

BÁO CÁO TÓM TẮT

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU A4.2, THUỘC KHU KINH TẾ CỬA KHẨU MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH

(Tài liệu xin ý kiến góp ý)

1. GIỚI THIỆU CHUNG

1.1. Thông tin chung về Đề án

1.1.1. Tên Đề án

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A4.2, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

1.1.2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch

Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng - UBND Thành phố Móng Cái

Địa chỉ: Đường Chu Văn An, phường Hoà Lạc, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

1.1.3. Tư vấn thực hiện

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Cảng - Kỹ thuật Biển (PORTCOAST)

- Trụ sở chính: 92 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: 028 6297 0341/3821 1486 Fax: 028 62970 0344.
- Website: www.portcoast.com.vn

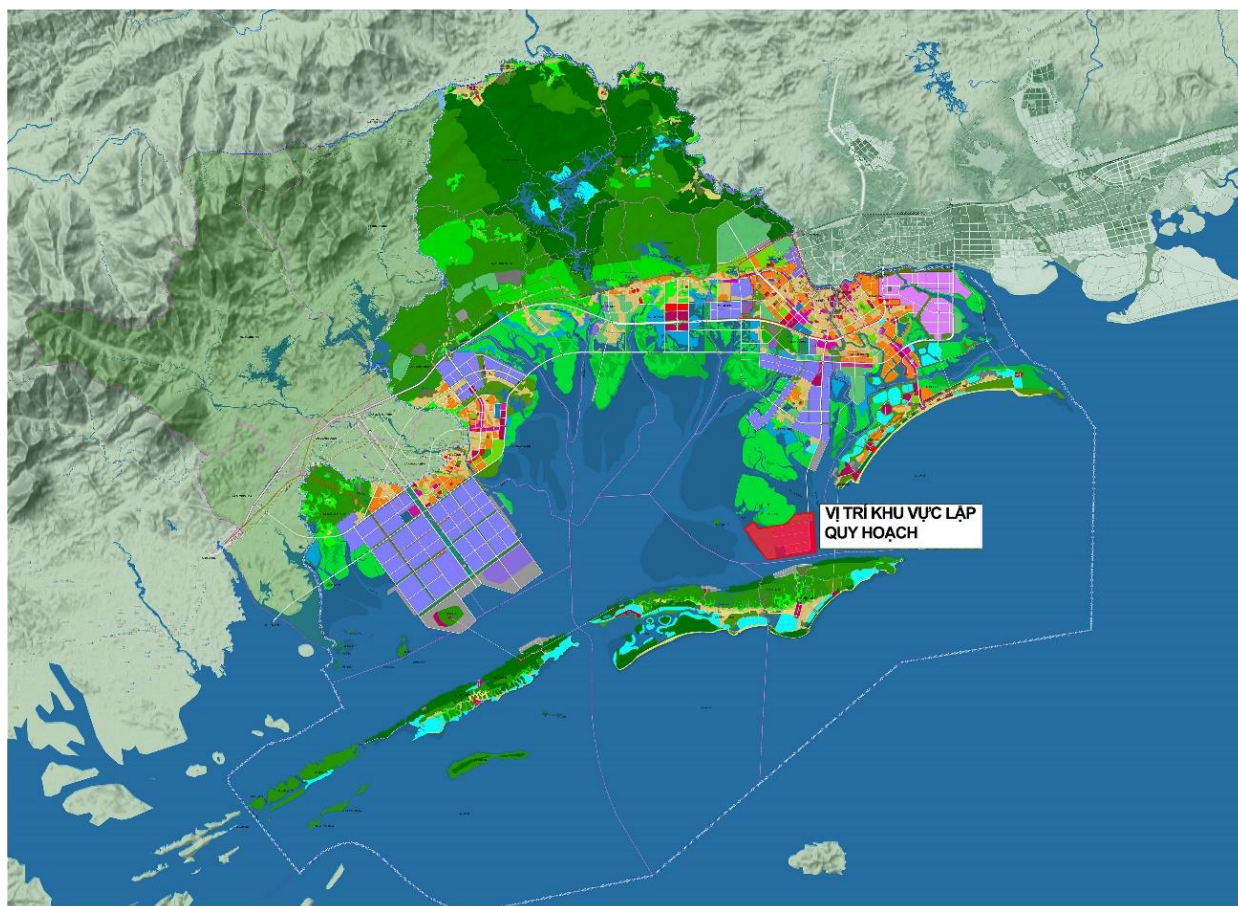
1.2. Sự cần thiết, mục tiêu và lập Quy hoạch

