ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 226 /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 A6 - Khu đô thị du lịch biển tại phường Trà Cổ - Bình Ngọc 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 Bội 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 3530/BXD-QHKT ngày 14/6/2024 của Bộ Xây dựng tham gia ý kiến về Quy hoạch phân khu xây dựng khu A6 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

Căn cứ Quyết định số 4416/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu A6 - Khu đô thị du lịch biển (tại phường Trà Cổ - Bình Ngọc) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; Quyết định số 1915/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: khu A4.1 – khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ Logistics tại xã Vạn Ninh, khu A5.1 và A5.2 – khu đô thị dịch vụ và thương mại du lịch tại xã Hải Xuân, khu A6 - Khu đô thị du lịch biển (tại phường Trà Cổ - Bình Ngọc), khu D1 – Đảo Vĩnh Trung Vĩnh Thực thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái thuộc khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

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 193/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 1/2000 khu A6 - Khu đô thị du lịch biển (tại phường Trà Cổ - Bình Ngọc) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 231/TTr-SXD ngày 27/12/2024 kèm theo Báo cáo thẩm định số 5482/BC-SXD ngày 27/12/2024, Tờ trình số 245/TTr-UBND ngày 16/12/2024 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 A6 - Khu đô thị du lịch biển tại phường Trà Cổ - Bình Ngọc thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chính như sau::

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 phường Trà Cổ và phường Bình Ngọc, có ranh giới địa lý giới hạn bởi:

+ Phía Bắc giáp phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái và Trung Quốc;

+ Phía Nam, phía Đông giáp Biển Đông;

+ Phía Tây giáp sông Ka Long, xã Vạn Ninh, xã Hải Xuân.

- Quy mô diện tích quy hoạch khoảng 2.458,73 ha, trong đó diện tích phường Trà Cổ khoảng 1.136,6 ha và phường Bình Ngọc với diện tích khoảng 1.322,13 ha.

2. Tính chất, mục tiêu:

2.1. Tính chất, chức năng:

- Là trung tâm hành chính của phường Trà Cổ và phường Bình Ngọc;

- Là trung tâm dịch vụ, du lịch của khu Du lịch Quốc gia Trà Cổ với đa dạng các loại hình du lịch, các dịch vụ hỗ trợ du lịch…;

- Là đô thị cải tạo, phát triển xen cấy theo mô hình sinh thái, hài hòa với cảnh quan tự nhiên, nâng cao điều kiện sống cho người dân bản địa và khu vực có ý nghĩa quan trọng về quốc phòng- an ninh gắn với khu vực vành đai biên giới và cột mốc địa đầu Tổ quốc.

2.2. Mục tiêu:

- Triển khai 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 phát triển khu vực Trà Cổ - Bình Ngọc thành trung tâm dịch vụ du lịch biển gắn với văn hóa và vui chơi giải trí; xây dựng khu dịch vụ du lịch cao cấp phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế gắn với thương hiệu khu du lịch Quốc gia, bãi biển Trà Cổ - Bình Ngọc, cột mốc địa đầu Tổ Quốc; hoàn chỉnh mạng lưới giao thông kết nối phía Đông - Tây của khu vực Trà Cổ - Bình Ngọc với đường bộ ra khu vực Vạn Ninh, khu hợp tác kinh tế để đẩy mạnh phát triển kinh tế, du lịch, đảm bảo quốc phòng - an ninh; cải tạo đô thị hài hòa với cảnh quan tự nhiên, được chỉnh trang để nâng cao điều kiện sống cho người dân bản địa. Xác định các giải pháp quy hoạch phục vụ cho thu hút đầu tư, đề xuất các dự án 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 và yêu cầu phát triển các dự án khu du lịch, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, bến thuyền du lịch gắn với bảo tồn và phát huy giá trị cảnh quan sinh thái tại khu vực, tạo động lực phát triển Khu du lịch quốc gia Trà Cổ.

- Xây dựng khu vực có vị trí chiến lược về quốc phòng – an ninh của vùng Đông Bắc.

- 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 hiện trạng: Khoảng 8.500 -9.000 người

+ Dân số năm 2030 khoảng: 18.000 người (trong đó: dân số quy đổi khoảng 5.000 người).

+ Dân số năm 2040 khoảng: 32.000 người

- Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật dựa trên tiêu chí của đô thị loại I có xét đặc thù phù hợp khu vực biển đảo, 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 1.305,24ha; trong đó: Đất nhóm nhà ở mới khoảng 69,03 ha; đất hỗn hợp không ở khoảng 86,41 ha; đất du lịch khoảng 243,30 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở khoảng 6,81 ha; đất dịch vụ công cộng đơn vị ở khoảng 9,39 ha.

