

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu vực phía bắc Khu công nghiệp - cảng biển Hải Hà tại xã Quảng Phong,
Quảng Điền, Quảng Trung, huyện Hải Hà (Khu B5.1) 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 số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về việc “Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ 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 xây dựng khu chức năng đặc thù.

Căn cứ Quyết định số 1626/QĐ-TTg ngày 18/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3788/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Hà đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 15/08/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía bắc Khu công nghiệp – Cảng biển Hải Hà tại xã Quảng Phong, Quảng Điền, Quảng Trung, huyện Hải Hà (Khu B5.1) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 6422/UBND-QH3 ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc gia hạn thời gian lập, trình thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn huyện Hải Hà.

Xét đề nghị của sở Xây dựng tại Tờ trình số 698/TTr-SXD ngày 22/12/2017 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía bắc Khu công nghiệp – cảng biển Hải Hà tại xã Quảng Phong, Quảng Điền, Quảng Trung, huyện Hải Hà (Khu B5.1) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía bắc Khu công nghiệp - Cảng biển Hải Hà tại xã Quảng Phong, Quảng Điền,

Quảng Trung, huyện Hải Hà (Khu B5.1) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

- Phạm vi nghiên cứu: Tại các xã Quảng Phong, Quảng Điền, Quảng Trung, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh, nằm phía bắc Khu công nghiệp – cảng biển Hải Hà (khu B5.1) thuộc Khu Kinh tế Cửa khẩu Móng Cái; giới hạn như sau: Phía Bắc giáp xã Quảng Long, xã Quảng Chính, huyện Hải Hà; Phía Đông giáp thị trấn Quảng Hà, xã Phú Hải, huyện Hải Hà; Phía Nam giáp khu công nghiệp – cảng biển Hải Hà; Phía Tây giáp xã Quảng Phong, huyện Hải Hà.

- Diện tích nghiên cứu: Khoảng 985,92 ha (Xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được sở Xây dựng thẩm định, trình)

2. Tính chất, quy mô:

a. Tính chất:

- Là khu vực đô thị hiện trạng được cải tạo chỉnh trang hài hòa với địa hình và cảnh quan tự nhiên và phát triển mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển của khu vực.

- Là khu đô thị hỗ trợ hoạt động Khu công nghiệp - Cảng biển Hải Hà, phát triển khu dân cư mới, hình thành các khu dịch vụ thương mại, khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ cho khu công nghiệp – cảng biển; hỗ trợ các chức năng còn thiếu cho khu công nghiệp Hải Hà.

- Hình thành các khu vực phát triển nông nghiệp có giá trị cao; các khu vực phát triển sản xuất, chế biến chè; tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông sản, hàng hóa.

b. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khoảng 985,92 ha, trong đó: Xã Quảng Phong khoảng 374,69 ha; xã Quảng Điền khoảng 453,02 ha, xã Quảng Trung khoảng 158,21 ha.

- Quy mô dân số: Dự báo dân số trong vùng lập quy hoạch: Năm 2020: khoảng 10.000 người; Năm 2030: khoảng 12.000 người. Ngoài ra, trong khu vực nghiên cứu, cập nhật dự án Khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ phục vụ triển khai đầu tư xây dựng KCN Texhong Hải Hà giai đoạn 1 có quy mô dân số khoảng 36.252 người.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ninh; quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Hà đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; làm cơ sở để xác định các khu vực phát triển đô thị, triển khai quy hoạch chi tiết và xác định các dự án đầu tư xây dựng.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực. 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.

- Hình thành nên hệ thống không gian đô thị, dịch vụ, gắn kết hài hòa với đặc điểm địa hình tự nhiên, mặt nước và hệ sinh thái; bố trí, thiết lập các quỹ đất thích hợp cho khai thác phát triển dịch vụ, phát triển khu dân cư, hình thành hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhu cầu sử dụng. Hình thành Khu đô thị hỗ trợ hoạt động Khu công nghiệp - Cảng biển Hải Hà, dịch vụ thương mại, tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông sản, hàng hóa.

- Nâng cao giá trị đất đai, đề xuất các giải pháp phát triển cơ sở xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Chính trang đô thị.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

4. Phân khu chức năng:

Căn cứ điều kiện hiện trạng, địa hình tự nhiên và những lợi thế phát triển, các định hướng của quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu, quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Hà, phân khu vực quy hoạch thành 4 tiểu khu:

a) Khu A: Khu vực phía đông trực chính vào KCN cảng biển Hải Hà, giáp thị trấn Quảng Hà.

- Quy mô diện tích khoảng: 223,34 ha, quy mô dân số khoảng 6400 người.