1.2.1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch

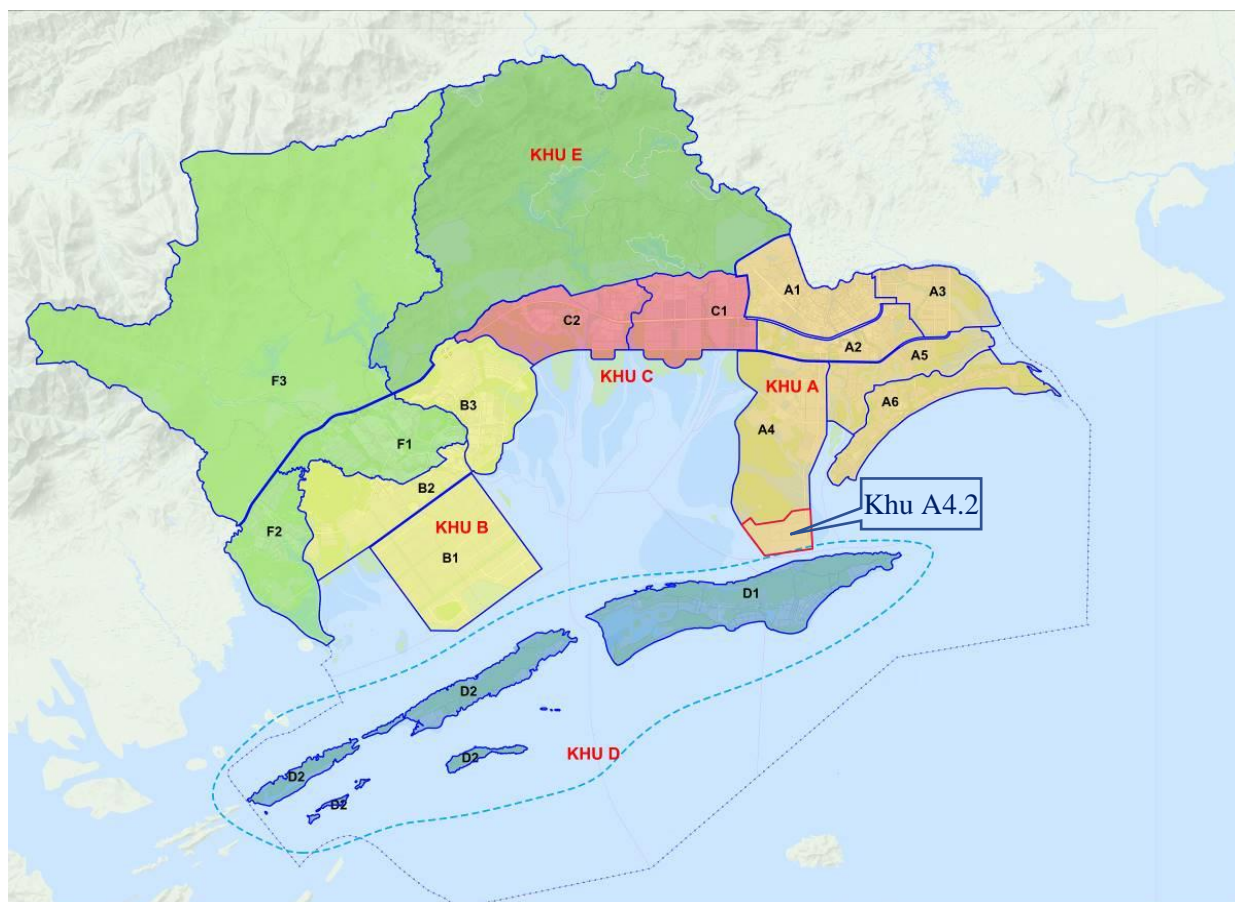
- Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái được thành lập theo Quyết định số 19/2012/QĐ-TTg ngày 10/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ và được công nhận là 1 trong 8 khu KKT cửa khẩu trọng điểm của cả nước.
- Theo Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/03/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa Khẩu Móng Cái đến năm 2040.
- Thực hiện Quy hoạch chung được duyệt, UBND Tỉnh Quảng Ninh đã giao Ban Quản lý Khu kinh tế, UBND Thành phố Móng Cái phối hợp với các sở ngành triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư để cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung. Trong đó, Khu vực A4.2 thuộc xã Vạn Ninh được định hướng phát triển là khu cảng biển và trung tâm dịch vụ logistic hiện đại, làm động lực phát triển kinh tế biển tại địa phương và phát huy các lợi thế về vị trí kết nối thuận lợi tới các cửa khẩu quốc tế.
- Theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái xác định Khu A4.2 thuộc phạm vi xã Vạn Ninh thuộc thành phố Móng Cái, có phần lớn diện tích là mặt

nước và đất bãi triều ngập nước. Để phục vụ cho công tác quản lý xây dựng trên địa bàn, phạm vi quy hoạch phân khu A4.2 được giới hạn trong phạm vi khu vực xã Vạn Ninh tập trung vào các khu vực phát triển hoạt động xây dựng các công trình chức năng, các khu vực rừng ngập mặn và mặt nước được nghiên cứu để tạo mối liên hệ về không gian và tạo cảnh quan.

- Khu A4.2 với lợi thế các kết nối giao thông đối ngoại sắp được hình thành như đường cao tốc, đường nối thành phố Móng Cái ra cảng Vạn Ninh, tạo lợi thế tổng hợp cho phát triển các dịch vụ về cảng biển, logistics, thương mại, công nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ khác, hình thành chuỗi dịch vụ logistics: vận tải - kho bãi - cảng biển.
- Vì vậy, việc lập “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A4.2, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh” là cần thiết, nhằm cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung, khai thác hiệu quả tiềm năng cảnh quan sinh thái, đất đai tại khu vực để phát triển kinh tế xã hội, phát triển các chức năng hỗ trợ cho nhu cầu phát triển Thành phố Móng Cái nói riêng và tỉnh Quảng Ninh nói chung. Quy hoạch phân khu được lập theo các quy định pháp luật hiện hành là cơ sở pháp lý quan trọng trong công tác quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn, triển khai các dự án đầu tư.



Hình 1.1. Sơ đồ vị trí trong Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040



Hình 1.2. Vị trí Khu A4.2, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái

1.2.2. Mục tiêu lập Quy hoạch

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và các quy hoạch của tỉnh Quảng Ninh liên quan tới khu vực quy hoạch;
- Từng bước hình thành chuỗi cung ứng hàng hóa giữa các nước ASEAN với Trung Quốc.
- Đáp ứng nhu cầu đầu tư sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong lĩnh vực dịch vụ hậu cần cảng tại cửa khẩu Móng Cái;
- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư và quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn quy định hiện hành.

1.2.3. Nhiệm vụ lập Quy hoạch

- Nhiệm vụ chủ yếu của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A4.2, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh bao gồm:
- Quy hoạch phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các tính chất, định hướng chức năng của dự án để đề xuất chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.
- Quy hoạch phải bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng

môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai

- Xác định vị trí, quy mô và quy định các khu đặc trưng cần kiểm soát.
- Quy định hoặc đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể.
- Đánh giá môi trường chiến lược.
- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư và tổ chức thực hiện.

