuôi trồng thủy sản kết hợp du lịch	2025 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách

*Ghi chú: Giai đoạn thực hiện quy hoạch và chương trình, dự án ưu tiên đầu tư có thể điều chỉnh, bổ sung tùy theo điều kiện phát triển, nhu cầu thực tiễn và các chủ trương, định hướng phát triển của địa phương. [uuu](#)*