- Vị trí: xã Quảng Trung, Quảng Điền

- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị hiện trạng chính trang, phát triển các khu dân cư mới, tập trung các công trình công cộng, dịch vụ của đô thị. Là khu đô thị - hỗ trợ hoạt động Khu công nghiệp – cảng biển Hải Hà. Phát triển một số khu vực nông nghiệp có giá trị cao.

- Định hướng chính:

+ Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu. Phát triển các khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Chỉnh trang các khu chức năng khác: khu đất Chợ trung tâm Hải Hà 2; Phát triển, xây dựng mới một số công trình cơ quan, công cộng, dịch vụ thương mại phục vụ chung cho cả đô thị, liên kết chặt chẽ với đô thị thị trấn Quảng Hà. Dự kiến xây dựng chợ mới phục vụ chung cho xã Quảng Phong và Quảng Điền; Xây dựng các khu công viên, cây xanh kết hợp bãi đỗ xe.

+ Hình thành khu trung tâm xã Quảng Điền, bao gồm: khu trụ sở UBND, nhà văn hóa, khu thể thao, khu vui chơi trẻ em và người cao tuổi, công trình trường học, khu dịch vụ ở trung tâm xã.

+ Phát triển các khu nông nghiệp: trồng trọt tập trung, công nghệ cao. Cải tạo chỉnh trang các tuyến mương thoát nước hiện trạng, tạo hành lang xanh đảm bảo môi trường cảnh quan và tiêu thoát nước.

b) Khu B: Khu vực trực chính vào Khu công nghiệp – cảng biển Hải Hà.

- Quy mô diện tích khoảng: 79,70 ha; quy mô dân số khoảng 100 người.

- Vị trí: xã Quảng Điền

- Tính chất, chức năng: Là khu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, tuyến đường sắt vào khu công nghiệp.

- Định hướng chính:

+ Phát triển hệ thống cây xanh từ đường quốc lộ 18A vào khu công nghiệp nhằm hạn chế tiếng ồn và bụi. Hình thành trục công viên cây xanh cảnh quan, đường dạo, các khu nghỉ ngơi thư giãn, khu vực trục chính lối vào khu công nghiệp.

+ Xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường trục chính vào KCN – cảng biển Hải Hà, kết nối với tuyến đường cao tốc Hạ Long – Móng Cái. Xây dựng tuyến đường sắt vào khu công nghiệp theo quy hoạch chung.

c) Khu C: Khu vực phía tây trục chính vào KCN - cảng biển Hải Hà.

- Quy mô diện tích khoảng: 551,56 ha, quy mô dân số khoảng 5500 người.

- Vị trí: xã Quảng Phong, Quảng Điền

- Tính chất, chức năng: Là khu dân cư hiện trạng chỉnh trang, phát triển các khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật. Hình thành các khu dịch vụ thương mại, hỗ trợ các chức năng còn thiếu cho khu công nghiệp Hải Hà. Hình thành các khu vực phát triển nông nghiệp có giá trị cao; các khu vực hỗ trợ sản xuất, chế biến chè; các khu vực tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông sản, hàng hóa.

- Định hướng chính:

+ Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, kết hợp nhu cầu xây dựng nhà ở mới phát triển từ các khu vực dân cư hiện trạng.

+ Hình thành khu trung tâm xã Quảng Phong, bao gồm: khu trụ sở UBND xã; nhà văn hóa; khu thể thao; khu vui chơi trẻ em và người cao tuổi; các công trình trường học.

+ Hình thành các khu vực dịch vụ thương mại hỗ trợ hoạt động của khu công nghiệp – cảng biển Hải Hà. Khu vực tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông sản hàng hóa, chế biến chè, phát triển làng nghề để thu hút các doanh nghiệp khác vào đầu tư sản xuất.

+ Hình thành các vùng trồng trọt, sản xuất nông nghiệp tập trung, chuyên canh, quy mô lớn, công nghệ cao nhằm tạo ra các sản phẩm nông nghiệp có chất lượng và hiệu quả kinh tế cao.

+ Quy hoạch khu đất trường dạy nghề, đào tạo việc làm, hỗ trợ đào tạo lao động phục vụ cho khu công nghiệp. Quy hoạch một số khu đất nhằm dự trữ phát triển.

+ Hình thành dải cây xanh cách ly với khu công nghiệp.

d) Khu D: Khu vực Khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ Texhong.

- Quy mô diện tích khoảng: 131,32 ha, quy mô dân số: đáp ứng nhu cầu nhà ở công nhân Khu công nghiệp cảng biển Hải Hà giai đoạn 1: khoảng 36.252 người.

- Vị trí: xã Quảng Trung, Quảng Điền

- Tính chất, chức năng: Là khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ phục vụ triển khai đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Texhong Hải Hà giai đoạn 1. Tạo cảnh quan tổng thể kết nối khu công nghiệp với các khu vực lân cận.