1.3. Cơ sở pháp lý chính cho việc nghiên cứu lập Quy hoạch

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;
- 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 quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/02/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Văn bản số 6526/BGTVT-KHĐT ngày 7/7/2020 của Bộ GTVT về việc chấp thuận chủ trương bổ sung bến cảng tổng hợp Vạn Ninh, xã Vạn Ninh, thành phố Móng Cái vào Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển phía Bắc (Nhóm 1).
- Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Móng Cái đến năm 2040;
- Văn bản số 1676/UBND-QH2 ngày 24/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và triển khai các nội dung theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.
- Quyết định số 1601/QĐ-UBND ngày 21/5/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Nhiệm vụ Quy hoạch và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực A4.2, thuộc khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

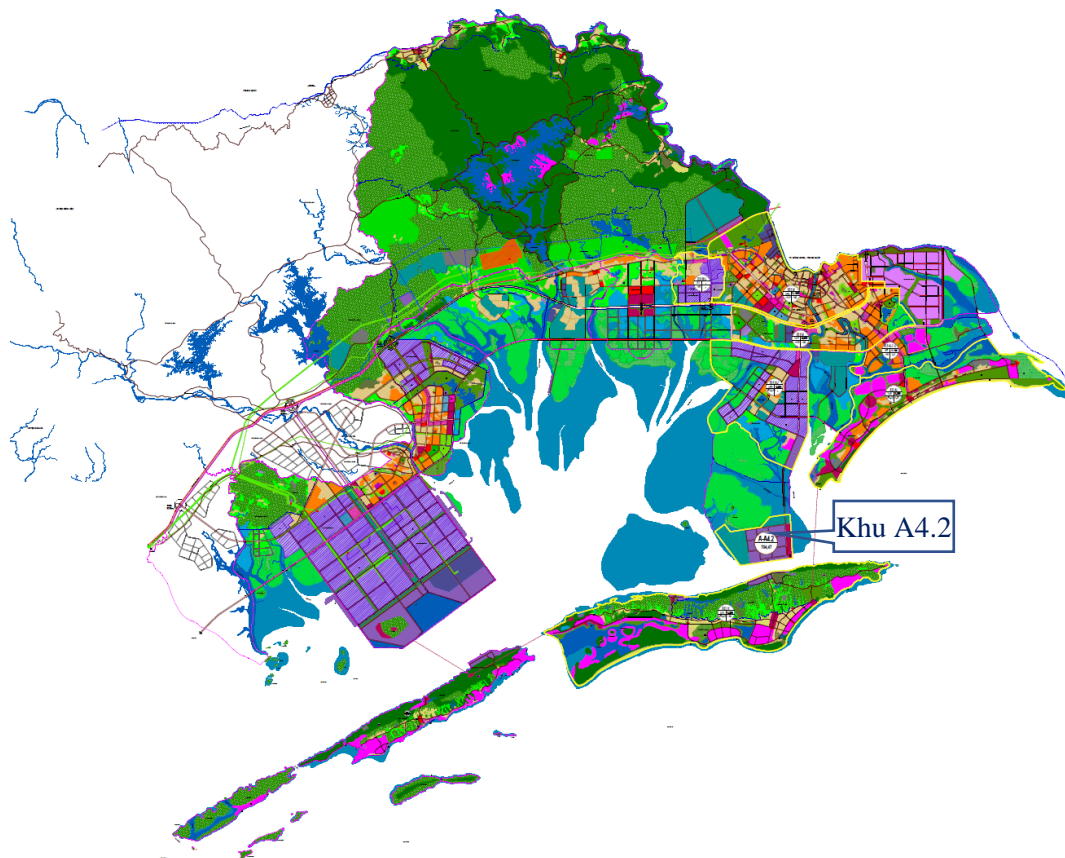
2. HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

2.1. Địa điểm quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch nằm phía Nam của Thành phố Móng Cái, thuộc địa giới hành chính của xã Vạn Ninh - Thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh.

Ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc, phía Đông và phía Tây giáp bãi triều;
- Phía Nam giáp luồng hàng hải Vạn Gia.



2.2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

Diện tích lập quy hoạch khoảng **704,47** ha.

Tọa độ các điểm khống chế ranh quy hoạch:

STT	Điểm	Tọa độ VN2000, kinh tuyến trục 107°45', múi chiếu 3°	
		X (m)	Y (m)
1	P01	2.369.551,875	520.912,876
2	P02	2.369.538,014	520.666,342
3	P03	2.369.533,180	520.580,363
4	P04	2.369.423,693	519.845,163
5	P05	2.368.893,448	519.376,147
6	P06	2.368.648,412	517.759,965
7	P07	2.369.040,260	517.466,554
8	P08	2.368.650,664	516.946,252
9	P09	2.366.867,664	518.281,340
10	P10	2.367.258,009	521.047,067



Hình 2.1. Phạm vi lập quy hoạch

2.3. Hiện trạng sử dụng đất và dân cư

Hiện trạng sử dụng đất và dân cư khu vực quy hoạch:

Theo khảo sát hiện trạng, khu vực quy hoạch là đất bãi triều, ngập nước khi triều cao. Khu vực không có rừng ngập mặn cũng như không có nuôi trồng thủy sản. Khi triều xuống, một phần khu đất nổi lên khỏi mặt nước. Khi triều cao, khu đất hoàn toàn bị ngập dưới nước.

2.4. Điều kiện tự nhiên chính của khu vực

2.4.1. Hệ cao độ và tọa độ

Hệ cao độ sử dụng trong đề án là hệ cao độ Quốc gia (NDL). Tại khu vực này, chênh lệch giữa hệ cao độ Quốc gia (NDL) và Hải Đồ (HĐ) là khoảng 2,16m.

