

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị mới Quảng Minh - Quảng Thắng (Khu B4) 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 Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ 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 Quy hoạch tổng thể phát triển Kinh tế - Xã hội tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 2622/QĐ-TTg ngày 31/12/2013;

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

Căn cứ Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và ngoài 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 28/7/2014;

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

Căn cứ Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị mới Quảng Minh - Quảng Thắng (Khu B4) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 27/06/2016;

Căn cứ Văn bản số 59/BXD-QHKT ngày 08/12/2016 của Bộ Xây dựng “V/v hướng dẫn tổ chức triển khai một số đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 23/01/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về phê duyệt Quy hoạch bảo tồn đa dạng sinh học tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 56/TTr-SXD ngày 09/02/2018 về việc trình duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị mới Quảng Minh - Quảng Thắng (Khu B4), thuộc khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị mới Quảng Minh - Quảng Thắng (Khu B4) thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí và phạm vi ranh giới.

1.1. Phạm vi ranh giới: Thuộc khu B4 - Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; thuộc địa giới hành chính các xã Quảng Minh và Quảng Thắng, huyện Hải Hà; ranh giới được giới hạn cụ thể như sau: Phía Bắc giáp Khu B5 và Khu C (theo đồ án Quy hoạch chung); Phía Đông giáp Khu C, Khu B6 (theo đồ án Quy hoạch chung) và mặt nước; Phía Nam giáp Khu B6 (theo đồ án quy hoạch chung) và mặt nước, rừng ngập mặn; Phía Tây giáp Khu B5, Khu B3 theo đồ án Quy hoạch chung.

1.2. Diện tích nghiên cứu: 865 ha, trong đó:

- Xã Quảng Thắng 412 ha

- Xã Quảng Minh 453 ha.

1.3. Quy mô dân số: Dân số hiện trạng năm 2016 khoảng 3.596 người; dự báo 5 năm đầu khoảng 7800 người; Dân số dự báo đến 2030 khoảng 14.800 người.

2. Tính chất.

- Là khu trung tâm đô thị dịch vụ sinh thái, thân thiện với môi trường;

- Là trung khu ở hiện đại, đồng bộ hệ thống hạ tầng cơ sở cùng khu trung tâm Quảng Hà, khu đô thị mới Quảng Minh, khu nghỉ dưỡng chất lượng cao cho du khách và chuyên gia trong khu công nghiệp cảng biển Hải Hà;

- Khu vực dân cư hiện trạng được cải tạo hài hòa với địa hình và cảnh quan tự nhiên phù hợp với nhu cầu phát triển.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng của 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; Cụ thể hóa chiến lược phát triển các ngành, các lĩnh vực phát triển khu vực.

- Xây dựng hình thành một khu trung tâm đô thị mới hiện đại, đồng bộ thân thiện với môi trường, cảnh quan, địa hình khu vực đáp ứng nhu cầu phát triển trước mắt và lâu dài trong tổng thể khu vực Hải Hà, khu Kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

- Bố trí, thiết lập các quỹ đất thích hợp cho khai thác phát triển khu dân cư, dịch vụ thương mại, hình thành hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhu cầu phát triển khu vực đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- 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. Nội dung chính quy hoạch phân khu:

4.1. Phân khu chức năng: Được quy hoạch gồm 06 phân khu chính như sau:

a. Khu 1- Dân cư làng xóm hiện hữu:

- Vị trí: Phía Tây ranh giới lập quy hoạch, tiếp giáp trung tâm xã Quảng Minh và trục giao thông liên xã.

- Diện tích khoảng 101,4 ha; Quy mô dân số khoảng 1.629 người

- Tính chất, chức năng: Là khu dân cư sinh thái nông nghiệp kết nối cùng khu vực làng xóm hiện hữu phía Tây của 02 xã Quảng Minh, Quảng Thắng.

- Định hướng quy hoạch: Trong giai đoạn phát triển tiếp theo dân cư hiện hữu được chỉnh trang ổn định và tái định cư tại chỗ. Mở rộng các tuyến giao thông kết nối Quốc lộ 18 và khu trung tâm đô thị Quảng Hà cũng như trung tâm xã Quảng Minh. Kế thừa các công trình nhà văn hóa theo quy hoạch nông thôn mới xã Quảng Minh, tiếp tục phát triển nông nghiệp chuyên canh, các sản phẩm nông nghiệp hiện có tại khu vực.

b. Khu 2- Khu trung tâm đô thị mới:

- Vị trí: Tiếp giáp tuyến đường trục chính khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái và phân khu I, kết nối trực tiếp với cảnh quan sinh thái đầm Phú Hải.