- Định hướng phát triển:

+ Xây dựng hoàn chỉnh dự án Khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ Khu công nghiệp Texhong Hải Hà giai đoạn 1 theo dự án và thiết kế được duyệt. Đầu nối thống nhất hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội các khu vực xung quanh.

+ Hình thành dải cây xanh cách ly với khu công nghiệp.

5. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu vực nghiên cứu:

Stt	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng khu dân cư		249,78	25,33
1	Đất nhóm nhà ở	OHT,OM , ODA	212,06	21,51
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang (7000 dân)	OHT	114,79	
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	OM	54,67	
1.3	Đất nhóm nhà dự án đang triển khai (Khu nhà ở Công nhân và khu đô thị phụ trợ khoảng 36.500 công nhân)	ODA	42,60	
2	Đất công trình công cộng	CQ,CC,Y T	13,06	1,30
2.1	Đất cơ quan hành chính		2,38	
2.2	Đất dịch vụ công cộng, nhà văn hóa		9,49	
2.3	Đất công trình y tế		1,19	
3	Đất trường học	TH	16,70	1,69
3.1	Đất trường mầm non		4,05	
3.2	Đất trường tiểu học		4,91	
3.3	Đất trường trung học cơ sở		4,84	
3.4	Đất trường trung học phổ thông		2,90	
4	Đất cây xanh TĐTT	CX	8,16	0,83
II	Đất ngoài dân cư		391,45	39,70
1	Đất công cộng, dịch vụ thương mại	DV	58,23	5,91
2	Đất cây xanh đô thị, cây xanh cách ly	CX	95,45	9,68
2.1	Đất cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe	CX	13,28	
2.2	Đất cây xanh - trung tâm TĐTT	CXTT	21,37	
2.3	Đất cây xanh cách ly	CXCL	60,80	
3	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo	TDN	9,85	1,00
4	Đất TTCN, kho tàng, bến bãi	TTCN	24,23	2,46
5	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	KT, HTKT	11,40	1,16
6	Đất giao thông		183,61	18,62
III	Đất khác		344,69	34,96
1	Đất nông nghiệp	NN	285,97	29,01
2	Đất nông nghiệp - dự trữ phát triển	DTPT	45,07	4,57
3	Mặt nước, sông suối, kênh mương		13,65	1,38
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		985,92	100,00

6. Thông số quy hoạch theo các phân khu chức năng:

Stt	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
A	PHÂN KHU A (6400 người)		223,34			100,00
I	Đất xây dựng khu dân cư		78,46			35,13
1	Đất ở	OHT,OM	65,53			29,34
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang(3000 người)	OHT	39,94	70	5	
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	OM	25,59	80	5	
2	Đất công cộng đơn vị ở	CQ,CC,YT	3,55	40	5	1,59
3	Đất trường học	TH	5,73			2,56
3.1	Đất trường mầm non		1,32	40	3	
3.2	Đất trường tiểu học		1,87	40	3	
3.3	Đất trường trung học phổ thông		2,54	40	3	
4	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	3,64			1,63
II	Đất ngoài khu dân cư		68,17			30,52
1	Đất công cộng, thương mại, dịch vụ	DV	17,90	40	15	8,01
2	Đất cây xanh đô thị	CX, CXTT	8,56			3,83
2.1	Đất cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe	CX	4,38	20	1	
2.2	Đất cây xanh - trung tâm TDTT	CXTT	4,18	20	2	
8	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	KT, HTKT	0,51	20	1	0,23
10	Đất giao thông		38,62			17,29
III	Đất khác		76,72			34,35
1	Đất nông nghiệp	NN	72,23			32,34
2	Đất nông nghiệp - dự trữ phát triển	DTPT	1,42			0,64
3	Mặt nước, sông suối, kênh mương		3,07			1,38
B	PHÂN KHU B (khu vực đường vào Khu công nghiệp, cây xanh cách ly)		79,71			100,00
I	Đất khu dân cư		0			0,00
II	Đất ngoài khu dân cư		73,20			91,84
2	Đất cây xanh đô thị	CX	49,51			62,11
2.1	Đất cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe	CX	4,86	20	1	
2.2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	44,64			
3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	KT, HTKT	8,60			10,79
10	Đất giao thông		15,10			18,94