Hệ tọa độ sử dụng trong đề án là hệ VN2000, kinh tuyến trục $107^{\circ}45'$, múi chiếu 3° .

2.4.2. Địa hình

Khu vực không có rừng ngập mặn, địa hình tự nhiên rất thoải. Cốt trung bình của khu đất khá thấp, cao độ tự nhiên trung bình từ -1,0m đến 0,0m (NDL).

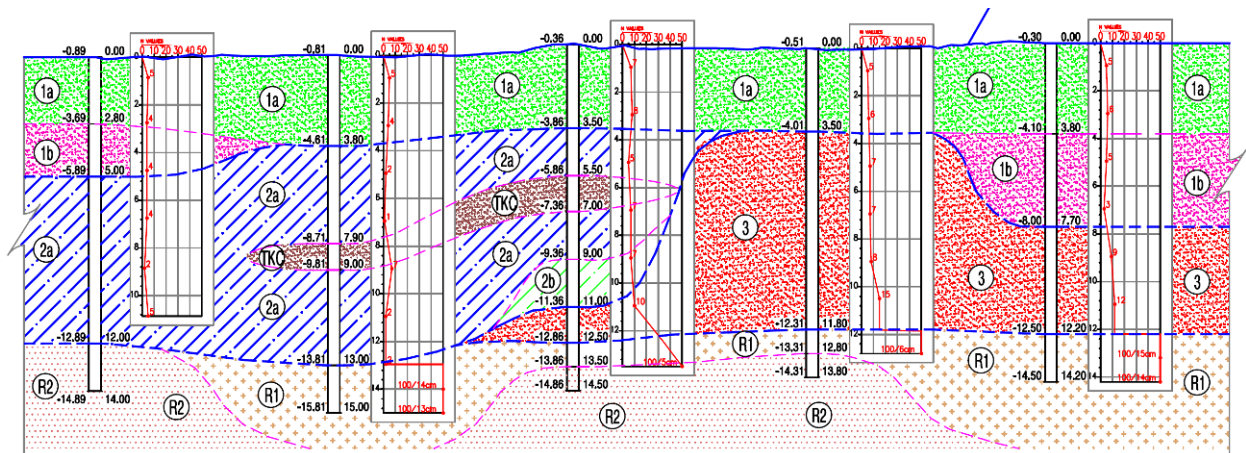
Tuyến đường bờ tiếp giáp với luồng hàng hải Vạn Gia dự kiến xây dựng cảng có chiều dài khoảng 2km. Chiều rộng vùng nước (nằm giữa tuyến đường bờ quy hoạch và đảo Vĩnh Thực) tại vị trí quy hoạch có chiều rộng từ 700m đến 900m.

Tuyến luồng hàng hải Vạn Gia rộng 120m có cao độ đáy luồng đạt -6,0m (HĐ) trở lên.

2.4.3. Địa chất

Dựa trên các kết quả khảo sát hiện trường và thí nghiệm trong phòng do Portcoast thực hiện tháng 3-4/2019, địa chất tại khu vực khảo sát bao gồm các lớp từ trên xuống dưới như sau:

1. Lớp 1a: (SP-SC/SP-SM) Cát cấp phối xấu, lẫn sét, lẫn bụi, lẫn vỏ sò, màu xám vàng, xám đen, kết cấu rất rời rạc đến rời rạc.
2. Lớp 1b: (SC/SM) Cát pha sét/ Cát pha bụi, lẫn vỏ sò, màu xám vàng, xám đen, kết cấu rất rời rạc đến rời rạc. Lớp này xuất hiện trong các hố khoan LKY-01, LKY-02, LKY-03, LKY-05, LKY-06, LKY-08, LKY-17, LKY-26, LKY-27
3. Lớp 2a: (CL) Sét pha cát, tính dẻo thấp đến vừa, màu xám đen, trạng thái chảy đến dẻo mềm.
4. Lớp 2b: (CL) Sét pha cát, tính dẻo thấp đến vừa, màu xám đen trạng thái dẻo mềm đến dẻo cứng. Lớp này chỉ xuất hiện tại các hố khoan LKY-15, LKY-16, LKY-17.
5. Lớp 3: (SM/SC) Cát pha bụi/ Cát pha sét, lẫn vỏ sò, màu xám đen, kết cấu rời rạc đến chặt vừa.
6. Lớp R1: Đá cát kết phong hóa hoàn toàn đến phong hóa mạnh, màu xám xanh, xám trắng, nâu đỏ.
7. Lớp R2: Đá cát kết phong hóa mạnh đến phong hóa vừa, màu xám xanh, xám trắng, nâu đỏ, giá trị RQD trong khoảng $10 \leq RQD \leq 70\%$.
8. Thấu kính TKC: (SC) Cát pha bụi, lẫn vỏ sò, màu xám đen, kết cấu rời rạc. Thấu kính này xuất hiện trong các hố khoan LKY-15, LKY019, LKY-21, LKY-22, LKY-23.



Hình 2.2. Mặt cắt địa chất khu vực dự án

3. DỰ BÁO NHU CẦU VẬN TẢI VÀ ĐỘI TÀU RA VÀO CẢNG

3.1. Dự báo nhu cầu vận tải và dịch vụ logistics

3.1.1. Nhu cầu hàng hóa qua khu bến cảng Vạn Ninh

- Dự báo nhu cầu hàng hóa qua Bến cảng tổng hợp Vạn Ninh (phần cảng biển): Năm

2025 là 1,8 triệu tấn; năm 2030 là 2,5 triệu tấn; năm 2035 là 4,0 triệu tấn; năm 2040 là 6,0 triệu tấn.

- Dự báo sản lượng hàng hóa thông qua bến thủy nội địa bằng 50% giá trị sản lượng hàng qua bến cảng biển thì nhu cầu hàng hóa thông qua bến thủy nội địa tại khu A4.2 đến năm 2030 là khoảng 1,25 triệu tấn và đến năm 2040 là khoảng 3,0 triệu tấn.

