

Số: 3186 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 01 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu A4.1 - Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ logistics
tại xã Vạn Ninh 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

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

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

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/11/2021 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 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; 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 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 2928/BXD-QHKT ngày 02/8/2022 của Bộ Xây dựng về việc tham gia ý kiến về đồ án quy hoạch phân khu A4.1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 02/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A4.1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; Quyết định số 1915/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 Khu A4.1 - Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ Logistics tại xã Vạn Ninh thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

Căn cứ Nghị quyết số 84/NQ-HĐND ngày 17/12/2021 của Hội đồng nhân dân thành phố Móng Cái thông qua nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A4.1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

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

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 164/TTr-SXD ngày 28/10/2024 kèm theo Báo cáo thẩm định số 4415/BC-SXD ngày 25/10/2024; đề nghị của UBND thành phố Móng Cái tại Tờ trình số 172/TTr-UBND ngày 17/10/2024; ý kiến của các thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt 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 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với những nội dung sau:

1. Phạm vi, ranh giới:

- Phạm vi quy hoạch tại khu vực phía Nam thành phố Móng Cái thuộc địa giới hành chính của các phường Hải Yên, phường Ninh Dương và xã Vạn Ninh, thành phố Móng Cái, có ranh giới địa lý giới hạn bởi:

+ Phía Bắc giáp đường ven biển;

+ Phía Nam giáp khu vực rừng ngập mặn và cảng Vạn Ninh; Uchi

- + Phía Đông giáp sông KaLong;
- + Phía Tây giáp sông và khu vực bãi triều.

2. Tính chất, mục tiêu:

2.1. Tính chất:

- Là khu công nghiệp và công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ; khu vực phát triển logistics, bến thủy nội địa gắn với cảng tổng hợp Vạn Ninh.
- Là khu đô thị dịch vụ gắn với trung tâm xã Vạn Ninh; là khu dự trữ phát triển gắn với khu vực sản xuất nuôi trồng thủy sản và vùng rừng ngập mặn.

2.2. Mục tiêu:

- Triển khai cụ thể hóa định hướng Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023, đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16//2021; đáp ứng được các yêu cầu của phương hướng, nhiệm vụ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, thành phố Móng Cái đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 theo Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh, chương trình phát triển đô thị, quy hoạch chuyên ngành, ngành, lĩnh vực có liên quan.

- Cụ thể hóa phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu chức năng, các yêu cầu bảo vệ đối với các khu vực an ninh quốc phòng, khu vực bảo tồn di tích văn hóa, khu vực cảnh quan tự nhiên đặc thù (rừng phòng hộ, các không gian mặt nước lớn...), các yêu cầu phát triển đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới... của Khu A4 - Khu đô thị, công nghiệp, logistics đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, quy hoạch chuyên ngành, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế.

- 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 diện tích khoảng 2.552,2 ha (phường Hải Yên khoảng 335,7 ha; phường Ninh Dương khoảng 204,4 ha; xã Vạn Ninh khoảng 2.012,1 ha).

- Quy mô dân số:

+ Dân số hiện trạng khoảng 6.200 người;

+ Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 11.000 người (trong đó dân số thường trú khoảng 10.000 người, dân số quy đổi khoảng 1.000 người); dân số lao động dự kiến trong các khu công nghiệp khoảng 17.000 người.

+ Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 18.400 người (trong đó dân số thường trú khoảng 16.400 người, dân số quy đổi khoảng 2.000 người); dân số lao động dự kiến trong các khu công nghiệp khoảng 24.000 người.

- Các chỉ tiêu chính: Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật dựa trên tiêu chí của đô thị ưu

loại I, tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án Quy hoạch chung KKT cửa khẩu Móng Cái theo 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 cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và các văn bản pháp luật khác có liên quan

- Một số chỉ tiêu đất đai chính: Đất xây dựng khoảng 1.116,18ha; trong đó: Đất nhóm nhà ở hiện trạng khoảng 91,07ha; đất nhóm nhà ở mới khoảng 48,89ha; đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở khoảng 29,83ha; đất sản xuất công nghiệp, kho bãi khoảng 505,36ha.

4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

4.1. Khung tổ chức không gian:

- Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực chia thành 03 không gian chính: (1) Không gian sản xuất tại các khu công nghiệp, bến thủy, khu logistic; (2) Không gian ở, dịch vụ hỗn hợp; (3) Không gian sinh thái bao gồm rừng ngập mặn, nuôi trồng thủy sản, dự trữ phát triển:

+ Không gian sản xuất: Quy hoạch các khu công nghiệp trên cơ sở kết nối thuận lợi với các tuyến giao thông chính đi qua khu vực (đường ven biển, đường xuống cảng Vạn Ninh); định hướng phát triển các lĩnh vực công nghiệp sạch, công nghệ cao, công nghiệp bền vững, dịch vụ logistics hỗ trợ phát triển cảng Vạn Ninh.