- Diện tích 103,11 ha; Quy mô dân số khoảng 6.269 người

- Tính chất, chức năng: Là khu trung tâm đô thị mới Quảng Minh – Quảng Thắng; Khu đô thị sinh thái hiện đại đồng bộ tiện ích đô thị mới.

- Định hướng quy hoạch: Khu trung tâm đô thị mới được quy hoạch tuân thủ theo Quy hoạch chung khu kinh tế phát triển dọc theo trục chính khu kinh tế bao gồm hai tiểu khu phía Bắc và phía Nam trục trung tâm đô thị. Khu phía Bắc dự kiến xây dựng khu dân cư kết hợp cùng dịch vụ du lịch nông nghiệp và dịch vụ hỗ trợ sản xuất, quảng bá sản phẩm nông nghiệp. Khu phía Nam xây mới công trình trung tâm thương mại dịch vụ và ưu tiên đầu tư xây dựng loại hình chia lô liền kề và biệt thự song lập.

c. Khu 3: Khu trung tâm văn hóa thể thao, du lịch

- Vị trí: Phía Nam ranh giới lập quy hoạch, tiếp giáp tuyến đường trục chính khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái và đầm Phú Hải.

- Diện tích 91,63 ha;

- Tính chất, chức năng: Là khu trung tâm văn hóa thể thao cấp khu vực và trung tâm dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng.

- Định hướng quy hoạch: Khu trung tâm văn hóa thể thao kết hợp trung tâm dịch vụ du lịch đã được xác định theo quy hoạch chung. Tại khu vực này xây mới tổ hợp công trình dịch vụ du lịch kết hợp với bến thuyền du lịch tại và tổ hợp các công trình thể thao văn hóa kết hợp cùng dịch vụ nghỉ dưỡng sinh thái rừng ngập mặn.

d. Khu 4 - Khu dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao

- Vị trí: Trung tâm khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp toàn bộ khu vực phía Bắc đầm Phú Hải.

- Diện tích 90,04 ha. Quy mô dân số khoảng 1.316 người

- Tính chất, chức năng: Là khu sinh thái nông nghiệp công nghệ cao kết hợp dịch vụ du lịch nông nghiệp.

- Định hướng quy hoạch: Khu vực này khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư cây nông nghiệp công nghệ cao kết hợp cùng dân cư khu vực xây dựng loại hình dịch vụ du lịch sinh thái nông nghiệp homestay. Chính trang đầu tư hệ thống hạ tầng đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu và phát triển quỹ đất ở mới phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ.

e. Khu 5 - Khu đô thị sinh thái ven biển:

- Vị trí: Phía Bắc khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp trung tâm xã Quảng Thắng và giáp biển.

- Diện tích 162,23 ha. Quy mô dân số khoảng 5.586 người

- Tính chất: Là khu ở kết hợp dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng.

- Định hướng quy hoạch: Phát triển mở rộng tuân thủ theo quy hoạch chung bao gồm phần lớn dân cư hiện trạng xã Quảng Thắng (Xóm 8, thôn 3). Dự kiến xây dựng tại khu vực này khu nhà ở biệt thự liền kề và khu biệt thự nhà vườn thấp tầng kết hợp hệ thống cây xanh mặt nước gắn kết cảnh quan sinh thái biển khu vực phía Bắc.

f. Khu 6 - Khu dịch vụ cảnh quan sinh thái:

- Vị trí: Tiếp giáp biển và toàn bộ diện tích đầm Phú Hải.

- Diện tích 316,59 ha.

- Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch sinh thái kết hợp rừng ngập mặn.

- Định hướng quy hoạch: Chính trang cải tạo đầm Phú Hải phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch của dân cư trong vùng. Triển khai dự án trồng rừng ngập mặn PAM khu vực phía Bắc. Xây dựng kết hợp Lâm viên sinh thái rừng ngập mặn khu vực phía nam kết hợp cùng tổ hợp dịch vụ du lịch bến thuyền khu văn hóa thể thao đáp ứng nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng của dân cư trong vùng.