III	Đất khác		6,50			8,16
1	Đất nông nghiệp	NN	1,29			1,61
3	Mặt nước, sông suối, kênh mương		5,22			6,54
C	PHÂN KHU C (5600 người)		551,56			100,00
I	Đất Khu dân cư		112,90			20,47
1	Đất ở	OHT,OM,ODA	103,34			18,74
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang (2000 dân)	OHT	72,35	70	5	
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	OM	29,08	80	5	
1.3	Đất nhóm nhà dự án đang triển khai	ODA	1,91	80	5	
2	Đất công cộng đơn vị ở	CQ,CC,YT	5,29	40	5	0,96
3	Đất trường học	TH	3,03			0,55
3.1	Đất trường mầm non		0,47	40	3	
3.2	Đất trường tiểu học		1,54	40	3	
3.3	Đất trường trung học cơ sở		1,02	40	3	
4	Đất cây xanh TDTT	CX	1,24			0,23
II	Đất ngoài dân cư		177,19			32,12
1	Đất công cộng dịch vụ, thương mại	DV	36,88	40	10	6,69
2	Đất cây xanh đô thị	CX, TT	12,06			2,19
2.1	Đất cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe	CX	4,04	20	1	
2.2	Đất cây xanh - trung tâm TDTT	CXTT	1,47	20	2	
2.3	Đất cây xanh cách ly	CXCL	6,55			
3	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo	TDN	9,85	40	5	1,79
7	Đất TTCN, kho tàng, bến bãi	TTCN	24,23	40	5	4,39
8	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	KT, HTKT	2,29	20	1	0,41
10	Đất giao thông		89,21			16,17
III	Đất khác		261,47			47,41
1	Đất nông nghiệp	NN	212,46			38,52
2	Đất nông nghiệp - dự trữ phát triển	DTPT	43,65			7,91
3	Mặt nước, sông suối, kênh mương		5,36			0,97
D	PHÂN KHU D (36252 người)		131,32			100,00
I	Đất dân dụng		58,42			44,49
1	Đất ở	OHT,OM,ODA	43,18			32,88
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	OHT	2,50	70	5	
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	OM	0			

1.3	Đất nhóm nhà dự án đang triển khai	ODA	40,68	100	5	
2	Đất công cộng đơn vị ở	CQ,CC,YT	4,02	40	5	3.06
3	Đất trường học	TH	7,94			6.05
3.1	Đất trường mầm non		2,27	40	3	
3.2	Đất trường tiểu học		1,51	40	3	
3.3	Đất trường trung học cơ sở		1,27	40	3	
3.4	Đất trường trung học phổ thông		2,90	40	3	
4	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	3,27			2.49
II	Đất ngoài dân dụng		72,90			55.51
1	Đất công cộng ngoài khu dân dụng	CQ,CC	3,44			2.62
2	Đất cây xanh đô thị	CX, TT	25,33			19.29
2.1	Đất cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe	CX	0			
2.2	Đất cây xanh - trung tâm TDTT	CXTT	15,72	20	1	
2.3	Đất cây xanh cách ly	CXCL	9,61			
6	Đất dịch vụ thương mại	DV, TM	3,45	40	15	2.63
10	Đất giao thông		40,68			30.98

7. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Các khu công cộng, thương mại dịch vụ:

- Công trình công cộng, giáo dục: Cải tạo chỉnh trang các công trình hiện có, bổ sung các công trình mới đảm bảo mỹ quan và các tiêu chuẩn xây dựng.

- Các công trình thương mại, dịch vụ: Được bố trí song song theo Quốc lộ 18A và trục đường chính vào khu công nghiệp Hải Hà (chiều cao không cao quá 15 tầng). Kết nối với các công trình dịch vụ, công cộng Khu vực phía Nam (khu B5.1) để tạo điểm nhấn và đồng bộ cảnh quan khu vực.

b. Các khu dân cư:

- Khu vực dân cư cũ cải tạo: Cải tạo chỉnh trang, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và hạ tầng xã hội nâng cao chất lượng sống và môi trường cảnh quan trong các khu dân cư hiện trạng.

- Khu dân cư xây mới: Quy hoạch xây dựng các khu ở mới phục vụ nhu cầu ở của nhiều đối tượng, loại hình sử dụng; gồm: Khu nhà ở xã hội; các khu ở biệt thự, liền kề. Các khu phát triển nhà ở mới theo phong cách hiện đại, hài hòa với không gian cảnh quan khu vực và các dự án đô thị mới kề liền, đảm bảo môi trường phát triển bền vững.

c. Không gian xanh:

- Các mảng xanh công cộng trong công viên thiết kế kết hợp các khu vực ven sông, ven hồ cảnh quan, trồng các loại cây xanh phù hợp với khí hậu thổ nhưỡng của khu vực thiết kế; một số khu vực có thể trồng các loại cây ăn trái theo mô hình sinh thái nông nghiệp cảnh quan.