+ Không gian ở, dịch vụ hỗn hợp: Xây dựng không gian ở đồng bộ về kiến trúc, tầng cao, mật độ xây dựng đảm bảo hài hòa với tổng thể phát triển khu vực xã Vạn Ninh hiện hữu. Gắn với các khu ở là các không gian công cộng, dịch vụ hỗn hợp, thương mại, công viên cây xanh, công trình kiến trúc điểm nhấn...; tăng cường sự gắn kết giữa không gian phát triển mới và các khu vực lân cận trên cơ sở cải tạo nâng cấp các khu ở hiện hữu, bổ sung cơ sở hạ tầng, phát triển đồng bộ, hiện đại, thống nhất.

+ Không gian sinh thái: Không gian cảnh quan rừng ngập mặn, nuôi trồng thủy hải sản, dự trữ phát triển, tạo hình ảnh đặc trưng của khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ logistic Vạn Ninh; bổ sung trồng cây xanh, trồng rừng tại các khu vực đất trống, cải tạo cảnh quan, không gian xanh đô thị.

4.2. Hệ thống các tuyến, trục, công trình điểm nhấn:

- Tổ chức không gian các tuyến, trục, hình thành các tuyến trục kết nối về giao thông, kết nối về hoạt động, kết nối về không gian và kết nối về cảnh quan. Mạng lưới các tuyến trục đóng vai trò quan trọng trong tạo lập hoạt động chức năng của Khu A4.1. Tổ chức không gian các tuyến trục cần phải được kiểm soát phù hợp với đặc điểm hoạt động và đảm bảo các yêu cầu phát triển cho từng đoạn tuyến, tạo hình ảnh không gian đô thị, cụ thể như sau:

+ Trục Bắc Nam (tuyến đường ra cảng Vạn Ninh), đường Hải Yên - Vạn Ninh - Trà Cổ: Đóng vai trò là trục giao thông đối ngoại. Dọc tuyến đường hạn chế các điểm giao cắt trực tiếp, bố trí hành lang cây xanh hai bên tuyến đường tạo cảnh quan cho hoạt động lưu thông dọc tuyến, đồng thời tạo khoảng cách ly cho các khu chức năng dọc hai bên tuyến đường.

+ Trục trung tâm (đường N3): Trục trung tâm mới được hình thành theo

hướng Đông Tây nối từ khu công nghiệp vào trung tâm đô thị mới. Trục trung tâm được tổ hợp theo mô hình trục không gian, gồm đường giao thông, quảng trường, hồ cảnh quan và tổ hợp các công trình kiến trúc hiện đại hai bên trục đường.

+ Đường trục chính xã Vạn Ninh: Trục đường chính hiện trạng đi xuyên qua các khu vực dân cư xã Vạn Ninh được cải tạo mở rộng lòng đường để đáp ứng yêu cầu giao thông cơ giới, quản lý công trình kiến trúc hai bên tuyến đường tạo không gian phố thương mại.

+ Sông Ka Long: Hình thành các không gian cây xanh, tiện ích công cộng, chiếu sáng cảnh quan dọc tuyến để tạo sự hấp dẫn cảnh quan, thu hút người dân và du khách.

- Tổ chức không gian các công trình điểm nhấn:

+ Tổ hợp điểm nhấn nút giao đường ven biển và đường ra cảng Vạn Ninh: Hình thành tổ hợp trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm triển lãm giới thiệu sản phẩm công nghiệp, trung tâm điều hành tại khu vực cửa ngõ khu quy hoạch. Gắn kết các hoạt động thương mại công nghiệp và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ công nghiệp. Lấy không gian nút giao định hướng cho các công trình kiến trúc xung quanh nút, kiểm soát chiều cao công trình, nhịp điệu khối tích công trình xung quanh nút, đặc biệt là giải pháp cảnh quan cây xanh thống nhất.

+ Điểm nhấn không gian khu trung tâm đô thị: Xây dựng đồng bộ không gian trung tâm xã trở thành điểm nhấn không gian khu vực đô thị. Trọng tâm là các công trình công cộng gắn kết công viên trung tâm hồ thôn Trung là nơi tổ chức các hoạt động tập trung, lễ hội của đô thị.

4.2. Các phân khu chức năng:

- Khu 1- Khu công nghiệp, logistic Vạn Ninh (không bố trí nhà ở, dân cư):

+ Diện tích khoảng 894,5 ha; quy mô lao động đến năm 2040 khoảng 24.000 người;

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 9 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần.

+ Định hướng quy hoạch: Xây dựng khu công nghiệp đa ngành và không gian linh hoạt để phát triển đồng bộ khu vực sản xuất và các ngành công nghiệp công nghệ cao (chia khu công nghiệp thành 3 khu vực độc lập gắn với các ngành nghề sản xuất đặc trưng, được kết nối bằng tuyến đường ra cảng Vạn Ninh, đường Hải Yên - Vạn Ninh - Trà Cổ); xây dựng khu bến thủy nội địa kết hợp dịch vụ logistic.

- Khu 2- Khu đô thị Vạn Ninh:

+ Diện tích khoảng 608,58 ha; quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 11.000 người; quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 18.400 người.