3.1.2. Nhu cầu dịch vụ logistics

- Dự báo khu dịch vụ hậu cần trong khu A4.2 sẽ thông qua khối lượng hàng hóa khoảng 19,0 triệu tấn/năm, trong đó khu dịch vụ hậu cần sau cảng biển Vạn Ninh thông qua khối lượng 13,5 triệu tấn/năm và khu dịch vụ hậu cần sau khu bến thủy nội địa thông qua khối lượng hàng khoảng 5,5 triệu tấn/năm.

3.2. Dự báo đội tàu tới cảng

Căn cứ quy hoạch loại, cỡ tàu vận tải; tình hình vận tải hàng hóa ven biển đi/đến Quảng Ninh và căn cứ điều kiện luồng vào cảng, dự kiến đội tàu vào Bến cảng tổng hợp Vạn Ninh có trọng tải tới 20.000 DWT.

4. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH PHÂN KHU

4.1. Chức năng, nhiệm vụ, tính chất, quan điểm và mục tiêu phát triển Khu A4.2

4.1.1. Chức năng, nhiệm vụ

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, xác định tại Khu A4.2 có chức năng chính như sau:

- Khu vực cảng biển đồng bộ, hiện đại, có khả năng cạnh tranh cao, đáp ứng tốt nhu cầu trong nước và quốc tế;
- Khu trung tâm dịch vụ logistics chất lượng cao, đồng thời khai thác tiềm năng, phát triển đa dạng các loại dịch vụ có lợi thế.

Cụ thể như sau:

- Cảng biển và kết cấu hạ tầng ven biển tuy không trực tiếp tạo ra sự tăng trưởng và tích lũy lớn nhưng được xác định là bộ phận cơ bản, có vai trò quan trọng hàng đầu trong việc liên kết và thúc đẩy KT - XH không chỉ của vùng biển, ven biển mà của cả các vùng khác trong nước; Là cơ sở để vươn ra biển xa phát triển kinh tế biển, đồng thời góp phần củng cố an ninh quốc phòng, giữ vững chủ quyền quốc gia.
- Bến tổng hợp đầu mối phục vụ trực tiếp cho xuất nhập khẩu qua cửa khẩu Móng Cái: các hoạt động vận tải, sản xuất của các doanh nghiệp và Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.
- Hình thành chuỗi dịch vụ logistics: vận tải - kho bãi - cảng với mô hình vận tải đa phương thức nhằm mang lại hiệu quả tối ưu cho hàng hóa xuất nhập khẩu; bến cảng cũng có khả năng tiếp nhận tàu khách du lịch quốc tế và tàu khách đi các đảo.

4.1.2. Quan điểm và mục tiêu phát triển

4.1.2.1 Quan điểm phát triển

- Các hạng mục của Bến cảng phải được xây dựng đảm bảo thuận lợi cho hoạt động khai thác, phù hợp với quy định tại điều 59 chương IV Bộ Luật Hàng Hải Việt Nam:
 - + Bến cảng bao gồm cầu cảng, kho bãi, nhà xưởng, trụ sở, cơ sở dịch vụ, hệ thống giao thông, điện nước, khu nước trước bến và các công trình phụ trợ khác.
 - + Kết cấu hạ tầng cảng biển bao gồm kết cấu hạ tầng bến cảng và kết cấu hạ tầng công cộng cảng biển (luồng vào cảng và báo hiệu an toàn hàng hải, hệ thống giao thông nối cảng với mạng quốc gia...).
- Tận dụng và phát huy tối đa điều kiện tự nhiên, xã hội của khu vực để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng cảng, phát triển cảng tạo động lực, thúc đẩy phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái và các địa phương trong vùng hấp dẫn nói chung.
- Phát triển Bến cảng thành một khu bến tổng hợp, có bến xăng dầu đáp ứng nhu cầu thông qua hàng hóa.
- Kết nối và hỗ trợ hiệu quả cho các KCN, đô thị và cảng biển.
- Phát triển bến cảng, kho bãi, trung tâm logistics cần đảm bảo yếu tố bền vững, trong đó gắn phát triển với việc bảo vệ môi trường, bảo tồn sinh thái thiên nhiên và không gây tác động xấu đến các hoạt động dân sinh trong khu vực.
- Phát triển bến cảng, gắn liền với yêu cầu đảm bảo quốc phòng- an ninh.

4.1.2.2 Mục tiêu phát triển

Quy hoạch xây dựng để đáp ứng nhu cầu đầu tư sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong lĩnh vực logistics tại cửa khẩu Móng Cái; xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông đường thủy phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống kho bãi, công nghệ bãi, công nghệ xếp dỡ hàng hóa hiện đại, phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực. Làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, xây dựng của khu vực theo chủ trương của UBND tỉnh. Đề xuất giải pháp quản lý xây dựng làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành;

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

4.2.1. Quy hoạch sử dụng đất

4.2.1.1 Đất công trình bến

- Tổng chiều dài tuyến bến cảng biển là 2000m. Tổng diện tích khu đất của khu bến là 102,2ha. Diện tích đất xây dựng bến so với chiều dài bến đạt $511 \text{ m}^2/1\text{md}$ thỏa mãn điều kiện $\geq 300 \text{ m}^2/1\text{md}$.
- Tổng chiều dài của bến thủy nội địa phía Tây dài khoảng 2060m, với khu đất phía sau bến có chiều rộng là 250m.



Hình 4.1. Minh họa phối cảnh công trình bến

4.2.1.2 Đất kho, bãi

- Kho hàng: Việc thiết kế các nhà kho trong khu dịch vụ hậu cần thông thường được các doanh nghiệp thực hiện tùy thuộc vào nhu cầu diện tích, thiết bị và dây chuyền công nghệ xếp và xử lý hàng hóa trong kho.