4. Các phân khu chức năng chính:

Trên cơ sở cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu chia thành 02 tiểu khu như sau :

Khu A - Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao Mũi Ngọc (đơn vị ở phường Bình Ngọc):

- Quy mô diện tích khoảng 1.226,11 ha; dân số khoảng 18.000 người.

- Tính chất, chức năng: trung tâm phường Bình Ngọc với các khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang, khu dân cư mới, khu trung tâm dịch vụ công cộng… Là khu vực chủ yếu phát triển trung tâm thương mại cao cấp, các loại hình du lịch, giải trí có điều kiện, các khu khách sạn, resort,…

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; hệ số sử dụng đất 12 lần.

- Định hướng quy hoạch:

+ Khu vực được quy hoạch thành 01 đơn vị ở hoàn chỉnh, được thiết kế đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng dịch vụ. Các khu ở được thiết kế hiện

đại với dịch vụ chất lượng cao để cung cấp các tiện nghi.

+ Phát triển khu dịch vụ đan xen mềm mại vào không gian tự nhiên của khu vực. Khai thác vùng đất bằng phẳng để phát triển khu chức năng dịch vụ du lịch.

+ Mở mới tuyến kết nối từ đường Lạc Long Quân (phường Trà Cổ) kết nối sang đường 335 đi Mũi Ngọc (đường Ngọc Sơn); dọc tuyến bố trí các công trình dịch vụ khách sạn, hỗn hợp, trung tâm đào tạo, bệnh viện chất lượng cao gắn với mô hình du lịch chăm sóc sức khỏe; phía Bắc phát triển du lịch sinh thái, du lịch kết hợp nuôi trồng thủy sản.

+ Hình thành khu tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ nút giao giữa đường 335 và đường Vạn Ninh – Bình Ngọc với công trình kiến trúc cao tầng, điểm nhấn kết hợp mở rộng không gian nút giao tạo không gian quảng trường đô thị. Dự phòng quỹ đất xây dựng sân gôn Bình Ngọc hai bên đường Hải Yên – Bình Ngọc cho giai đoạn dài hạn theo định hướng quy hoạch tỉnh.

+ Khu vực phía Tây hình thành khu phức hợp bến thuyền với tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ, khu vui chơi giải kiến trúc hiện đại, khách sạn đẳng cấp quốc tế.

+ Kiểm soát phát triển phía Nam khu vực, đảm bảo nguyên tắc phía Nam đường 335 đi Mũi Ngọc không bố trí đất ở mới, dành toàn bộ không gian để phát triển dịch vụ - du lịch tạo nên hình ảnh khu du lịch Quốc gia đồng bộ, sạch đẹp. Giữ lại các công trình công cộng đã xây dựng ổn định: trường mầm non Bình Ngọc, trường Tiểu học Bình Ngọc, THCS Bình Ngọc, UBND phường, trạm y tế phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế xã hội.

Khu B - Khu đô thị, dịch vụ, thương mại Trà Cổ (đơn vị ở phường Trà Cổ):

- Quy mô diện tích khoảng 1.232,62ha; dân số khoảng 14.000 người.

- Tính chất, chức năng: trung tâm phường Trà Cổ với các khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang, khu dân cư mới, khu trung tâm dịch vụ công cộng…; khu sân gôn Trà Cổ; khu dịch vụ công cộng đô thị gắn với mũi Sa Vĩ.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính: Tầng cao tối đa 15 tầng; mật độ xây dựng tối đa 50%; hệ số sử dụng đất 7,5 lần.

- Định hướng quy hoạch:

+ Khu vực được quy hoạch thành 01 đơn vị ở hoàn chỉnh, được thiết kế đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng dịch vụ. Các khu ở được thiết kế hiện đại với dịch vụ chất lượng cao để cung cấp các tiện nghi.

+ Xây dựng khu vực quảng trường biển tại trung tâm, dành không gian cho các hoạt động cộng đồng quy mô lớn đáp ứng nhu cầu phát triển chung của khu vực, kết hợp xây dựng công trình thương mại dịch vụ. Khu vực giáp đường dạo ven biển, dành tối đa không gian cho phát triển dịch vụ du lịch.

+ Mở rộng tuyến đường Tràng Vĩ, chỉnh trang cảnh quan đô thị hai bên đường đồng bộ về cảnh quan và tạo quỹ đất phát triển các chức năng phù hợp.

+ Hoàn thiện các quy hoạch được duyệt, đồng bộ khớp nối hệ thống hạ tầng

kỹ thuật của đô thị. Khu vực ven các bãi tắm phía Đông Nam sẽ ưu tiên phát triển các chức năng về dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp;

+ Khu vực phía Đông bổ sung các công trình dịch vụ, khách sạn gắn với khu sân gôn; các điểm dịch vụ du lịch gắn với cột mốc địa đầu Tổ quốc. Xây dựng cụm công trình biểu tượng, là nơi tổ chức các hoạt động quảng cáo, văn hóa tâm linh gợi nhớ về nguồn cội

+ Ưu tiên cải tạo các khu dân cư hiện trạng theo trật tự thiết kế đô thị chung. Bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, trụ sở các cơ quan đảm bảo các tiêu chí đô thị loại 1 theo quy định.