+ Gồm: 01 đơn vị ở tại phía Bắc, gồm các thôn: Thôn Bắc, thôn Trung xã Vạn Ninh (diện tích 310,78ha, dân số đến năm 2024 khoảng 14.490 người) và 01 nhóm nhà ở tại thôn Nam xã Vạn Ninh (diện tích 397,5ha, dân số đến năm 2040 khoảng 3.910 người). uuu

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 15 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; hệ số sử dụng đất tối đa 9 lần.

+ Định hướng quy hoạch: Cải tạo chỉnh trang, sắp xếp lại khu vực dân cư xã Vạn Ninh hiện hữu, bố trí khu nhà ở tái định cư tại khu vực trung tâm xã giáp đường N3 phục vụ giải phóng mặt bằng các khu vực dự án hạ tầng, khu công nghiệp, đô thị mới...; cải tạo mở rộng các công trình công cộng, hạ tầng xã hội hiện có của xã, xây dựng mới trường THPT, bổ sung đầy đủ các công trình thiết chế văn hoá như: Trung tâm văn hoá, sân TDTT, các công viên vườn hoa tại khu vực trung tâm xã; xây dựng dải cây xanh cách ly tại các khu vực tiếp giáp khu công nghiệp.

- Khu 3- Khu bảo vệ sinh thái (không bố trí nhà ở, dân cư):

+ Diện tích khoảng 1.049,12ha.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40% (các chỉ tiêu, định hướng chủ yếu cho các khu đất dự trữ phát triển công nghiệp sau năm 2030); hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần.

+ Định hướng quy hoạch: Bảo vệ tối đa hệ sinh thái tự nhiên, các khu rừng ngập mặn tại khu vực; giới hạn các không gian phát triển khu công nghiệp, hạn chế các tác động làm biến đổi hệ sinh thái tự nhiên vùng ngập nước. Khai thác giá trị cảnh quan sinh thái khu vực kết hợp với các hoạt động du lịch trải nghiệm nuôi trồng thủy sản, du lịch trải nghiệm rừng ngập mặn...

+ Đối với các khu đất dự trữ phát triển công nghiệp: Định hướng phát triển khu công nghiệp sinh thái, công nghiệp hỗ trợ (theo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về việc quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế) theo hướng ứng dụng công nghệ cao, gắn với dịch vụ logistics, cửa khẩu quốc tế, cảng biển và đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái.

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 (%)
	Tổng khu quy hoạch		2.552,20	100,0
I	Đất xây dựng khu chức năng		1.116,18	43,7
1	Đất nhóm nhà ở		139,96	5,5
1.1	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo</i>	OHT	91,07	3,6
1.2	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	OM	48,89	1,9
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HHO	6,29	0,2
3	Đất hỗn hợp không ở	HH	30,79	1,2
4	Đất y tế	YT	0,30	0,01
5	Đất văn hoá	VH	2,51	0,1
6	Đất giáo dục	THPT, TH	8,59	0,3
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng		29,83	1,2
7.1	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở</i>	CXO	4,91	0,2
7.2	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị</i>	CXCC	24,92	1,0
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC, XHCCN	53,19	2,1

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
9	Đất cây xanh chuyên dụng	XCD, XCDCN	57,24	2,2
10	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, logistics	CN, LG	505,36	19,8
11	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,95	0,04
12	Đất khu dịch vụ	DV, DVCN	26,22	1,0
12.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	DV	7,09	0,3
12.2	Đất khu dịch vụ công nghiệp	DVCN	19,13	0,7
13	Đất dịch vụ du lịch	DL	14,28	0,6
14	Đất an ninh	AN	0,7	0,03
15	Đất quốc phòng	QP	0,24	0,01
16	Đất di tích, tôn giáo	TG	1,53	0,1
17	Đất giao thông*	GT	211,29	8,3
18	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTK	12,47	0,5
19	Đất bãi đỗ xe	P	5,26	0,2
20	Đất nghĩa trang	NT	9,14	0,4
II	Đất khác		1.436,02	56,3
21	Đất dự trữ phát triển	DT, DTCN	411,09	16,1
22	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	24,17	0,9
23	Đất rừng phòng hộ	RNM, RTM	607,67	23,8
24	Đất ngập nước		77,41	3,0
25	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	101,81	4,0
26	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)	HN, MN	212,87	8,5

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

+ Quy hoạch sử dụng đất Khu 1 - Khu công nghiệp, logistic Vạn Ninh:

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu vực công nghiệp	685,91	100%
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	33,97	5,0
2	Đất cây xanh chuyên dụng	39,61	5,8
3	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, logistics	449,49	65,5
4	Đất khu dịch vụ	19,13	2,8
5	Đất giao thông	70,81	10,3
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	7,04	1,0
7	Đất dự trữ phát triển	62,20	9,1
8	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)	3,66	0,5
II	Khu vực ngoài Khu công nghiệp	208,59	100%
1	Đất cây xanh chuyên dụng	6,63	3,2
2	Đất kho bãi, logistics	55,87	26,8
3	Đất khu dịch vụ	1,97	0,9
4	Đất giao thông ngoài đô thị	39,61	19
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,59	1,2
6	Đất bãi đỗ xe	0,74	0,4
7	Đất dự trữ phát triển	92,61	44,4
8	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)	8,57	4,1