- Bãi hàng: Là bãi hở ngoài trời, chứa container rỗng hoặc hàng hóa. Các bãi hàng thường được xây dựng trên toàn diện tích, gắn liền với đường giao thông nội bộ, và được ngăn cách bằng sơn định tuyến.

4.2.1.3 Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật

Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm trạm cung cấp điện, nước, trạm nhiên liệu, thu gom rác, trạm xử lý nước thải, nhà xưởng sửa chữa, trạm PCCC và đất cây xanh cách ly.

4.2.1.4 Đất công trình văn phòng, dịch vụ

Đất văn phòng dịch vụ gồm các chức năng chính như sau:

- Trung tâm điều hành, khu triển lãm, trung tâm tài chính, khu thể thao, khu nhà lưu trú, khách sạn, nhà hàng, trung tâm đào tạo.

4.2.1.5 Đất hỗn hợp

Đất được sử dụng với nhiều mục đích, kèm theo kinh doanh các dịch vụ, kết hợp sản xuất.

4.2.1.6 Đất giao thông

Bao gồm các tuyến đường giao thông bố trí xung quanh các kho bãi hàng phục vụ vận chuyển hàng hóa, khu bãi đậu xe chờ hàng.

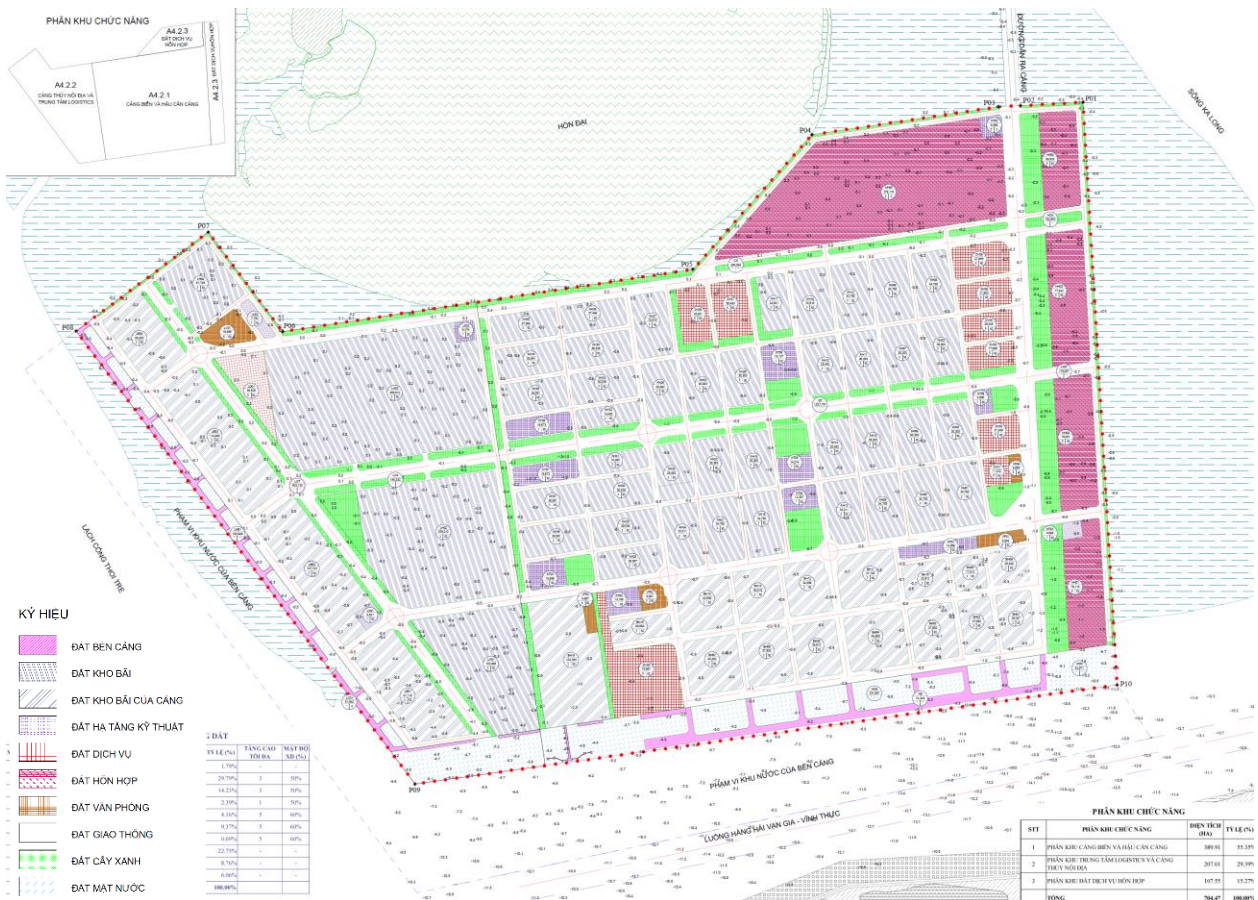
4.2.1.7 Đất cây xanh

Diện tích đất cây xanh tạo cảnh quan cho khu vực dự án.