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 đạt được (m^2/ người)
I	*Đất xây dựng khu chức năng*		*1.305,24*	*53,09*	
1	Đất nhóm nhà ở		206,06	8,38	64,4
1.1	Đất dân cư hiện trạng	OHT	137,03	5,57	152,3
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	OM	69,03	2,81	30,3
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HHO	0,76	0,03	
3	Đất hỗn hợp không ở (công cộng, văn phòng, du lịch, thương mại dịch vụ …)	HH	86,86	3,53	
4	Đất y tế		4,14	0,17	
4.1	Đất y tế đơn vị ở	YT	0,30	0,01	
4.2	Đất y tế đô thị	YTDT	3,84	0,16	
5	Đất văn hóa	VH	1,89	0,08	
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	1,95	0,08	
7	Đất cây xanh thể dục thể thao (sân gôn)	TT	157,06	6,39	
8	Đất giáo dục		11,65	0,47	
8.1	Đất trường MN, TH, THCS	TH	10,02	0,41	3,1
8.2	Đất trường THPT	THPT	1,63	0,07	0,5
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng		34,47	1,40	10,8
9.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CXDO	6,81	0,28	2,1
9.2	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CXDT	27,66	1,12	8,6
10	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	34,95	1,42	
11	Đất cây xanh chuyên dụng	XCD	197,68	8,04	
12	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	1,76	0,07	
13	Đất khu dịch vụ		39,51	1,61	12,3
13.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	DVO	9,39	0,38	2,9
13.2	Đất khu dịch vụ đô thị	DVDT	20,97	0,85	6,6
14	Đất dịch vụ du lịch	DL	234,40	9,53	
15	Đất an ninh	AN	1,28	0,05	
16	Đất quốc phòng	QP	15,49	0,63	

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đạt được (m^2/ người)
17	Đất di tích, tôn giáo	TG	7,19	0,29	
18	Đất đường giao thông		235,64	9,58	
19	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	18,79	0,76	5,9
20	Đất bãi đỗ xe	P	13,71	0,56	4,5
21	Đất nghĩa trang		57,69	2,35	
II	*Đất khác*		*1.153,49*	*46,91*	
22	Đất nuôi trồng thuỷ sản kết hợp du lịch	DLTS	57,69	2,35	
23	Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ, rừng sản xuất)		573,25	23,31	
24	Đất mặt nước (hồ, đầm, sông, kênh, rạch)		255,41	10,39	
25	Bãi cát ven biển		156,37	6,36	
III	*Toàn khu quy hoạch*		*2.458,73*	*100,00*	

- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất phân khu A:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Khu A (ha)	Tỷ lệ (%)
I	*Đất xây dựng khu chức năng*		*754,00*	*61,50*
1	Đất nhóm nhà ở		112,03	9,14
1.1	Đất dân cư hiện trạng	OHT	68,19	5,56
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	OM	43,84	3,58
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HHO	0,76	0,06
3	Đất hỗn hợp không ở (công cộng, văn phòng, du lịch, thương mại dịch vụ …)	HH	79,07	6,45
4	Đất y tế		3,97	0,32
4.1	Đất y tế đơn vị ở	YT	0,13	0,01
4.2	Đất y tế đô thị	YTDT	3,84	0,31
5	Đất văn hóa	VH	0,77	0,06
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	1,02	0,08
7	Đất cây xanh thể dục thể thao (sân gôn)	TT	42,31	3,45
8	Đất giáo dục		5,51	0,45
8.1	Đất trường MN, TH, THCS	TH	3,88	0,32
8.2	Đất trường THPT	THPT	1,63	0,13
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng		31,41	2,56
9.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CXDO	3,75	0,31
9.2	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	CXDT	27,66	2,26
10	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	24,11	1,97
11	Đất cây xanh chuyên dụng	XCD	107,54	8,77
12	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,89	0,07
13	Đất khu dịch vụ		18,66	1,52
13.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	DVO	11,19	0,91

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Khu A (ha)	Tỷ lệ (%)
13.2	Đất khu dịch vụ đô thị	DVDT	7,47	0,61
14	Đất dịch vụ du lịch	DL	147,26	12,01
15	Đất an ninh	AN	1,16	0,09
16	Đất quốc phòng	QP	6,40	0,52
17	Đất di tích, tôn giáo	TG	2,76	0,23
18	Đất đường giao thông		141,95	11,58
19	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	17,63	1,44
20	Đất bãi đỗ xe	P	8,79	0,72
II	Đất khác		*472,11*	*38,50*
21	Đất nghĩa trang		25,67	2,09
22	Đất nuôi trồng thuỷ sản kết hợp du lịch	DLTS	97,68	7,97
23	Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ, rừng sản xuất)		197,12	16,08
24	Đất mặt nước (hồ, đầm, sông, kênh, rạch)		88,30	7,20
25	Bãi cát ven biển		63,34	5,17
III	*Toàn khu*		*1.226,11*	*100,00*

- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất phân khu B:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Khu B (ha)	Tỷ lệ (%)
I	*Đất xây dựng khu chức năng*		*551,24*	*44,72*
1	Đất nhóm nhà ở		94,03	7,63
1.1	Đất dân cư hiện trạng	OHT	68,84	5,58
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	OM	25,19	2,04
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HHO	-	-
3	Đất hỗn hợp không ở (công cộng, văn phòng, du lịch, thương mại dịch vụ …)	HH	7,79	0,63
4	Đất y tế		0,17	0,01
4.1	Đất y tế đơn vị ở	YT	0,17	0,01
5	Đất văn hóa	VH	1,12	0,09
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	0,93	0,08
7	Đất cây xanh thể dục thể thao (sân gôntheo định hướng Quy hoạch tỉnh)	TT	114,75	9,31
8	Đất giáo dục		6,14	0,50
8.1	Đất trường MN, TH, THCS	TH	6,14	0,50
8.2	Đất trường THPT	THPT	-	-
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng		3,06	0,25
9.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CXDO	3,06	0,25
10	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	10,84	0,88
11	Đất cây xanh chuyên dụng	XCD	90,14	7,31

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Khu B (ha)	Tỷ lệ (%)
12	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,87	0,07
13	Đất khu dịch vụ		20,85	1,69
13.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	DVO	7,35	0,60
13.2	Đất khu dịch vụ đô thị	DVDT	13,50	1,10
14	Đất dịch vụ du lịch	DL	87,14	7,07
15	Đất an ninh	AN	0,12	0,01
16	Đất quốc phòng	QP	9,09	0,74
17	Đất di tích, tôn giáo	TG	4,43	0,36
18	Đất đường giao thông		93,69	7,60
19	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,16	0,09
20	Đất bãi đỗ xe	P	4,92	0,40
II	*Đất khác*		*681,38*	*55,28*
21	Đất nghĩa trang		32,02	2,60
22	Đất nuôi trồng thuỷ sản kết hợp du lịch	DLTS	13,09	1,06
23	Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ, rừng sản xuất)		376,13	30,51
24	Đất mặt nước (hồ, đầm, sông, kênh, rạch)		167,11	13,56
25	Bãi cát ven biển		93,03	7,55
III	*Toàn khu quy hoạch*		*1.232,62*	*100,00*

Ghi chú:

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A6 - Khu đô thị du lịch biển tại phường Trà Cổ - Bình Ngọc 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. 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 khống chế tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế. Các công trình hiện có (với yêu cầu đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định pháp luật về

đất đai, đầu tư, xây dựng...) tiếp tục tồn tại, cải tạo chỉnh trang; trường hợp phá dỡ, xây mới phải tuân thủ các nguyên tắc, yếu tố khống chế tại đồ án quy hoạch phân khu.

- Đối với đất nhóm nhà ở hiện trạng và nhóm nhà ở quy hoạch:

+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng bao gồm: Các công trình nhà ở hiện có; công trình phục vụ đời sống dân cư; đất trống, vườn hoa, sân chơi, đường giao thông, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đất vườn, ao gắn với đất ở trong cùng thửa đất, đất khác xen lẫn.... Đất ở hiện có thực hiện theo đúng Luật Đất đai và các quy định hiện hành có liên quan. Đối với phần đất trống xen lẫn, khuyến khích, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hợp lý để bổ sung, tăng cường chất lượng sống cho dân cư khu vực.

+ Đối với đất nhóm nhà ở: Nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại, tổ chức không gian kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có. Nhà ở mới phát triển đa dạng với các loại hình thức đảm bảo nguyên tắc không gian, kiến trúc cảnh quan của quy hoạch phân khu. Trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhu cầu nhà ở phục vụ cho địa phương theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất tái định cư, di dân giải phóng mặt bằng, giãn dân, nhà ở thương mại. Các khu vực đất trống xen kẽ hoặc giáp ranh với đất làng xóm, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật (dịch vụ công cộng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, điểm tập kết rác...) và các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương, làm không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, đồng bộ, bền vững khu dân cư nông thôn với khu dân cư mới.

- Quỹ đất tái định cư: Quy hoạch các khu nhà ở tái định cư tại khu vực phường Bình Ngọc giáp đường trục chính khu vực (tại lô đất ký hiệu A-OM03) và đường Trần Thánh Tông - đường tỉnh 335 (tại các lô đất ký hiệu: B-OM10 và B-OM11) với tổng diện tích là 8,06ha. Quy mô được xác định cụ thể trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết đảm bảo theo quy định phù hợp với nhu cầu nhà ở tái định cư từng giai đoạn.