+ Quy hoạch sử dụng đất Khu 2 - Khu đô thị Vạn Ninh:

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch	608,58	100,0
1	Đất nhóm nhà ở	139,96	23,0
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	91,07	15,0
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	48,89	8,0
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	2,06	0,3
-	Đất nhóm nhà ở mới	46,83	7,7
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	6,29	1,0
3	Đất hỗn hợp không ở	30,79	5,1
4	Đất y tế	0,30	0,05
5	Đất văn hoá	2,51	0,4
6	Đất giáo dục	8,59	1,4
6.1	Đất trường MN, TH, THCS	6,44	1,1
6.2	Đất trường THPT	2,15	0,4
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	29,83	4,9
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	4,91	0,8
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	24,92	4,1
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	19,22	3,2
9	Đất cây xanh chuyên dụng	11,00	1,8
10	Đất cơ quan, trụ sở	0,95	0,2
11	Đất khu dịch vụ	5,12	0,8
11.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	5,12	0,8
11.2	Đất khu dịch vụ công nghiệp	-	-
12	Đất dịch vụ du lịch	14,28	2,3
13	Đất an ninh	0,70	0,1
14	Đất di tích, tôn giáo	1,53	0,3
15	Đất giao thông đô thị	79,40	13,0
16	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,84	0,5
17	Đất bãi đỗ xe	4,56	0,7
18	Đất nghĩa trang	9,14	1,5
19	Đất dự trữ phát triển	68,34	11,2
20	Đất sản xuất nông nghiệp	24,17	4,0
21	Đất rừng phòng hộ	30,32	5,0
22	Đất nuôi trồng thủy sản	71,04	11,7
23	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)	47,70	7,85

+ Quy hoạch sử dụng đất Khu 3 - Khu bảo vệ sinh thái:

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch	1.049,12	100,00
1	Đất quốc phòng	0,24	0,02
2	Đất giao thông ngoài đô thị	21,47	2,0
3	Đất dự trữ phát triển	188,94	18,0

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất rừng phòng hộ	577,35	55,0
5	Đất ngập nước	77,41	7,4
6	Đất nuôi trồng thủy sản	30,77	2,9
7	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)	152,94	14,68

* Ghi chú một số nội dung trong quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A4.1 - Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ logistics tại xã Vạn Ninh thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái 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, khu chức năng 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, trên cơ sở căn cứ vào quỹ đất cụ thể, các yếu tố hiện trạng, nguồn gốc, pháp lý thực tế quản lý, sử dụng đất đai và có thể điều chỉnh theo quy định cho phù hợp với thực tế, đảm bảo tiết kiệm đất, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai,... các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực, mạng lưới và quy định pháp luật liên quan.

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

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

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (làng xóm đô thị hóa) bao gồm: Các công trình nhà ở hiện có; công trình phục vụ đời sống dân cư; đất trồng, 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 trồng 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.

- Nhà ở xã hội, nhà ở công nhân: Quy hoạch các khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà cho thuê, nhà thu nhập thấp gắn với các khu vực phát triển khu

công nghiệp, 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, nhà ở công nhân được định hướng, tính toán đảm bảo phục vụ cho nhu cầu nhà ở xã hội và khoảng 16.800 công nhân tại các lô đất có ký hiệu II-OXH01, II-OXH02, II-OXH03 (theo tài bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất); quy mô các khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân 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.

- Khu vực tái định cư: Khu vực đô thị hiện hữu thực hiện cải tạo chỉnh trang, sắp xếp lại khu vực dân cư xã Vạn Ninh, bố trí khu nhà ở tái định cư giáp đường D4 thuộc khu vực trung tâm xã phục vụ giải phóng mặt bằng các khu vực dự án hạ tầng, khu công nghiệp, đô thị mới ô II-TDC01 (tại bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).

- Đối với đất cơ quan, công trình dịch vụ, công cộng phục vụ dân cư hiện trạng (dịch vụ, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế phường: 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.

- 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 (trừ các trường hợp có tính chất đặc thù riêng sẽ được cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét, 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. Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

6.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, kiến trúc trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu được không 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 và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

6.2. Các quy hoạch chi tiết 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 uuu

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Quy hoạch giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Tuyến đường ven biển (ĐT.341), tuyến nằm ngoài khu vực, giáp ranh giới phía Bắc, kết nối các đô thị cửa khẩu Móng Cái, khu kinh tế Vân Đồn và các đô thị ven biển tỉnh Quảng Ninh. Quy mô đường rộng 62,5m (Mặt cắt A-A). Đường trục ra cảng Vạn Ninh, tuyến đường trục chính Bắc Nam kết nối trung tâm thành phố Móng Cái đến cảng Vạn Ninh. Quy mô đường rộng 42-63m (Mặt cắt 1-1, 2-2). Tuyến vành đai Hải Yên - Vạn Ninh – Bình Ngọc, trục Đông - Tây qua khu vực, phục vụ vận tải công nghiệp và phát triển du lịch, quy mô đường rộng 32-63m (Mặt cắt 1-1, 1'-1', 2-2).