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

Stt	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Bình quân m ² /người	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng		305,5	206,41	35,31
1	Đất ở		184,00	124,47	21,29
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	OH	79,06	219,85	
1.2	Đất ở quy hoạch mới	OM	104,94	93,66	
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại và hỗn hợp	CC	12,70	8,6	1,38
2.1	Đất dịch vụ công cộng, nhà văn hóa		0,45		
2.2	Đất công trình y tế		1,18		
2.3	Đất dịch vụ, thương mại		10,44		
3	Đất giáo dục	TH	7,23	4,88	0,86
3.1	Đất trường mầm non		1,93		
3.2	Đất trường tiểu học		2,23		
3.3	Đất trường THCS		3,07		
4	Đất cây xanh	CX	16,22	10,95	1,92
5	Đất giao thông nội bộ		85,35		9,86

II	Đất ngoài dân dụng		164,90	85,90	19,06
1	Đất các công cộng hỗn hợp, dịch vụ	CC	19,56	13,21	2,26
2	Đất giáo dục (Trường THPT)	PTTH	1,08		1,24
3	Đất cây xanh cách ly-TDĐT	CX	64,07	43,29	7,10
4	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	DVST	23,88	16,13	2,23
5	Đất di tích-tôn giáo	TG	0,22		0,02
6	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	9,80		1,10
7	Đất giao thông		42,85		4,73
8	Đất đầu mối HTKT	HTKT	3,44		0,38
III	Đất khác		394,60		45,63
1	Đất nông nghiệp ((ruộng lúa, trồng cây hàng năm, nông nghiệp công nghệ cao)	NN	102,27		11,82
2	Đất dự trữ phát triển	DTPT	12,94		1,49
3	Sông suối, mặt nước		174,57		20,18
4	Đất lâm viên, rừng ngập mặn		104,82		12,14
	Tổng diện tích		865,00		100

4.3. 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 tối đa	Tỷ lệ (%)
A	PHÂN KHU I (khoảng 1629 người)		101,14	25-60	5	100
I	Đất dân dụng		52,12			51,53
1	Đất ở hiện trạng cải tạo	OH	30,55	30-60	5	30,15
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ		0,87	25-40	5	0,86
2.1	Đất dịch vụ	DV	0,49			
2.2	Đất văn hóa	VH	0,38			
3	Đất cây xanh	CX	6,16			6,01
4	Đất giao thông nội bộ		13,67			13,51
II	Đất ngoài dân dụng		2,85			2,81
1	Đất di tích tôn giáo	TG	0,04	25-60	2	0,03
2	Đất giao thông		2,81			2,78
III	Đất khác		46,17			45,66
1	Đất nông nghiệp		45,52			45,06
2	Mặt nước		0,65			0,60
B	PHÂN KHU II (khoảng 6.269 người)		103,11	25-60	11	100
I	Đất dân dụng		95,81			92,92
1	Đất ở		53,62			52,00
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo(khoảng 730 người)	OH	13,68	30-60	5	
1.2	Đất ở quy hoạch mới (khoảng 5176 người)	OM, OXH	39,94	25-60	11	
2	Đất công trình công cộng	CC	7,29	25-40	5	7,07
3	Đất trường học	TH	2,23	30-60	5	2,16

4	Đất cây xanh	CX	8,66			8,39
5	Đất giao thông nội bộ		24,01			23,30
II	Đất ngoài dân dụng		7,30			7,08
1	Đất giáo dục (Trường THPT)	PTTH	1,08	30-60	5	1,05
2	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	OST	5,43	20-45	4	5,26
3	Đất giao thông		0,79			0,77
C	PHÂN KHU III		91,63	25-60	11	100
I	Đất dân dụng		0,68			0,75
1	Đất công trình công cộng	YT	0,68	20-45	5	
II	Đất ngoài dân dụng		90,95			99,25
1	Đất cây xanh cách ly -TDDT	CX	26,31			28,71
2	Đất công cộng hỗn hợp, dịch vụ	DV	13,55	20-45	5	14,78
3	Đất dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng		23,88	20-45	4	26,06
4	Đất giao thông		23,77			18,96
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		3,44			3,75
D	PHÂN KHU IV (khoảng 1.316 người)		90,04	30-60	5	100
I	Đất dân dụng		31,66			35,17
1	Đất ở		20,77			23,07
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo(969 người)	OH	18,17	30-60	5	
1.2	Đất ở quy hoạch mới (khoảng 347 người)	OM	2,60	25-60	5	
2	Đất công trình công cộng	VH	0,07	30-50	2	0,08
3	Đất trường học	TH	0,07	30-50	3	0,08
4	Đất cây xanh	CX	1,25			1,39
5	Đất giao thông nội bộ		9,50			10,55
II	Đất ngoài dân dụng		2,45			2,72
1	Đất di tích tôn giáo	CB	0,18	25-60	2	0,20
2	Đất giao thông		2,27			2,52
III	Đất khác		55,93			62,11
1	Đất nông nghiệp (công nghệ cao)	NN	55,87			62,04
2	Đất nghĩa trang hiện trạng	DT	0,06			0,07
E	PHÂN KHU V (khoảng 5.586 người)		162,23	20-60	5	100
I	Đất dân dụng		77,46			47,74
1	Đất ở	OH, OM	40,92			25,22
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo (khoảng 888 người)	OH	16,64	30-60	5	
1.2	Đất ở quy hoạch mới (khoảng 4680 người)	OM	24,28	25-60	5	
2	Đất công trình công cộng	DV, YT	3,16	30-50	2	1,94
2.1	Đất công trình dịch vụ	DV	2,66			
2.2	Đất y tế	YT	0,50			
3	Đất trường học	TH	4,93	30-50	5	3,06