- Xây dựng các không gian cây xanh, cây xanh cách ly trên cơ sở tôn trọng giá trị tự nhiên của khu vực (đồi thấp, mặt nước hiện có...), tổ chức hệ thống cây

xanh cảnh quan kết nối với các khu ở, tiểu thủ công nghiệp đảm bảo hài hòa, tạo các không gian đệm, không gian xanh, gắn kết giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch, đảm bảo ổn định môi trường sống bền vững. Tạo hành lang cây xanh, đường dạo cách ly khu công nghiệp đảm bảo an toàn cho khu dân cư hiện hữu và các khu vực chức năng đô thị.

d. Các khu vực sản xuất

Khu nhà máy xí nghiệp (khu tiểu thủ công nghiệp): Lựa chọn mô hình công nghệ tiên tiến và thân thiện môi trường; xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đặc biệt về thoát nước mặt, thoát nước thải), đầu tư trồng cây xanh để giảm thiểu tác động đến môi trường sống đô thị.

e. Định hướng đối với các trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

- Trục chính vào khu công nghiệp – cảng biển Hải Hà: Xây dựng trục đường đôi, giải phân cách cây xanh được cắt tĩa, trang trí tạo không gian sinh động cho đô thị. Các công trình 2 bên đường nên tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Trục cảnh quan chủ đạo: Trục đường ven biển, đây là trục cảnh quan chính đô thị, yêu cầu xây dựng ưu tiên mở rộng phần đường cho người đi bộ ngắm cảnh và có không gian để tạo cảnh quan, tiểu cảnh làm phong phú không gian đô thị.

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc đô thị: Các công trình dịch vụ, thương mại... nghiên cứu thiết kế kiến trúc phù hợp với cảnh quan, tạo điểm nhấn bằng hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu.

- Hệ thống không gian mở: Không gian phía Đông và Tây, các khu vực công viên, vườn hoa, khu vực rừng, núi... ;kết nối các mảng không gian mở này với hệ thống cây xanh dọc các trục đường, không gian xanh cách ly tạo thành một hệ thống liên hoàn; tổ chức hệ thống các trục ven sông, suối và trục đường bao biển để tận dụng được điều kiện tự nhiên, phát huy hết giá trị địa hình khu vực.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8.1. Quy hoạch giao thông.

a. Giao thông đối ngoại.

- Tuyến đường ven biển từ Móng Cái – Hải Hà - Tiên Yên (Mặt cắt 1-1) rộng 62,5m = lòng đường 11.25m x 2 bên + dải phân cách giữa 12,0m + dải phân cách với đường gom 1,0m x 02 bên + vỉa hè 6,0m x 2 bên.

- Tuyến đường trục chính vào khu công nghiệp - cảng biển Hải Hà (Mặt cắt 2-2) rộng 52,0m = Lòng đường 15 m x 2 bên + dải phân cách giữa 6m + vỉa hè 8m x 2 bên.

- Tuyến đường công vụ vào khu công nghiệp từ trung tâm thị trấn Hải Hà (mặt cắt 3-3) rộng 29 - 33m = Lòng đường 7,5m x 2 bên + dải phân cách giữa 2m + vỉa hè 6 – 8m x 2 bên.

- Tuyến đường trục chính phía tây (Mặt cắt 4-4) rộng 34m = Lòng đường 10.5m x 2 bên + dải phân cách giữa 3m + vỉa hè 5m x 2 bên.

- Đường sắt: Xây dựng tuyến đường sắt vào khu công nghiệp – cảng biển Hải Hà theo quy hoạch chung và dải cây xanh cách ly 2 bên.

b. Giao thông đối nội:

- Đường liên khu vực (Mặt cắt 4-4) rộng 34m=Lòng đường 10.5m x 2 bên + dải phân cách giữa 3m + vỉa hè 5m x 2 bên.

- Đường liên khu vực (Mặt cắt 5-5) rộng 29m= Lòng đường 7,5 m x 2 bên + vỉa hè 7m x 2 bên.

- Đường liên khu vực (Mặt cắt 6-6), rộng 20,5m= Lòng đường 10.5 m + vỉa hè 5m x 2 bên.

- Đường chính khu vực (Mặt cắt 7-7) rộng 17.5m=Lòng đường 7.5m + vỉa hè 5m x 2 bên.

- Các tuyến đường khu vực rộng 11,5m = Lòng đường rộng 5.5m, hè đường tối thiểu 3m x 2 bên.

c. Các công trình phục vụ giao thông:

- Bãi đỗ xe tĩnh: Bố trí 4 bãi đỗ xe tập trung kết hợp với khu cây xanh phục vụ cho toàn bộ khu quy hoạch. Ngoài ra bãi đỗ xe còn bố trí tại trung tâm các khu công cộng mới, khu dịch vụ vui chơi giải trí và trung tâm các khu ở, tận dụng các khoảng không gian trống, dải cây xanh cách ly để bố trí các bãi đỗ xe.

- Trong các khu vực dân cư hiện trạng: Trước mắt tận dụng các khoảng không gian trống để tổ chức các điểm tránh xe; tận dụng tối đa diện tích 2 bên đường để mở rộng mặt đường, đồng thời nâng cấp tạo các điểm tránh xe. Xây dựng các phương cải tại chỉnh trang khi thực hiện các dự án tại khu vực.