+ Đường thủy: Phát triển luồng đường thủy sông KaLong, phục vụ vận tải công nghiệp và du lịch. Xây dựng cảng tổng hợp và cảng cá phía Nam khu vực phục vụ phát triển công nghiệp cảng biển và neo đậu, vận chuyển thủy hải sản. Quá trình triển khai tuân thủ theo quy hoạch đường thủy nội địa tại Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Đường sắt: Sử dụng tuyến đường sắt đô thị chạy dọc tuyến đường ven biển với khoảng cách mỗi ga từ 1-1,5km.

- Giao thông đô thị:

+ Đường chính khu vực: Mặt cắt 3-3, quy mô đường rộng 27m: lòng đường 15m; vỉa hè $6 \times 2 = 12$ m. Mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 24m: lòng đường 14m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m.

+ Đường khu vực: Mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 20,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m. Mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 17-17,5m: lòng đường rộng 7-7,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m.


+ Đường phân khu vực: Mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 17-17,5m: lòng đường rộng 7-7,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10$ m. Đường hiện trạng, cải tạo, mặt cắt 7-7, quy mô đường rộng 12-13m: lòng đường 6-7m; vỉa hè $3 \times 2 = 6$ m.

+ Đối với các tuyến giao thông ngõ xóm trong khu vực dân cư hiện trạng, chú trọng việc cải tạo chất lượng mặt đường, đảm bảo bề rộng ≥ 4 m cho việc bố trí hạ tầng kỹ thuật ngầm, xe cứu thương, cứu hỏa có thể vào khi gặp sự cố.

- Giao thông tĩnh: Bố trí bãi đỗ xe tải: phục vụ khu vực cảng, bên gần với các khu vực kho bãi và khu công nghiệp. Bãi đỗ xe công cộng: Bố trí các bãi đỗ xe đảm bảo chỉ tiêu $2,5 \text{m}^2/\text{người}$ Tổng diện tích bãi đỗ xe khoảng 5,42ha.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Giải pháp kỹ thuật:

+ Cao độ không chế xây dựng cho khu vực có đê, kè bảo vệ cho phép thấp hơn mực nước lũ sông và biển nhằm phù hợp với nền dân cư hiện trạng, giảm bớt khối lượng đất đắp nền đồng thời xây dựng hệ thống đê, kè ven bờ sông Ka Long, Cầu Voi bảo vệ khu vực khỏi lũ sông và triều cường ảnh hưởng. Khu vực này thiết kế cao độ Hxd $\geq +3,5$ m thoát nước tự chảy thuận lợi. 

+ Cao độ không chế xây dựng cho khu vực ven biển không có đê, kè bảo vệ $H_{xd} \geq +4,8m$. Đối với khu vực cây xanh $H_{cx} \geq +3,0m$.

+ Khu vực dân cư làng xóm hiện hữu cao độ nền từ $3,5 \div 7,0m$. Khu vực này giữ nguyên nền xây dựng hiện trạng. Bổ sung thêm hệ thống cống thoát nước hoàn chỉnh trên các trục đường chống ngập úng cục bộ.

+ Khu vực rừng ngập mặn và rừng phòng hộ. Hạn chế làm biến đổi địa hình tự nhiên hiện trạng. Bổ sung trồng rừng góp phần hạn chế các tác động xấu từ biến đổi khí hậu và nước biển dâng

+ Khu vực thiết kế có hệ thống đê cấp 5 như là đê Thoi Phi, đê 208, đê Cây Nhãn, đê Cầu Voi và đê Miếu phải được bảo vệ theo quy định. Dự kiến khi phát triển đô thị vẫn giữ nguyên và cải tạo các hệ thống đê này. Xây dựng đê mới kết hợp đường giao thông với chiều dài khoảng 19km đoạn phía sông Kalong kết nối với đê Thoi Phi nhằm bảo vệ khu vực công nghiệp, kho bãi, bến cảng và một phần khu dân cư thôn Bắc, thôn Trung.

+ Khu vực xây dựng công nghiệp, bến bãi, thiết kế đắp nền đến cao độ $H_{xd} \geq +3,5m$; xây dựng hệ thống đê, kè ven bờ sông Cầu Voi bảo vệ khu vực khỏi lũ sông và triều cường ảnh hưởng.

- Giải pháp kỹ thuật nhằm giảm thiểu tai biến thiên nhiên:

+ Xây dựng hành lang ven sông Ka Long: Bảo vệ sự ổn định của bờ và phòng, chống lấn chiếm đất ven nguồn nước, đặc biệt khi xây dựng cảng nội địa Vạn Ninh; Phòng, chống các hoạt động có nguy cơ gây ô nhiễm, suy thoái nguồn nước. Phạm vi của hành lang bảo vệ nguồn nước thực hiện theo đúng quy định và không nhỏ hơn 10m tính từ mép bờ khi sông Ka Long chảy qua các đô thị, đặc biệt chảy qua khu vực xây dựng cảng nội địa Vạn Ninh.

+ Bảo vệ hệ sinh thái ven biển, đặc biệt tăng diện tích rừng ngập mặn ven biển: Mở rộng diện tích trồng rừng ngập mặn tại xã Vạn Ninh. Huy động và hỗ trợ nhân dân tham gia trồng rừng ngập mặn.