4	Đất cây xanh	CX	7,64			4,7
5	Đất giao thông nội bộ		20,81			12,82
II	Đất ngoài dân dụng		63,81			39,33
1	Đất các công trình công cộng hỗn hợp, dịch vụ	CC	3,11	30-40	5	1,94
2	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	OST	32,69	20-45	4	20,25
3	Đất cây xanh	CX	16,51			10,27
4	Đất giao thông		11,5			6,87
III	Đất khác		20,96			12,93
1	Đất dự trữ phát triển	DT	12,94	20-45	4	7,99
2	Mặt nước		8,02			4,94
F	PHẦN KHU VI (không bố trí dân cư tại khu vực)		316,59	25-40	5	100
I	Đất xây dựng đô thị		35,49			11,21
1	Đất cây xanh		13,77			4,34
2	Đất các công trình công cộng hỗn hợp, dịch vụ	CC	2,90	20-45	5	0,91
3	Đất giao thông		18,82			5,96
II	Đất khác		281,10			88,79
1	Đất nghĩa trang		9,74			3,07
2	Đất lâm viên, rừng ngập mặn		104,82			33,11
3	Đất ngập nước		7,89			2,49
4	Mặt nước riêng(hồ)		87,25			27,54
5	Mặt nước biển		71,40			22,58

5.4. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

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

- Khu trung tâm công cộng và dịch vụ đô thị mới Quảng Minh: Bố trí tập trung các công trình dịch vụ đô thị, gắn kết cùng cảnh quan sinh thái mặt nước tạo thành trung tâm đô thị mới hiện đại, sinh thái. Các công trình công cộng và dịch vụ thương mại được tổ chức theo giải pháp tạo không gian quảng trường trung tâm kết hợp không gian mở cây xanh mặt nước dọc theo trục trung tâm. Các công trình như thương mại dịch vụ và văn phòng có tầng cao tối đa không quá 9 đóng vai trò chủ đạo về hình khối, điểm nhấn không gian toàn trục.

- Khu trung tâm công cộng và dịch vụ đô thị mới Quảng Thắng: Bố trí tập trung các công trình dịch vụ đô thị kết hợp cùng công trình công cộng điểm dân cư, gắn kết cùng quảng trường, cây xanh công viên tạo thành trung tâm đô thị mới sinh thái thân thiện với cảnh quan khu vực. Các công trình công cộng và dịch vụ thương mại được bố trí tập trung, hợp khối kết hợp cùng hệ thống cây xanh công viên xung quanh tạo thành một thể thống nhất hiện đại đồng bộ.

- Khu trung tâm văn hóa thể thao và dịch vụ du lịch: là tổ hợp liên hoàn các công trình chức năng phục vụ nhu cầu cấp vùng bao gồm các cụm điểm trung tâm. Không gian quy hoạch được tổ chức theo giải pháp tạo quan hệ không gian cây xanh, mặt nước, sân (quảng trường) và công trình liên hoàn, gắn kết chặt chẽ với nhau tạo thành một chỉnh thể thống nhất. Cùng với không gian giao tiếp chung của phân khu, mỗi cụm công trình đều có một không gian giao tiếp độc lập theo yêu cầu hoạt động chức năng của công trình. Thể hiện đặc thù chức năng của từng cụm.

b. Các khu dân cư:

- Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang cải tạo: Bảo tồn cấu trúc hiện có, truyền thống của khu dân cư. Bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: trường mầm non, trường học, khu cây xanh nghỉ ngơi và vui chơi, nhà văn hóa khối xóm đảm bảo bán kính phục vụ. Phát triển quỹ đất ở mới xen kẹt trong khu dân cư phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ cho các hộ góp đất xây dựng hệ thống hạ tầng khu vực. Cải tạo giao thông và bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với khu mới.