8.2. Chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật

a. San nền.

- Căn cứ định hướng quy hoạch chung Khu Kinh tế Cửa khẩu Móng Cái, quy hoạch xây dựng vùng huyện; căn cứ điều kiện hiện trạng và các dự án đã, đang triển khai trong khu vực để khống chế cao độ nền đảm bảo thoát nước, hạn chế đào đắp và ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Định hướng cao độ san nền: (Cao nhất khoảng +44.5m và thấp nhất khoảng +4m):

+ Khu vực phía Đông trực chính vào KCN - cảng biển Hải Hà: Cao độ thấp nhất +4,0m; cao nhất +16,0m

+ Khu vực phía Tây trực chính vào KCN - cảng biển Hải Hà: Cao độ thấp nhất +5,0m; cao nhất +44,5m

- Sơ bộ khối lượng đào, đắp: khoảng 6,8 triệu m³. Kiến nghị sử dụng đất san lấp tại các khu vực đất dự trữ phát triển trong khu vực lập quy hoạch, các khu đất dự trữ phát triển để san lấp mặt bằng Khu kinh tế cửa khẩu theo quy hoạch chung.

b. Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn cho khu vực xây dựng mới và nửa riêng cho khu dân cư hiện trạng.

- Khu vực dân cư hiện hữu: Cải tạo, nâng cấp hoàn thiện hệ thống thoát nước chung để thoát nước mưa, kết hợp giải pháp xây dựng cống bao thu gom và dẫn nước thải về khu vực xử lý nước thải.

- Khu vực canh tác nông nghiệp: Bố trí các cống lớn, cầu bản qua đường tại các vị trí tự thủy, khe suối tự nhiên có dòng chảy qua đường, tạo dòng chảy thông

thủy, tránh gây ngập úng cục bộ. Đối với sông, suối chảy qua khu vực dân cư cần cải tạo, gia cố bờ, chống sạt lở; tận dụng tối đa mặt nước (ao, hồ tự nhiên), mặt phủ tự nhiên thấm nước để thoát nước mặt theo chế độ tự chảy. Đối với khu dân cư nằm dưới chân đồi, phải có các giải pháp thiết kế mương chặn, hướng dòng, không chảy tràn qua khu dân cư.

- Khu tiêu thụ công nghiệp: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải; nước mưa được thoát trực tiếp ra sông, kênh, mương.

- Khu vực phía Tây tuyến đường trục chính vào KCN Hải Hà: Bố trí các tuyến mương hở song song đường trục chính; phía Nam bố trí tuyến mương giáp KCN, thoát ra nhánh sông Cái Đại Hoàng rồi thoát ra biển. Ngoài ra còn bố trí một số mương nhánh theo hướng Bắc Nam nằm trong khu tiêu thụ công nghiệp, thông thủy cho dòng chảy từ các khu vực đồng trũng, tụ thủy để thoát vào tuyến mương hở chính.

- Khu vực phía Đông tuyến đường trục chính: Bố trí 01 tuyến mương ngăn thoát vào hồ điều hòa nằm trong Dự án Khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ Texhong giai đoạn 1, ngoài ra theo dòng của suối Khe La bố trí thành hệ thống mương hở tự nhiên nằm xen kẽ trong khu vực xây dựng vừa tạo cảnh quan vừa giải quyết việc thu, thoát nước cho khu vực.

- Khu vực được chia làm 6 lưu vực thoát nước:

Khu vực phía Tây tuyến đường trục chính vào KCN Hải Hà

+ Lưu vực 1: Nằm phía Đông khu vực; nước mưa từ các lô đất, được thu vào hệ thống, cống chảy vào mương hở dọc tuyến đường trục chính phía Tây (song song với đường trục chính vào KCN) thoát về hệ thống mương hở phía Nam giáp KCN và thoát ra nhánh sông Cái Đại Hoàng trước khi thoát ra biển

+ Lưu vực 2: Nằm giữa trung tâm khu vực; nước mưa từ các lô đất, các khu dân cư được thu vào hệ thống cống và mương hở chảy vào các khe tụ thủy theo địa hình dốc từ Bắc xuống Nam thoát về hệ thống mương hở giáp KCN.

+ Lưu vực 3: Lưu vực nằm phía Tây Nam khu vực: nước mưa theo hệ thống cống & khe tụ thủy thoát ra nhánh sông phía Tây Nam.

+ Lưu vực 4: Nằm phía Nam khu vực thoát nước cho cụm tiêu thụ công nghiệp & dịch vụ: Nước mưa được thoát ra hệ thống mương hở phía Nam giáp KCN cảng biển Hải Hà

Khu vực phía Đông tuyến đường trục chính vào KCN Hải Hà

+ Lưu vực 1: Nằm phía Đông Bắc: Nước mưa từ các lô đất chảy vào hệ thống cống chảy ra suối Khe La nối ra sông Hà Cối sau đó thoát ra biển.