+ Xác định các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu đối với mỗi khu chức năng, đặc biệt khu vực bến thủy nội địa Vạn Ninh, khu dịch vụ hỗ trợ và nuôi trồng thủy hải sản, khu dịch vụ hỗ trợ dịch vụ du lịch

+ Bảo vệ tài nguyên, các hệ sinh thái cửa sông ven biển: Ngăn ngừa, kiểm soát các nguồn ô nhiễm từ các hoạt động trên biển từ các tàu ra vào bến thủy nội địa Vạn Ninh, cảng Vạn Ninh; quản lý các hệ sinh thái ven biển và nguồn lợi thủy sản. Cân đối giữa phát triển rừng ngập mặn và nuôi trồng thủy sản theo hướng dành khoảng 75% diện tích là rừng ngập mặn, 25% diện tích là đầm nuôi thủy sản, chủ động phát triển trồng rừng ngập mặn ven biển ở phía ngoài bãi bồi thôn Trung, thôn Nam, thôn Đông xã Vạn Ninh.

- Đối với các khu công nghiệp: Đảm bảo diện tích đất cây xanh trong khu vực nhà máy, xí nghiệp theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD; tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình nhà máy (xây dựng phân tán, hay tập trung) tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh là $\geq 20\%$. Kiểm soát nước thải tại các khu công nghiệp, đảm bảo các quy

định khi thải ra môi trường.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 25.000 m³/ngđ.
- Nguồn nước cấp cho khu vực Vạn Ninh từ hệ thống cấp nước thành phố Móng Cái từ tuyến ống D600mm.
- Công trình đầu mối: Dự kiến xây dựng 3 trạm bơm tăng áp khu công nghiệp công suất 6.000 - 8.000 m³/ngđ và nâng công suất trạm bơm tăng áp khu vực đô thị công suất 10.000 m³/ngđ nguồn nước từ thành phố Móng Cái. Trong trường hợp nguồn nước thành phố chưa đảm bảo cấp nước cho khu công nghiệp, có thể thay thế trạm bơm tăng áp 3 khu công nghiệp thành các nhà máy nước công suất 6.000 - 8.000 m³/ngđ, nguồn nước hồ Tràng Vinh.
- Mạng lưới cấp nước bao gồm mạng lưới cấp nước đô thị và mạng lưới cấp nước khu công nghiệp. Mạng lưới cấp nước khu vực công nghiệp có đường kính D160mm – D315mm. Mạng lưới cấp nước khu vực đô thị có đường kính D100mm- D400mm.
- Mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng hệ thống áp lực thấp, áp lực tự do tại họng chữa cháy tối thiểu là 10m. Các họng chữa cháy được đặt trên các tuyến đường với khoảng cách giữa các họng cứu hỏa nhỏ hơn hoặc bằng 150 m.

7.4. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước: Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt theo nguyên tắc tự chảy.
- Lưu vực: Do đặc điểm của địa hình toàn ranh giới nghiên cứu phân làm 06 lưu vực thoát nước sau:
 - + Lưu vực 1: Khu vực phía Đông phân khu 1, thoát chính trực tiếp ra sông Ka Long ra biển.
 - + Lưu vực 2: Khu vực phía Tây phân khu 1, thoát chính ra kênh hở theo hướng Bắc Nam ra sông Ka Long ra biển.
 - + Lưu vực 3: Khu vực phía Bắc phân khu 2, thoát chính ra sông Cầu Voi.
 - + Lưu vực 4: Khu vực phía Nam phân khu 2, thoát chính thoát về hồ thôn Trung sau đó ra sông Ka Long.
 - + Lưu vực 5: Khu vực phía Nam phân khu 1, thoát chính trực tiếp ra sông Ka Long.
 - + Lưu vực 6: Khu vực phía Bắc phân khu 3, thoát chính trực tiếp ra sông Cầu Voi.
- Mạng lưới thoát nước: Kết cấu cống ngầm dưới hè, lòng đường dẫn nước về các trục tiêu theo quy hoạch.
- Bố trí hệ thống mương, lạch nước biển bổ sung cho hệ thống đầm nuôi trồng thủy hải sản cho khu vực thôn Đông, Nam, Trung và thôn Bắc.
- Nạo vét định kỳ các kênh rạch làm tăng khả năng cung cấp nước cho hệ

thông nuôi trồng thủy hải sản của người dân.

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

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

+ Tổng lượng nước thải thu gom tập trung khoảng 22.000 m³/ngđ trong đó nước thải sinh hoạt khoảng 4.000 m³/ngđ; nước thải khu vực công nghiệp khoảng 18.000 m³/ngđ.

+ Khu vực xây dựng mới sẽ sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Các khu dân cư hiện trạng trước mắt sẽ xây dựng công bao tách nước thải, dài hạn khi có điều kiện sẽ xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Xây dựng các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung với công suất khoảng 4.000 m³/ngđ. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt tối thiểu tiêu chuẩn B theo QCVN14:2008-BTNMT về chất lượng nước thải sau xử lý.