- Quỹ đất 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 có ký hiệu A-OM04, A-OM05, A-OM011; A-OM14, A-OM15 và B-OM05-, B-OM08, tổng diện tích 20,7ha (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.

- Đối với đất cơ quan, công trình dịch vụ, công cộng phục vụ dân cư (dịch vụ, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế...): Ranh giới cụ thể xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đất đai,.. sẽ do chính quyền địa phương rà

soát và thực hiện kiểm soát các chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc ở giai đoạn sau tùy theo quy mô, diện tích, tính chất công trình phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, không gian chung khu vực và yêu cầu quản lý ở địa phương.

- Đất quốc phòng, an ninh thực hiện theo dự án riêng trên cơ sở quỹ đất hiện có và quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các khu đất công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng: Xác định cụ thể theo hồ sơ xếp hạng di tích (nếu có), hồ sơ quản lý sử dụng đất đai. Khi có nhu cầu xây dựng, cải tạo cần tuân thủ Luật Di sản và các quy định pháp luật có liên quan, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung khu vực (việc mở rộng không gian xung quanh các di tích để cải tạo cảnh quan, tổ chức lễ hội...sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận).

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đê 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:

- Cảnh quan khu vực được phân thành 2 vùng cụ thể gồm:

+ Vùng phát triển đô thị: trên cơ sở dân cư hiện hữu, bổ sung một số khu vực ở mới, phát triển chức năng về dịch vụ thương mại, văn phòng làm việc. Khu vực phía Đông và trung tâm khai thác các loại hình du lịch đa dạng kết hợp xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị phục vụ cư dân trên đảo.

+ Vùng phát triển du lịch: định hướng phát triển du lịch cao cấp, du lịch sinh thái gắn với cảnh quan rừng ngập mặn. Khu vực du lịch kết hợp nuôi trồng thuỷ sản hạn chế chiều cao xây dựng, cải tạo cảnh quan khu vực vùng bán ngập tạo nên khu dịch vụ du lịch hấp dẫn. Khu vực du lịch cao cấp phía Bắc và Tây Bắc khai thác các loại hình du lịch đa dạng, các loại hình dịch vụ cao cấp, hiện đại, thân thiện với môi trường tự nhiên và xu hướng phát triển của thế giới.

- Cảnh quan khu vực trung tâm:

+ Trung tâm các phường Trà Cổ, Bình Ngọc: Quy hoạch cân đối, vi chỉnh quỹ đất để đảm bảo kết nối đến các tuyến đường, tạo không gian trung tâm cho khu vực Ủy ban nhân dân phường. Bổ sung thêm chức năng công cộng đơn vị ở như chợ, nhà văn hoá, trung tâm thể dục thể thao.

+ Các nhóm nhà ở hiện trạng cơ bản giữ nguyên quỹ đất đang quản lý sử dụng. Mở tuyến đường cấp khu vực và cấp nội bộ theo trục Đông Tây (đường Lạc Long Quân sang đến đường 335 đi Mũi Ngọc) song song với đường du lịch và cấu trúc dạng ô bàn cờ.

- Khu vực quỹ đất du lịch bố trí dọc phía sông Ka Long và mặt biển: Các

công trình phía sau được định hướng hợp khối để tăng hiệu quả quỹ đất. Các lô đất phía ngoài định hướng là các biệt thự, bulgalow thấp tầng để không cản trở tầm nhìn và chuyển tiếp đến các không gian mở.

- Bố trí quảng trường gắn với công trình dịch vụ ở các vị trí trung tâm, giáp biển phục vụ chung cho toàn khu.

- Khu vực quỹ đất du lịch bố trí bám toàn bộ phía sông Ka Long và mặt biển. Các công trình trong lô đất phía sau được định hướng hợp khối để thích ứng, sử dụng hiệu quả quỹ đất. Các lô đất phía ngoài định hướng là các biệt thự, bulgalow thấp tầng để không cản trở tầm nhìn và chuyển tiếp đến các không gian mở.

- Bố trí quảng trường gắn với công trình dịch vụ ở các vị trí trung tâm, giáp biển phục vụ chung cho toàn khu.

Tổ chức không gian các tuyến trục:

- Trục đường tỉnh lộ 335 (đường Trần Nhân Tông): Công trình kiến trúc hai bên đường được phát triển các tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng kết hợp nhà ở với kiến trúc hiện đại, tạo hình ảnh nhận diện cho toàn tuyến; sử dụng đường gom nội bộ, hạn chế đấu nối trực tiếp với tuyến đường để đảm bảo giao thông nhanh từ trung tâm Móng Cái.