+ Lưu vực 2 : Lưu vực phía Bắc, Tây Bắc: Nước mưa theo địa hình tự nhiên thoát ra khe suối hiện có chảy vào hồ điều hòa Khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ sau đó theo hệ thống mương hở chảy ra biển

c. Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:

- Đối với kênh hở dự kiến xây dựng mới thoát ra biển: Dùng hệ thống phai đóng mở hợp lý để xả nước vào mùa mưa và tích nước cho mùa khô cải tạo vi khí hậu. Theo biên độ giao động của thủy triều và số liệu thủy văn.

- Kè bảo vệ các trục tiêu, bờ sông, suối, tránh lấn chiếm dòng chảy (bằng các dạng kè xanh. Xây dựng tuyến kè khu vực dọc khu dân cư hiện trạng tiếp giáp khu vực san hạ cao độ nền. Xây dựng hành lang xanh trong khu vực lập quy hoạch, bảo vệ trục tiêu, tạo cảnh quan, cải thiện vi khí hậu, môi trường sinh thái.

8.3. Quy hoạch cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 6.300m³ (Khu nhà ở Công nhân có nhu cầu khoảng 11.638,94m³/ngđ có dự án cấp nước riêng);

- Nguồn nước: Nhà máy nước Hải Hà công suất 3.000 m³/ngđ hiện tại sẽ được nâng lên công suất 6.000 m³/ngđ, dùng nước thô từ sông Hà Cối; xây dựng mới nhà máy nước tại Quảng Minh công suất 60.000 m³/ngđ (theo quy hoạch chung), khai thác nguồn nước thô từ hồ Tràng Vinh.

- Mạng đường ống cấp nước: Bố trí dạng mạng vòng (đường kính ống Ø160 ÷ Ø315) kết hợp với mạng xương cá (Ø110 ÷ Ø160) cấp vào các khu vực dùng nước.

- Trên tuyến truyền tải đều bố trí các hống cấp nước cứu hoả, khoảng cách L = 150m ÷ 200m một hống cứu hoả loại hai cửa Ø110.

8.4. Quy hoạch cấp điện

- Dự báo nhu cầu sử dụng điện năng: Khoảng 28,46 MVA

- Nguồn điện: Nâng cấp công suất trạm biến áp Quảng Hà 110kV hiện có (hiện tại công suất trạm biến áp Quảng Hà đang vận hành máy biến áp 110/22Kv-16MVA).

+ Nâng cấp, bảo dưỡng những trạm biến áp đã cũ và xuống cấp, tăng công suất gam máy cho những máy biến áp đang hoạt động quá tải.

+ Đối với những khu dân cư quy hoạch mới, những khu dịch vụ thương mại và khu công nghiệp phụ trợ, sử dụng những loại trạm biến áp kiểu dạng kiosk nhỏ gọn, tiết kiệm diện tích, tăng mỹ quan cho đô thị.

- Lưới điện: Đối với những khu vực dân cư hiện trạng, cải tạo nâng cấp hệ thống dẫn điện; đối với những khu vực đô thị quy hoạch mới, hệ thống cấp điện đi ngầm;

- Hệ thống chiếu sáng giao thông phải được thực hiện trên các tuyến đường giao thông ngõ xóm, đảm bảo cung cấp ánh sáng đầy đủ theo tiêu chuẩn quy định.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Đối với khu vực xây dựng mới: Xây dựng hệ thống cống riêng hoàn toàn để thoát nước thải công nghiệp và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt của khu dân cư đô thị (lưu ý XLNT cục bộ trong nhà máy để làm sạch nước thải tới giới hạn C theo QCVN 40-2011/BTNMT. Làm sạch lần 2 tại trạm XLNT số 3 của khu tiểu thủ công nghiệp đạt tới giới hạn B theo QCVN 40-2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường bên ngoài).

- Đối với khu dân cư hiện trạng: Xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng có tuyến cống bao để tách nước thải đưa về nhà máy xử lý.

- Xây dựng các trạm XLNT làm sạch nước thải loại nhỏ & đầu tư xây dựng theo phân kỳ xây dựng cho từng giai đoạn phát triển của khu vực nghiên cứu.

Trong khu vực quy hoạch 4 trạm XLNT tập trung tương ứng với 4 lưu vực thoát nước thải cho các khu dân cư & dịch vụ:

+ Trạm xử lý nước thải số 1: Sử dụng trạm trong quy hoạch khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ Texhong. Công suất 7.610m³/ngđ (Khu D).

+ Trạm xử lý nước thải số 2: Công suất 4500m³/ngđ (Khu C).

+ Trạm xử lý nước thải số 3: Công suất 300m³/ngđ (Khu TT CN Khu C).