+ Khu vực công nghiệp xây dựng trạm xử lý nước thải riêng. Công suất nước thải công nghiệp cụ thể sẽ được làm rõ sau khi làm rõ loại hình công nghiệp, mức độ tiêu thụ nước, thành phần nước thải chính. Nước thải công nghiệp xử lý đạt tiêu chuẩn B theo QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

+ Xử lý nước thải khu vực nuôi tôm: Sử dụng ao lắng, ao xử lý hóa học, ao xử lý sinh học lắng chất hữu cơ, điều chỉnh độ PH, bổ sung các chế phẩm vi sinh để xử lý. Nước sau ao xử lý sinh học có thể tái tuần hoàn và bổ sung thêm nước sạch để thay nước cho đầm tôm. Mô hình chuỗi ao xử lý có thể áp dụng cho từng đầm nuôi tôm hoặc nhóm một số đầm nuôi để xử lý chung.

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR):

+ Dự báo lượng CTR phát sinh khoảng 190 tấn/ngđ (trong đó CTR sinh hoạt khoảng 20 tấn/ngđ, CTR dịch vụ, công cộng khoảng 4 tấn/ngđ, CTR Khu công nghiệp khoảng 166 tấn/ngđ).

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

+ CTR công nghiệp tập trung: Các cơ sở công nghiệp cần phân loại chất thải ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng, trao đổi hoặc bán lại CTR có thể tái chế cho các cơ sở khác sử dụng để giảm giá thành sản phẩm. Phần CTR không sử dụng được, sẽ vận chuyển đến khu xử lý tập trung cùng với CTR sinh hoạt.

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

+ 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 theo quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái tại xã Quảng Nghĩa.

7.6. Quy hoạch nghĩa trang:

- Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, từng bước đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng phân tán trong phạm vi phát triển các khu chức năng. Tại khu vực xã Vạn Ninh, trước mắt sử dụng 02 nghĩa trang tập trung, gồm nghĩa trang thôn Đông Kaly

và thôn Nam với tổng quy mô diện tích khoảng gần 7 ha.

- Dài hạn khu vực nghiên cứu sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố tại phường Hải Yên và nghĩa trang công viên tại xã Quảng Nghĩa theo định hướng tại Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

7.7. Quy hoạch Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu cấp điện: cho khu vực khoảng 169MW tương đương 198MVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp điện cho sinh hoạt đang được cấp điện từ trạm 110KV Móng Cái – (25+40)MVA và theo định hướng quy hoạch tại trạm 110KV Hải Xuân 2 - 2x63MVA được xây dựng mới tại phía Bắc cách khoảng 1km. Nguồn điện cấp cho khu vực công nghiệp lấy từ trạm 110KV KCN Vạn Ninh - 4x63MVA, dự kiến xây dựng mới trong ranh giới quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế: Xây dựng tuyến đường dây 110KV trên dải phân cách giữa đường ra cảng Vạn Ninh cấp điện cho đảo Vĩnh Thực và rẽ nhánh 110KV cấp điện cho trạm 110KV KCN Vạn Ninh.

+ Lưới điện trung thế: Đối với khu vực dân cư hiện có từng bước cải tạo và hạ ngầm các tuyến điện 22KV hiện có để đảm bảo mỹ quan và an toàn lưới điện. Các tuyến điện 22KV xây dựng mới sử dụng cáp ngầm. Đối với khu vực khu công nghiệp sử dụng đường dây 22KV đi nổi treo trên cột bê tông.

+ Lưới điện hạ thế: Lưới hạ thế đi nổi trong khu vực dân cư hiện có từng bước hạ ngầm. Khu vực xây mới sử dụng cáp ngầm đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

+ Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực dân cư hiện trạng và khu công nghiệp ưu tiên giải pháp đi ngầm, trường hợp vướng mắc, khó khăn khi thực hiện hạ ngầm, xem xét giải pháp khác cho phù hợp.

- Trạm biến áp: Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới 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.

7.8. Quy hoạch Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nhu cầu: Khoảng 52.000 thuê bao.

- Nguồn tín hiệu: Nguồn tín hiệu cấp cho khu vực được cấp từ nguồn tín hiệu quang của tỉnh Quảng Ninh thông qua trạm vệ tinh Vạn Ninh hiện có trong khu vực.

- Hệ thống trạm thông tin liên lạc 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 đồng 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.

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

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và CTR; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa trong và xung quanh các khu vực nhạy cảm về môi trường.

- Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng do biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt.

9. Phân kỳ thực hiện quy hoạch:

9.1. Giai đoạn từ năm 2024 đến năm 2030: Triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung làm cơ sở để triển khai các dự án thành phần; Triển khai các tuyến đường kết nối, trục trung tâm, tuyến đường ven biển. Xúc tiến đầu tư các dự án thành phần. Triển khai thực hiện sắp xếp dân cư hiện trạng, tạo mặt bằng thuận lợi phát triển các dự án; Triển khai đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp dọc đường cảng Vạn Ninh;

9.2. Giai đoạn từ năm 2030 đến năm 2040: Xây dựng tuyến đường Hải Yên – Vạn Ninh – Trà Cổ, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp phía Bắc giáp đường ven Biển, khu bến thủy, logistics, hậu cần cảng. Xây dựng hạ tầng khu vực đô thị trên cơ sở cải tạo nâng cấp khu dân cư hiện trạng xã Vạn Ninh đáp ứng các tiêu chí thành lập phường của đô thị loại I;