- Khu dân cư xây dựng mới: Không gian kiến trúc khu dân cư được tổ chức hài hoà trong mối quan hệ tổng thể khu đô thị mới sinh thái thân thiện với môi trường. Các loại hình nhà ở được kết hợp linh hoạt tạo sự sinh động không gian và đáp ứng được đa dạng nhu cầu phát triển. Nhà ở lô phố liền kề được tổ chức gắn kết đan xen khu dân cư làng xóm hiện trạng, tạo khoảng kết nối chuyên tiếp giữa khu vực làng xóm hiện hữu và khu dân cư đô thị mới. Nhà ở biệt thự song lập là loại hình ở chủ yếu trong khu đô thị, được tổ chức theo giải pháp ô cờ tạo ra các tuyến phố. Nhà vườn, biệt thự được tổ chức theo giải pháp kết hợp không gian mở của tiêu khu và không gian xanh trong từng ô đất tạo thành các cụm không gian ở sinh thái thân thiện.

c) Hệ thống hạ tầng xã hội và di tích:

- Các công trình công cộng hạ tầng xã hội phục vụ cho đơn vị ở được bố trí vào lõi các đơn vị ở trên cơ sở tính toán cân đối các khu dân cư trong khu vực nghiên cứu bao gồm: Trường học (3 cấp Tiểu học, THCS, THPT), mầm non, trạm y tế, nhà văn hóa thôn, dịch vụ công cộng khu ở....

- Trong ranh giới lập quy hoạch hiện có công trình tôn giáo như: đình Minh Sơn và các Miếu. Bố trí dành quỹ đất xung quanh và tổ chức chỉnh trang cải tạo cảnh quan gắn kết cùng hình ảnh đô thị mới.

d. Không gian xanh, mặt nước, hệ sinh thái:

- Cây xanh cảnh quan sinh thái ven biển: Duy trì hệ sinh thái tự nhiên khu vực rừng ngập mặn phía bắc kết hợp nuôi trồng thủy sản, kinh doanh dịch vụ du lịch khám phá. Chỉnh trang quy hoạch khu lâm viên sinh thái rừng ngập mặn phục vụ nhu cầu dân cư đô thị mới và dân cư trong vùng phụ cận. Khai thác các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, cắm trại, trải nghiệm. Tạo dựng hệ thống mặt nước trên cơ sở các mặt nước hiện có và các vùng trũng Tạo dựng những gò nổi tự nhiên làm điểm tập kết cắm trại, khai thác dịch vụ du lịch. Hạn chế xây dựng trong khu vực này. Xây dựng các điểm bến thuyền du lịch.

- Cây xanh cảnh quan sinh thái ven đầm Phú Hải: Chỉnh trang cải tạo cảnh quan sinh thái nông nghiệp công nghệ cao khu vực phía bắc đầm. Cải tạo gắn kết cảnh quan cây xanh mặt nước khu phía Tây và phía Nam đầm gắn kết cùng các khu trung tâm đô thị mới và khu trung tâm văn hóa thể thao. Khai thác hệ thống mặt nước mặt nước hiện có phục vụ nhu cầu giải trí và nghỉ dưỡng của dân cư đô thị. Xây dựng các bến thuyền du lịch trên đầm.

- Hệ thống cây xanh đô thị: Tạo hành lang xanh cách ly kết hợp các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe. Xây dựng mới các công viên cây xanh tại các khu vực trung tâm các phân khu đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa của

công đồng dân cư tăng mức độ tiện nghi đô thị. Trong khu vực nghiên cứu có các nghĩa trang nhân dân tập trung tại khu vực núi Diều (núi Cào Cào) tại xã Quảng Thắng. Đối với khu vực nghĩa trang giai đoạn trước mắt duy trì tại các vị trí hiện có, lâu dài sẽ chuyển về các nghĩa trang tập trung. Sau khi nghĩa trang di dời sẽ cải tạo và xây dựng thành công viên, vườn hoa đô thị. Tại các nhóm nhà ở xây dựng các điểm cây xanh, vườn hoa tại "Lỗi" tạo không gian cây xanh và vui chơi cho dân cư trong nhóm. Kết hợp xây dựng theo các sân tập thể thao. Xây dựng khu trung tâm TDTT kết hợp với công viên đô thị mới phía Nam đầm Phú Hải quy mô khoảng 19 ha. Trồng cây xanh bóng mát các trục đường.

e) Khu sản xuất nông nghiệp:

- Khu nông nghiệp phía Tây được quy hoạch phát triển theo quy hoạch sản xuất của xã Quảng Minh, gắn kết cùng vùng sản xuất nông nghiệp truyền thống hiện hữu của xã tạo thành vùng sinh thái nông nghiệp đặc trưng.