- Trục chính Khu A6 (đường Tràng Vĩ, đường Mũi Ngọc): Mở rộng và bổ sung đoạn tuyến kết nối từ đường Tràng Vĩ sang đường Mũi Ngọc (đường tỉnh 335) tạo thành tuyến xuyên đảo. Mở rộng vỉa hè toàn tuyến, cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, nhà ở dân cư hiện trạng hai bên đường. Tại điểm giao cắt với các trục đường chính (đường Hải Yên – Bình Ngọc, Trần Nhân Tông kéo dài...), điểm kết tuyến tại Mũi Ngọc, mũi Sa Vĩ xây dựng các công trình hỗn hợp, công cộng dịch vụ với kiến trúc hiện đại.

- Tuyến song hành đường xuyên đảo (đường D1, D2): Là tuyến mới hỗ trợ cho tuyến đường Tràng Vĩ, Mũi Ngọc về giao thông: Hai bên đường là các chức năng du lịch, đô thị phát triển mới xen giữa các khu rừng phòng hộ, nuôi trồng thủy hải sản hiện trạng. Kiểm soát chặt kiến trúc cảnh quan hai bên đường theo quy hoạch tạo hình ảnh đô thị du lịch, sắp xếp lại không gian nuôi trồng thủy hải sản để hỗ trợ phát triển du lịch, trồng cây xanh cách ly các khu vực nghĩa trang dọc tuyến...

- Đường dạo ven biển: Hoàn chỉnh tuyến đường dạo ven biển thông suốt toàn khu vực từ phía Mũi Ngọc tới Trà Cổ là giới hạn phát triển các khu chức năng. Phía Bắc tuyến ưu tiên phát triển mới các chức năng du lịch, dịch vụ, giữ lại các các diện tích phòng hộ hiện trạng để tạo cảnh quan sinh động cho toàn tuyến.

Tổ chức không gian công cộng, không gian xanh:

- Các điểm quan trọng cửa ngõ, điểm cao, khu trung tâm, các quảng trường biển tại Trà Cổ, Bình Ngọc được tổ chức không gian thành các điểm nhấn theo đặc trưng từng vùng. Tổ chức cửa ngõ vào các điểm du lịch tập trung gắn với công trình kiến trúc nghệ thuật riêng.

- Khu vực cụm thông tin cổ động mũi Sa Vĩ bố trí thêm các điểm dịch vụ du lịch gắn với cột mốc địa đầu Tổ quốc (cột cờ, tượng Âu Cơ...)

- Khu vực núi Ngọc phía Nam bố trí thêm công trình điểm nhấn gắn với nhà ga cáp treo kết nối từ đảo Vĩnh Thực, để nhận biết cho cụm du lịch chất lượng cao tại phường Bình Ngọc..

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 bộ: (i1) Đường tỉnh 335, là tuyến kết nối chính của Trà Cổ đến trung tâm thành phố Móng Cái. Đoạn qua khu vực cũng là đường chính đô thị, quy mô đường rộng 30-62,5m (đoạn Trần Nhân Tông có quy mô 62,5m; đoạn Mũi Ngọc có quy mô 30m). (i2) Đường Hải Yên – Bình Ngọc, tuyến kết nối các khu vực Hải Yên qua Vạn Ninh đến Bình Ngọc, đoạn qua khu vực có quy mô đường rộng 40m.

+ Đường thủy: (i1) Xây dựng cảng hành khách Mũi Ngọc, bến thuyền Núi Đỏ và các bến thuyền gắn với từng dự án phục vụ vận tải hành khách, khách du lịch trong và ngoài khu vực. (i2) Xây dựng bến phà Bình Ngọc kết nối với khu vực Vĩnh Trung – Vĩnh Thực, Vạn Ninh... (i3) Xây dựng khu neo đậu tránh trú bão phía Đông Bắc và Tây Nam khu vực.

- Quy hoạch giao thông đối nội:

+ Đường chính đô thị: (i1) Đường Trần Nhân Tông (đường tỉnh 335), quy mô đường rộng 62,5m; mặt cắt 1-1: lòng đường chính 11,5mx2=23m; dải phân cách giữa 10,5m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 1,5mx2=3m; lòng đường gom 7mx2=14m; vỉa hè 6mx2=12m. (i2) Đường Hải Yên – Bình Ngọc, quy mô đường rộng 40m; mặt cắt 2-2: Lòng đường 11,5x2=23m; dải phân cách 3m; vỉa hè 7x2=14m. (i3) Đường Tràng Vĩ, đường Mũi Ngọc, quy mô đường rộng 30m; mặt cắt 3-3: Lòng đường 7,5x2=15m; dải phân cách 3m; vỉa hè 6x2=12m.

+ Đường liên khu vực, mặt cắt 3-3, quy mô đường rộng 30m: Lòng đường 7,5x2=15m; dải phân cách 3m; vỉa hè 6x2=12m.