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

- Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

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 (<i>khu vực phát triển đô thị mới, các khu đất ở mới, khu phức hợp, khu công viên, cây xanh,...</i>)	2024 - 2030	Ngân sách
2	Chương trình cải tạo, chỉnh trang các đơn vị ở, nhóm nhà ở theo lộ trình quy hoạch	2024 - 2040	Ngân sách
II	Dự án phát triển đô thị		
1	Hoàn thiện các dự án hạ tầng đô thị, các dự án	2024 - 2030	Theo dự án riêng

Stt	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
	khu dân cư phục vụ tái định cư, cải tạo chỉnh trang khu hiện trạng		
2	Hệ thống trường PTTH và THCS, thiết chế văn hóa theo tốc độ phát triển dân số. Nâng cấp cải tạo các trường học hiện có tại khu vực quy hoạch	2024 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
3	Trung tâm hành chính, văn hóa và công viên cây xanh nhóm ở, đơn vị ở	2024 - 2030	Ngân sách
4	Dự án khu nhà ở công nhân và chuyên gia	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, khu nhà ở sinh thái, cung cấp nhà ở và hạ tầng xã hội chất lượng cao phục vụ dân cư tại khu vực.	2024 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
III	Dự án hạ tầng - Khu công nghiệp, cảng biển		
3.1	<i>Dự án giao thông</i>		
1	Dự án đường ra cảng Vạn Ninh: thực hiện đầu tư xây dựng theo kế hoạch chung của tỉnh và của thành phố. Trên địa bàn khu quy hoạch thực hiện bố trí mặt bằng, hỗ trợ quá trình đầu tư xây dựng và tiếp nhận dự án khi hoàn thành đưa vào sử dụng.	2024-2030	Ngân sách
2	Dự án đường ven biển đoạn Hải Yên – cửa khẩu Bắc Luân 3: thực hiện đầu tư xây dựng theo kế hoạch chung của tỉnh và của thành phố	2024 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
3	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.	2024 - 2030	Ngân sách; ngoài ngân sách
4	Xây dựng các tuyến đường nối khu vực Vạn Ninh - Hải Yên	2024 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
5	Xây dựng mạng lưới đường chính để kết nối các khu vực	2024 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
3.2	<i>Dự án san nền, thoát nước mưa, phòng và giảm nhẹ thiên tai</i>		
1	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	2024 - 2040	Ngân sách
3.3	<i>Dự án thoát nước thải, môi trường</i>		
1	Xây dựng hệ thống hạ tầng thoát nước thải bao gồm mạng lưới thu gom, trạm bơm thu gom vận	2024 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách

Stt	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
	chuyển nước thải về trạm xử lý tập trung của thành phố.		
3.4	<i>Dự án khu công nghiệp - logistics</i>		
1	Kêu gọi thu hút nhà đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp để kinh doanh mặt bằng và hạ tầng dịch vụ phục vụ sản xuất. Phân kỳ đầu tư khu công nghiệp theo 3 giai đoạn (giai đoạn 1: 2024-2030 khoảng 150 ha đất công nghiệp; giai đoạn 2: 2030-2040 khoảng 350ha đất công nghiệp).	2024 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách
2	Các dự án về logistic, cảng biển khoảng 100 ha: Kêu gọi nhà đầu tư có năng lực kinh doanh phù hợp để phát triển dịch vụ logistics, cảng biển tại khu vực	2024 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách

(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)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

2. Ủy ban nhân dân 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 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; quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng tại khu vực và tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Tổ chức lập mới các quy hoạch chi tiết (nếu cần) để quản lý, thu hút đầu tư, phát huy giá trị sử dụng đất; rà soát các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong ranh giới đồ án quy hoạch này để bãi bỏ, hủy bỏ, điều chỉnh cho phù hợp theo thẩm quyền và quy định pháp luật; không cập nhật, bổ sung quy hoạch để hợp thức hóa cho bất kỳ vi phạm, sai phạm (nếu có) nào liên quan đến đất đai, xây dựng...

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

- Rà soát các quỹ đất để bố trí hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (trường học, y tế, công viên, cây xanh 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. Các sở ban ngành liên quan căn cứ, chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý chuyên ngành theo quy hoạch được duyệt, phối hợp với UBND thành phố Móng Cái tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật; trong đó:

- 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.

- Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn UBND thành phố Móng Cái 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.

4. Các công trình, dự án thuộc phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch 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. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định phê duyệt số 486/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực Vạn Ninh (khu A5.2) thuộc Khu A5, Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh và Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung nội dung Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 23/2/2018 của UBND tỉnh. uuu

Điều 4. 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 Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái, Thủ trưởng các sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./ uuy

Nơi nhận:

- Như điều Điều 2, 4 (th/h);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- V0-3, QHTN&MT, GTCN&XD;
- Lưu: VT, QH1.
QĐ 02

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN 
CHỦ TỊCH



Cao Tường Huy