- Khu vực nông nghiệp công nghệ cao ven đầm Phú Hải sẽ khuyến khích các doanh nghiệp, tổ chức đầu tư phát triển vùng trồng nông nghiệp công nghệ cao kết hợp du lịch nông nghiệp. Dự kiến xây dựng tổ hợp chế biến, giới thiệu nông sản sạch tại vị trí giáp trục chính khu kinh tế cửa khẩu. Đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái nông nghiệp tại khu vực trung tâm đô thị mới Quảng Minh.

f. Định hướng đối với các trục đường chính, điểm nhấn, khu trung tâm:

Tổ chức thiết kế đô thị tạo điểm nhấn trên các trục: Trục đường bao biển Hải Hà – Móng Cái, tuyến đường đi qua các khu đô thị mới kết nối khu quy hoạch với các khu chức năng của KKT và liên kết với hệ thống cảng biển, các tuyến đường ven biển, tuyến phố đi bộ... bố trí không gian diễn ra các hoạt động công cộng với mật độ cao nhất như quảng trường, các không gian đi bộ, không gian cảnh quan ven đầm, ven biển, không gian sinh hoạt cộng đồng trong các khu dân cư, các đường dạo bằng ván qua các khu rừng ngập mặn.

Các điểm nhấn không gian chia làm 03 vùng chính trên nguyên tắc hệ thống không gian mở liên hoàn: Vùng (1): Vùng cảnh quan đô thị mới. Vùng (2): Vùng cảnh quan nông nghiệp. Vùng (3): cảnh quan sinh thái đầm Phú Hải và rừng ngập mặn ven biển.

Định hướng 02 cửa ngõ chính cho khu đô thị gồm: (1) Cửa ngõ điểm nhấn phía Nam của khu: Hình thành một vùng cây xanh cảnh quan và mặt nước sinh thái, kết hợp các công trình dịch vụ du lịch, công trình biểu tượng làm điểm nhấn từ phía cầu khu cảng biển Hải Hà đi vào, (2) Cửa ngõ điểm nhấn phía Bắc của khu: Hình thành một vùng cây xanh cảnh quan và mặt nước sinh thái, kết hợp các công trình dịch vụ đô thị tạo điểm nhấn sinh động không gian hấp dẫn trường nhìn khi tiếp cận đô thị theo hướng từ Móng Cái về.

Các khu trung tâm được tổ chức theo dạng "cụm trung tâm" bao gồm trung tâm đô thị (Trung tâm dịch vụ du lịch, trung tâm văn hóa thể thao, trung tâm đô thị Quảng Minh, trung tâm đô thị Quảng Thắng và một số cụm điểm công cộng tiểu khu với hệ thống các công trình dịch vụ thiết yếu, công trình hạ tầng xã hội...) và trung tâm khu dân cư (được phân bổ tùy thuộc vào quy mô và bán kính phục vụ)

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường ven biển: Tuyến xây mới chạy song song phía Nam đường QL18 (Mặt cắt 1 – 1) rộng 62,5m = Lòng đường 18,25m x 2 bên + dải phân cách giữa 14m + vỉa hè 6m x 2 bên.

- Tuyến đường liên khu vực nối các phân khu trong khu vực (Mặt cắt 2-2) rộng 34,0m = Lòng đường 10,5m x 2 bên + dải phân cách giữa 3m + vỉa hè 5m x 2 bên.

b. Giao thông đối nội:

- Đường kết nối các khu chức năng (Mặt cắt 3 – 3 và 3A-3A) rộng 25m = Lòng đường 7,5m x 2 bên + vỉa hè 5,0m x 2 bên.

- Đường kết nối các khu chức năng (Mặt cắt 4-4) rộng 20,5m = Lòng đường 10m + vỉa hè 5,0m x 2 bên.

- Đường kết nối các khu chức năng (Mặt cắt 5-5) rộng 17,5m = Lòng đường 7,5m + vỉa hè 5,0m x 2 bên.