+ Trạm xử lý nước thải số 4: Công suất 3000m³/ngđ (Khu A).

b) Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn: khoảng 31,4 tấn /ngày;

- CTR sinh hoạt: Thu gom tập trung, vận chuyển đến các trạm trung chuyển, dùng xe chuyên dụng chuyên chở đến Khu Liên hợp xử lý CTR xã Quảng Nghĩa.

- CTR công nghiệp:

+ Đối với CTR không nguy hại: Xử lý, tái chế hoặc chôn lấp theo quy định;

+ Đối với CTR nguy hại: Đăng kí chi tiết với các đơn vị chuyên ngành, vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng, đảm bảo vệ sinh và mỹ quan về khu xử lý CTRCN tại thành phố Cẩm Phả;

c) Quy hoạch nghĩa trang:

Các nghĩa trang nhân dân đang được đầu tư xây dựng tại xã Quảng Phong (để di dời các nghĩa trang hiện trạng trong khu vực khi thực hiện giải phóng mặt bằng KCN) và nghĩa trang nhân dân tập trung tại xã Quảng Thành.

9. Biện pháp giảm thiểu các tác động môi trường

9.1. Tác động đến môi trường đất:

- Khai thác tận dụng cảnh quan địa hình tự nhiên và tận dụng tối đa tầm nhìn hướng ra biển, song chỉ san lấp ở mức độ hợp lý để đảm bảo giữ được hình thái môi trường tự nhiên ven biển.

- Trồng rừng phòng hộ kết hợp với chức năng cảnh quan dọc theo bờ biển như: hệ thống cây xanh, rừng phòng hộ, bãi rừng ngập mặn, đê kè chắn sóng tại khu vực có nguy cơ rủi ro cao...

9.2. Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật nhằm giảm thiểu tai biến thiên nhiên

- Tăng cường công tác quản lý lưu vực hệ thống sông chính, tiểu lưu vực thuộc các sông suối thôn, xã & liên xã. Khống chế các điều kiện kỹ thuật về cao độ xây dựng, thoát nước, bảo vệ đô thị và các điểm dân cư phù hợp với cấp hạng, quy mô của từng đô thị, điểm dân cư, bảo đảm an toàn cho các đô thị và các điểm dân cư không bị ngập lụt;

- Xây dựng hệ thống thoát nước đô thị và thoát nước các điểm dân, trung tâm cụm xã, hạn chế tối đa về úng, ngập. Nạo vét định kỳ và kè bờ các đoạn suối, các hồ trong khu vực nghiên cứu. Xây dựng tường chắn tại các khu vực có nguy cơ sạt lở. Duy trì, củng cố và kiên cố hóa các hồ điều hòa, kênh mương.

- Xây dựng hệ thống công thoát nước chung dọc theo các tuyến đường đón nước từ các khu vực xây dựng chảy vào ruộng trũng hoặc các khe sâu và suối. Đối với kênh hở dự kiến xây dựng mới thoát ra biển, dùng hệ thống phai đóng mở hợp lý theo biên độ giao động của thủy triều và số liệu thủy văn.

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Hải Hà có trách nhiệm quản lý quy hoạch; phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế công bố, công khai quy hoạch; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định; quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía bắc Khu công nghiệp - Cảng biển Hải Hà tại xã Quảng Phong, Quảng Điền, Quảng Trung, huyện Hải Hà (Khu B5.1) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

- Tổ chức công bố, công khai thông tin và nội dung đồ án quy hoạch để toàn bộ các tổ chức, cá nhân có liên quan và nhân dân biết thực hiện

- Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch theo quy định.

- UBND huyện Hải Hà, Ban quản lý Khu kinh tế căn cứ tình hình thực tế, các yêu cầu quản lý tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý đối với các khu dân cư hiện trạng; phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu chức năng, các dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được UBND tỉnh phê duyệt (sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương, địa điểm hoặc ranh giới nghiên cứu cho các nhà đầu tư) và các quy định hiện hành.

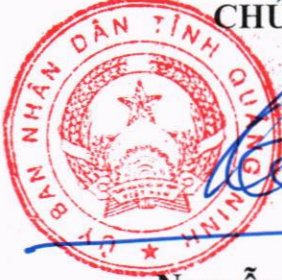
- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Tài Chính; Giao Thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa Thể thao, Du lịch; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước của ngành theo các quy định hiện hành; hướng dẫn, triển khai thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo quy định hiện hành theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư; Ban quản lý Khu kinh tế; Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư; Chủ tịch Ủy ban nhân huyện Hải Hà, Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
 - Như điều 3 (thực hiện);
 - V0, V2, QLĐĐ1, XD4-5;
 - TT HCC;
 - Lưu: VT, QH3.
- 15b QĐ08-12

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Long