4.2.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất

Bảng 4.1. Bảng Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Đất bên cảng	126.265	1,79%	
2	Đất kho bãi	2.098.648	29,79%	
3	Đất kho bãi của cảng	1.002.645	14,23%	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	168.488	2,39%	
5	Đất dịch vụ	292.937	4,16%	
6	Đất hỗn hợp	659.817	9,37%	
7	Đất văn phòng	48.914	0,69%	
8	Đất giao thông	1.602.981	22,75%	
9	Đất cây xanh	617.259	8,76%	Đất cây xanh, mặt nước là 14,82%
10	Đất mặt nước	426.700	6,06%	
	Tổng cộng	7.044.656	100,00%	



Hình 4.2. Tổng mặt bằng sử dụng đất



Hình 4.3. Phối cảnh tổng thể khu vực Khu kinh tế Cửa khẩu Móng Cái



Hình 4.4. Phối cảnh tổng thể Khu A4.2

4.3. Nhu cầu lao động

Nhu cầu lao động của khu A4.2 thuộc khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái ước tính 11.220 nhân viên

5. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

5.1.1. Giao thông đối ngoại

Vị trí xây dựng của dự án nằm trên khu vực bãi triều, bao quanh là khu vực ngập nước. Tuyến đường kết nối Bến cảng tổng hợp Vạn Ninh với cửa khẩu Móng Cái thuộc địa phận phường Ninh Dương và xã Vạn Ninh, thành phố Móng Cái. Hướng tuyến có điểm đầu tại ngã ba Ninh Dương; đoạn đầu tuyến đi theo đường Ninh Dương - Cầu Voi, đoạn tiếp theo đi theo tuyến đường quy hoạch dọc phía Tây cảng thủy nội địa Cầu Voi, tiếp theo tuyến đi cắt qua đường Ninh Dương - Thôn Đông; sau đó từ thôn Đông ra cảng tuyến đi song song phía Tây của đường điện 22kV Ninh Dương - Vạn Ninh - Vĩnh Thực. Tổng chiều dài tuyến đường $L = 12,0$ km; trong đó: Đoạn 1 từ Ninh Dương - Cầu Voi chiều dài khoảng 1,25 km, hiện đạt cấp 3 miền núi; Đoạn 2 từ Cầu Voi ra đến cảng, chiều dài khoảng 10,75 km.

5.1.2. Phương án quy hoạch giao thông đối nội

- Các trục chính trong trung tâm bảo đảm hình thành một mạng giao thông thuận lợi kết nối với các bến cảng và các tuyến đường bao quanh. Các trục nội bộ được quy hoạch hợp lý để phục vụ cho các phương tiện giao thông tiếp cận từng lô đất một cách dễ dàng và thuận tiện.
- Đối với giao thông nội bộ của từng lô đất sẽ do nhà đầu tư quyết định trên cơ sở bố trí các hạng mục đảm bảo thuận tiện cho giao nhận hàng hóa, dây chuyền hoạt động của kho hàng và tuân thủ tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành.
- Điểm nối các nút giao thông đối nội và đối ngoại là nút giao cùng mức.
- Đường nội bộ của dự án rộng từ 04 – 08 làn xe.

5.2. Quy hoạch san lấp nền

- San lấp theo từng lớp và đầm chặt theo yêu cầu thiết kế $K \geq 0,95$.
- Tổng khối lượng đắp khoảng 17.757.000 m³.
- Phương án vận chuyển vật liệu dự kiến bằng đường thủy.

5.3. Hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa của khu vực dự án được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước bản theo nguyên tắc tự chảy;
- Nước mưa từ đường, bãi được thu gom về các tuyến cống và thoát ra cửa xả;
- Sử dụng cống BTCT chịu tải trọng H30, khoảng cách giữa các hố ga từ 60m;
- Bố trí 03 tuyến cống hộp chạy ngang qua dự án để đảm bảo thoát nước hết khu vực. Mặt khác, đảm bảo nước được lưu thông không bị tù đọng.

5.4. Hệ thống cấp nước

Nguồn nước cung cấp cho khu dự án dự kiến được lấy từ NMN Đuan Tĩnh (nguồn nước sông Ka Long) công suất 5.400 m³/ngày hoặc NMN Kim Tinh công suất 10.000 m³/ngày. Công suất cần cấp cho: Phân khu cảng biển và hậu cần cảng khoảng 7077 m³/ng.đ. Phân khu trung tâm logistics và cảng thủy nội địa khoảng 3891 m³/ng.đ. Phân khu phân khu đất hỗn hợp khoảng 2430 m³/ng.đ.

Nhu cầu cấp nước và chỉ tiêu cấp nước có thể điều chỉnh cụ thể ở bước tiếp theo cho phù hợp với từng giai đoạn.

5.5. Hệ thống thoát nước thải

5.5.1. Tiêu chuẩn và dự báo khối lượng nước thải

- Tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

5.5.2. Ước tính lượng nước thải

Ước tính lượng nước thải phát sinh: Phân khu cảng biển và hậu cần cảng khoảng 4761 m³/ngđ. Phân khu trung tâm logistics và cảng thủy nội địa khoảng 2760,1 m³/ngđ. Phân khu phân khu đất hỗn hợp khoảng 1475,1 m³/ngđ.

Dự kiến bố trí trạm xử lý nước thải có công suất 4761 m³/ngđ, 2760,1 m³/ngđ, 1475,1 m³/ngđ được xây dựng trên khu đất quy hoạch phân khu hoặc có thể chia nhiều trạm xử lý kho cho từng khu vực theo giai đoạn đầu tư.

5.6. Hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn

- Rác thải sinh hoạt từ khu vực nhà văn phòng, căn tin,... Tiêu chuẩn rác thải là 1,0 kg/người/ngđ. Tổng lượng rác thải khoảng 11,2 tấn/ngđ.
- Rác thải rắn thu gom từ các tàu thuyền ra vào cảng, nguyên vật liệu rơi vãi trong quá trình bốc xếp, chất thải chứa dầu mỡ từ khu vực bãi xe, trạm cấp xăng dầu do váng dầu hớt ra từ bể lắng dầu và một số loại chất thải như pin, ắc quy, đèn huỳnh quang... cũng được vị chức năng đưa đi xử lý

5.7. Hệ thống cấp điện

Công suất cần cấp cho: Phân khu cảng biển và hậu cần cảng khoảng 24200 kW/ng.đ. Phân khu trung tâm logistics và cảng thủy nội địa khoảng 10205 kW/ng.đ. Phân khu phân khu đất hỗn hợp khoảng 9600 kW/ng.đ

Nhu cầu cấp điện và chỉ tiêu cấp điện có thể điều chỉnh cụ thể ở bước tiếp theo cho phù hợp với từng giai đoạn.