- Các tuyến đường còn lại trong khu vực có quy mô 10m đến 13,5m = Lòng đường rộng 6m đến 7,5m + vỉa hè 4m đến 6m.

- Các tuyến đường thôn xóm hiện trạng nâng cấp cải tạo đảm bảo đáp ứng tiêu chí nông thôn mới giai đoạn 2016 – 2020: Đường có nền cứng đạt chuẩn, mặt đường rộng tối thiểu 3m, lề đường tối thiểu 0,5m.

- Tuyến đi bộ: Bố trí các tuyến đi bộ tại khu vực bờ biển có rừng ngập mặn, xung quanh khu vực ngập nước và các tuyến đi bộ len lỏi trong không gian cây xanh và công trình của khu vực. Bề rộng của các tuyến đi bộ này được xác định bằng kích thước của số làn người đi bộ tính toán tức là bội số của 0,75m- 0,8m.

c. Công trình phục vụ giao thông: Các công trình bãi đỗ xe tĩnh được bố trí kết hợp 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. Đối với những công trình công cộng, khu vui chơi giải trí phải bố trí riêng bãi đỗ xe trong khu vực công trình.

d. Giao thông thủy: Bố trí hệ thống giao thông thủy về phía Đông khu vực quy hoạch và luồng đường thủy vào đầm Phú Hải, tuy nhiên tại đây có khu vực nuôi trồng thủy sản, rừng ngập mặn không thuận lợi cho giao thông thủy. Cần nạo vét luồng lạch chính để tàu thuyền du lịch có thể thông suốt từ khu quy hoạch ra tới biển, tạo điều kiện phát triển du lịch.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Căn cứ định hướng quy hoạch chung, quy hoạch xây dựng vùng huyện; căn cứ điều kiện hiện trạng và các dự án đã, đang triển khai trong khu vực để không 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 +7,4m và thấp nhất khoảng +3,5m:

- Sơ bộ khối lượng đào, đắp: Khoảng 1,59 triệu m³. Trong đó: Khối lượng đào (vét hữu cơ): Khoảng 250 nghìn m³, khối lượng đắp khoảng: 1,84 triệu m³.

Kiến nghị: Tận dụng đất san lấp tại các địa điểm cần san gạt địa hình trong khu vực; các khu đất được định hướng để khai thác làm vật liệu san lấp mặt bằng cho Khu kinh tế cửa khẩu theo quy hoạch chung.

b. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho khu vực xây dựng mới và riêng cho khu dân cư hiện trạng. Bố trí các tuyến mương hở và một số mương nhánh thoát nước. Xây các tuyến cống thoát nước mưa trên vỉa hè để dễ duy tu bảo dưỡng. Đối với khu dân cư mới và dịch vụ, dùng cống xây trên đậy nắp đan kín.

Căn cứ vào địa hình, hướng thoát chính của khu vực nghiên cứu là ra đầm Phú Hải và sông Mỏ Hàn sau đó thoát ra biển; toàn khu có thể chia thành 02 lưu vực thoát nước, cụ thể như sau:

- Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ phần diện tích xã Quảng Minh và một phần xã Quảng Thắng nằm trong ranh giới quy hoạch là khu vực dân cư hiện trạng và khu dự kiến phát triển, hướng thoát chính là ra đầm Phú Hải

- Lưu vực 2: Bao gồm một phần diện tích xã Quảng Thắng nằm trong ranh giới quy hoạch là khu vực dân cư hiện trạng và khu dự kiến phát triển, hướng thoát chính là ra sông Mỏ Hàn.

c. Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:

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.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 3540m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp:

+ Cấp từ nhà máy nước Hải Hà (Công suất 3.000 m³/ngđ sau nâng 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), được khai thác nguồn nước thô từ hồ Tràng Vinh. Sẽ là nguồn nước bổ xung cho khu vực quy hoạch, cũng như phục vụ phát triển lâu dài của huyện Hải Hà.

- Mạng đường ống cấp nước: Bố trí dạng mạng vòng (đường kính ống Ø250 ÷ Ø450) kết hợp với mạng xương cá (Ø75 ÷ Ø160) cấp vào các khu vực dùng nước.