+ Đường chính khu vực, mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 24-25m: Lòng đường 14-15m; vỉa hè 5x2=10m.

+ Đường khu vực: (i1) Mặt cắt 3'-3', quy mô đường rộng 19m: lòng đường 6x2=12m; dải phân cách 3m; vỉa hè 2x2=4m. (i2) Mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 20,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè 5x2=10m. (i3) Mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 17,5m: lòng đường 7,5m; vỉa hè 5mx2=10m.

+ Đường phân khu vực, mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 17,5m: lòng đường 7,5m; vỉa hè 5mx2=10m.

+ Đường đi bộ ven biển, mặt cắt 7-7, quy mô đường rộng 15,5m: lòng đường 7,5m; vỉa hè 5+3=8m.

+ Đường hiện trạng cải tạo, mặt cắt 6'-6', quy mô đường rộng 12m: lòng đường 6m; vỉa hè 3x2=6m. Các tuyến đường hiện trạng được nâng cấp cải tạo, đảm bảo lòng đường ≥4m, các yêu cầu về giao thông và phòng cháy chữa cháy.

- Bãi đỗ xe: bố trí các bãi đỗ xe đảm bảo chỉ tiêu 4m2/người, đảm bảo nhu cầu đỗ xe của khu vực.

- Giao thông công cộng: sử dụng hệ thống giao thông công cộng của KKT cửa khẩu Móng Cái, chủ yếu là xe buýt. Bổ sung các tuyến xe điện phục vụ du lịch.

- Cáp treo: Xây dựng tuyến cáp treo từ khu vực Mũi Ngọc đến đảo Vĩnh Trung – Vĩnh Thực

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ xây dựng nền các khu vực phù hợp địa hình tự nhiên, ưu tiên giữ lại hệ thống cây xanh mặt nước hiện có, hạn chế khối lượng đào đắp và đảm bảo tổ chức hệ thống thoát nước mưa an toàn, phù hợp. Cao độ xây dựng mới (Hxd) có tính đến ảnh hưởng của hiện tượng biến đổi khí hậu do nước biển dâng:

+ Phân khu A: cao độ xây dựng mới cho công trình dân dụng, du lịch Hxd ≥ +4,8m; công trình cảng Hxd ≥ +5,0m; cây xanh công viên cảnh quan Hxd ≥ +3,0m. Khu vực dân cư hiện hữu hiện trạng nền từ 3,0-5,5m giữ nguyên nền, bổ sung hệ thống kè bảo vệ ven biển với những vị trí không đảm bảo an toàn. Khu vực Núi Ngọc giữ nguyên nền hiện trạng hạn chế xây dựng công trình.

+ Phân khu B: cao độ xây dựng mới cho công trình đất ở, hỗn hợp, dân dụng, du lịch Hxd ≥ +4,8m; cây xanh công viên cảnh quan Hxd ≥ +3,0m. Khu vực dân cư hiện hữu phía Nam hiện trạng nền từ 3,5-6,0m giữ nguyên nền, bổ sung hệ thống kè bảo vệ ven biển với những vị trí không đảm bảo an toàn. Khu vực rừng phòng hộ giữ nguyên nền hiện trạng, hạn chế xây dựng công trình.

- Giải pháp xây dựng cho khu vực chủ yếu là đắp nền và tạo hồ cảnh quan, cải tạo đấu nối liên thông, hoàn trả các kênh rạch để giảm khối lượng san gạt, tạo thuận lợi cho thoát nước, tạo mặt bằng để xây dựng công trình, không làm thay đổi hệ sinh thái cũng như mặt phủ tự nhiên vốn có của khu vực.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng cống thoát nước mưa riêng hoàn toàn hoạt động với chế độ tự chảy. Khu vực quy hoạch chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc, thiết kế mới các tuyến cống chính ra trục tiêu hở kích thước 10-50m sau đó thoát ra sông Sau, sông Mán Thí, ra biển.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Nam, nước mưa theo các tuyến cống chính ra biển.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa trên toàn bộ các trục đường đi qua khu dân cư. Các tuyến đường dưới chân núi, bổ sung mương tiêu hở giáp chân núi, cống ngang qua đường hạn chế ngập lụt khi mưa lớn. Áp dụng các giải pháp thiết kế thoát nước mới theo hướng bền vững, đẩy mạnh tính thích nghi với biến đổi khí hậu.

- Đối với những khu vực xây dựng ven sông Sau, sông Mán Thí, khu vực ven cây xanh mặt nước, ven biển cần xây dựng hoàn thiện hệ thống kè nhằm hạn chế lũ lụt, các hoạt động lấn chiếm ngăn cản dòng chảy...

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 12.000 m^3/ngđ.