Nguồn điện cấp cho dự án về tương lai sẽ lấy từ trạm 110kV Móng cái, Hải Xuân, Biên Mậu, Trà Cổ, CCN Hải Yên hướng tuyến sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch chuyên ngành và dự án đầu tư.

Tuy nhiên, trong giai đoạn trước mắt để phục vụ cho dự án, nguồn điện dự kiến lấy từ nguồn điện điện áp định mức 22kV hiện hữu (Đường điện trung thế 22kV Ninh Dương - Vạn Ninh - Vĩnh Thục đi qua khu vực).

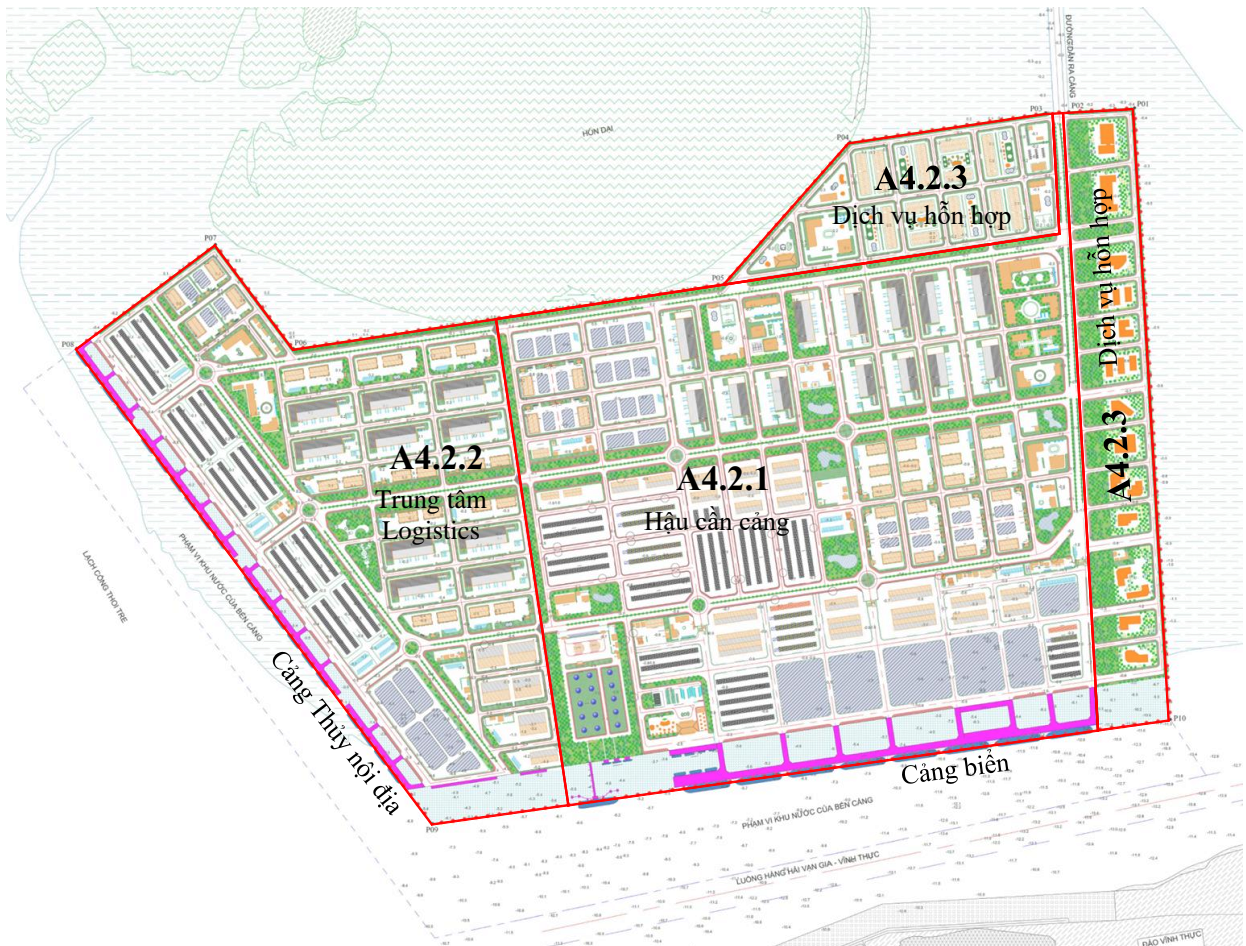
5.8. Hệ thống thông tin liên lạc

- Bố trí 2 trạm thu phát sóng di động trong khu vực dự án. Trạm thu phát sóng được định hướng áp dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại theo xu hướng mới như công nghệ 4G, 5G. Vị trí trạm được đặt phân khu cảng biển và hậu cần cảng và phân khu trung tâm logistics và cảng thủy nội địa.

6. KẾ HOẠCH VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Khu A4.2 thuộc Khu Kinh tế cửa khẩu Móng Cái được chia thành 03 phân khu chức năng chính và dự kiến được phân kỳ đầu tư thành 02 giai đoạn, bao gồm:

- Giai đoạn 1: giai đoạn 2021-2030 với tổng diện tích 389.91 ha
 - + Phân khu A4.2.1: Khu cảng biển và hậu cần cảng
- Giai đoạn 2: giai đoạn 2030-2040 với tổng diện tích 314.56 ha
 - + Phân khu A4.2.2: Khu cảng thủy nội địa và trung tâm logistics
 - + Phân khu A4.2.3: Khu dịch vụ hỗn hợp



Hình 6.1. Phân khu của Khu A4.2