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

5.4. Quy hoạch cấp điện

- Dự báo nhu cầu sử dụng điện năng: Khoảng 18,18MW tương đương 21,6MVA;

- Nguồn điện: Trạm 110KV Quảng Hà hiện có công suất 110/22KV- 16MV dự kiến nâng công suất 110/22KV- 40MV (theo Quy hoạch KKT cửa khẩu Móng Cái tỉnh Quảng Ninh), cấp cho một phần khu dân cư hiện trạng. Nguồn điện mới

do trạm 110KV Hải Hà công suất 110/22KV- 2x40MV và trạm 110KV Hải Đông công suất 110/22KV-2X40MW (theo Quy hoạch KKT cửa khẩu Móng Cái tỉnh Quảng Ninh).

- 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.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng khối lượng nước thải cần xử lý: Khoảng 3192 m³/ngày.

- Nguyên tắc thiết kế: Xây dựng hệ thống công riêng hoàn toàn để thoát nước thải sinh hoạt của khu dân cư đô thị đối với khu mới và cả khu cũ. Nước thải sau khi thu gom qua hệ thống cống nước thải, nước thải được đưa chảy về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.

- Nước thải khu vực quy hoạch sẽ chảy qua hệ thống cống thoát nước thải của khu quy hoạch này sau đó bố trí 02 trạm bơm chuyên bậc đưa nước thải về trạm xử lý nước thải (Trạm xử lý nước thải bố trí trong hồ sơ 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).

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

- Dự báo khối lượng chất thải rắn: 5,61 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 nguy hại: Phân loại, xử lý, tái chế hoặc chôn lấp theo quy định;

c. Quy hoạch nghĩa trang: Giữ nguyên nghĩa trang hiện trạng gần quốc lộ 18. Theo định hướng quy hoạch vùng huyện Hải Hà tiến hành từng bước cải tạo, trồng cây xanh cách ly. Tiến hành đóng cửa, chuyển vào các nghĩa trang tập trung của huyện Hải Hà tại Quảng Phong và Quảng Thành.

6. Biện pháp giảm thiểu các tác động môi trường

6.1. 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...

6.2. 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 cho 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.

7. Một số nội dung cần tiếp tục nghiên cứu triển khai trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án:

- Đối với các khu vực có liên quan đến đất rừng: Yêu cầu kiểm tra, rà soát các khu vực liên quan, chồng lấn diện tích đất rừng khi triển khai các dự án thành phần, quy hoạch chi tiết đảm bảo công tác quản lý rừng trên địa bàn tỉnh (theo Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/11/2017 của Ban Bí thư Trung ương Đảng, Nghị quyết số 71/NQ-CP ngày 08/08/2017, các chỉ đạo liên quan của Tỉnh ủy, UBND tỉnh); yêu cầu nghiên cứu, bố trí cây xanh cảnh quan, công viên chuyên đề ... trong phạm vi ranh giới liên quan đến đất rừng.

- Đối với các khu dân cư hiện trạng cần cải tạo, chỉnh trang: Đề nghị có các yêu cầu quản lý về quy hoạch, kiến trúc (về khoảng lùi, mật độ, tầng cao...) và định hướng cải tạo hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thoát nước, xử lý nước thải...) làm cơ sở để quản lý, đầu tư xây dựng. Đề nghị huyện Hải Hà nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng hoặc quy chế quản lý các khu dân cư hiện trạng trong đồ làm cơ sở quản lý đất đai, xây dựng trong khu vực.

- Đối với việc phân kỳ giai đoạn thực hiện quy hoạch: Căn cứ các định hướng trong Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu, điều kiện hiện trạng, địa hình tự nhiên và những lợi thế phát triển của phân khu để đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển cho khu vực theo từng giai đoạn, ưu tiên để phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh trong ranh giới thiết kế.

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Hải Hà có trách nhiệm công bố công khai Quy hoạch và quản lý quy hoạch được duyệt theo quy định; quản lý các quỹ đất, chỉ giới, hành lang lộ giới các trục giao thông chính để thực hiện quy hoạch; đối với các dự án, quy hoạch chi tiết đang triển khai thực hiện, cung cấp thông tin về quy hoạch để các nhà đầu tư biết phối hợp thực hiện đảm bảo đầu nối thống nhất hạ tầng, đề xuất điều chỉnh cho phù hợp; 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; phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- UBND huyện Hải Hà, Ban quản lý Khu kinh tế căn cứ tình hình thực tế, các yêu cầu quản lý tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, 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.

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

- 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, Văn hóa Thể thao, Du lịch; Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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, QLDD1, XD4-5;
 - TT HCC;
 - Lưu: VT, QH3.
- 15b QĐ07-02

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Long