- Nguồn nước cấp: Hệ thống cấp nước thành phố Móng Cái qua các tuyến ống truyền dẫn D225mm hiện có và D400mm theo quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D160mm – D250mm được thiết kế mạng vòng. Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được đấu nối với mạng lưới cấp nước phân phối chính, có đường kính D110mm – D225mm.

- Chữa cháy: Họng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai họng 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 110MW.

- Nguồn điện: Trước mắt, nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là trạm biến áp 110KV Móng Cái 1, công suất (40+63)MVA. Sau năm 2030, dự kiến xây dựng mới trạm 110KV Trà Cổ, công suất (2x63MVA) phía Bắc khu vực thiết kế.

- Lưới điện:

+Lưới điện cao thế: Tuyến điện 110KV xây dựng mới đi trong khu vực, cấp điện cho trạm 110KV Trà Cổ. Khuyến khích đi ngầm, yêu cầu đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao thế theo đúng quy định của pháp luật.

+ Lưới điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV trục chính đi trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch, sử dụng cáp ngầm lõi đồng bọc cách điện chống thấm dọc.

+ Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế 0,4KV trong khu vực sẽ được đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch.

+ Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực được đi ngầm. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn sử dụng loại đèn tiếp kiệm điện đảm bảo mỹ quan.

- Trạm biến thế: Cấp điện áp của trạm biến thế là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn khu vực cây xanh, quảng trường để không ảnh hưởng đến dân cư hiện có trong khu vực và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm biến thế sử dụng loại một trụ, kiot hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn trong vận hành và mỹ quan khu vực.

7.6. Quy hoạch Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nhu cầu thuê bao: Khoảng 55.000 đường truyền thuê bao.

- Nguồn tín hiệu: Khu vực nghiên cứu thiết kế được cấp tín hiệu từ trạm vệ tinh Trà Cổ hiện có trong khu vực. Dự kiến nâng công suất đảm đảm bảo cung cấp tín hiệu cho khu vực nghiên cứu.

- 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:

+ Tổng lượng nước thải phát sinh khoảng 11.000 m^3/ngđ.

+ Nước thải thu gom tập trung chuyển về 02 trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực A6, với tổng công suất khoảng 11.000 m^3/ngđ.

+ Nước thải sau xử lý (bao gồm cả các trạm XLNT tập trung và trạm XLNT cục bộ theo công trình hoặc nhóm công trình) phải đạt tiêu chuẩn A theo QCVN14-MT:2008-BTNMT. Trạm XLNT sinh hoạt cần áp dụng công nghệ xử lý và xây dựng hiện đại, được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và chấp nhận.

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

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

+ Tổng lượng CTR phát sinh ước khoảng 38 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 được định

kì thu gom. Chất thải rắn hữu cơ 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 các nghĩa trang tập trung tại phường Bình Ngọc và phường Trà Cổ; 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. Khuyến khích hình thức hỏa táng theo chủ trương chung của tỉnh và Nhà nước.

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 yêu cầu quản lý, 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:

- Giai đoạn 2025 - 2030: Tập trung phát triển hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung. Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng, tái định cư các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng. Phát triển các dự án dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch và các dự án cải tạo nâng cấp hạ tầng.

- Giai đoạn 2030 - 2040: Phát triển các khu nghỉ dưỡng, và dịch vụ du lịch. 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 (≥13m). Các tuyến đường có lộ giới ≤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 khi 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 Tủng 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 TDTT, 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./.

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. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Cao Tường Huy

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

Ban hành kèm Quyết định số 226 /QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A6 - Khu đô thị du lịch biển tại phường Trà Cổ - Bình Ngọc thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

- 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, trung học phổ thông, thiết chế văn hóa theo tốc độ phát triển dân số.	2025 - 2030	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: đấu giá đầu tư xây dựng các khu đô thị, 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 cụm, điểm du lịch		
1	*Dự án giao thông*		
1.1	Nâng cấp ĐT.335	2025 - 2030	Ngân sách
1.2	Xây dựng phà Bình Ngọc	2025 - 2030	Ngân sách; ngoài ngân sách
1.3	Xây dựng tuyến kết nối Vạn Ninh – Bình Ngọc	2025 - 2030	Ngân sách; ngoài ngân

Stt	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
			sách
1.4	Nâng cấp bến thuyền Núi đỏ và các khu vực neo đậu tránh trú bão	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
1.5	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 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.	2025 - 2030	Ngân sách; ngoài ngân sách
1.6	Xây dựng mạng lưới đường chính để kết nối các khu vực	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
2	*Dự án san nền, thoát nước mưa, phòng và giảm nhẹ thiên tai*		
	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	*Dự án thoát nước thải, môi trường*		
	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	*Dự án du lịch*		
4.1	Sân gôn 18 lỗ Bình Ngọc	2025 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách
4.2	Kêu gọi thu hút nhà đầu tư phát triển các cụm du lịch theo quy hoạch	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.