

Số: **3033**/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày **17** tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu C1.1 - Khu đô thị tích hợp
và khu công nghiệp công nghệ cao tại phường Hải Yên
thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái**

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 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 Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; các Thông tư hướng dẫn hiện hành; các Quy chuẩn, Quy phạm và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 07/VBHN - BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng);

Căn cứ Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040”;

Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 15/3/2021 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Quyết định số 2340/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu C1.1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ văn bản số 5059/BXD-QHKT ngày 07/12/2021 của Bộ Xây dựng “V/v tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu C1.1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Thông báo số 697-TB/TU ngày 31/8/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về quy hoạch phân khu các khu A1, A2, và Khu C1.1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; Văn bản số 4952/UBND-QH2 ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh “V/v hoàn thiện, trình duyệt các đồ án Quy hoạch phân khu Khu A1, Khu A2, Khu C1.1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái”;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 120/TTr-SXD ngày 07/10/2022, Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 3751/BC-SXD ngày 07/10/2022, đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái tại Tờ trình số 186/TTr-UBND ngày 30/9/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu C1.1 - Khu đô thị tích hợp và khu công nghiệp công nghệ cao tại phường Hải Yên thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu C1.1 - Khu đô thị tích hợp và khu công nghiệp công nghệ cao tại phường Hải Yên thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu:

2.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Theo Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái được phê duyệt, khu vực lập quy hoạch nằm trong khu C - Khu đô thị tích hợp, thuộc địa giới hành chính của phường Hải Yên thành phố Móng Cái. Ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau: Phía Đông giáp phân khu A1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; phía Tây giáp ranh giới phường Hải Yên và xã Hải Đông; phía Nam giáp đường cao tốc Vân Đồn - Móng Cái; phía Bắc giáp kênh Tràng Vinh, hồ Kim Tinh và đường Quốc lộ 18.

2.2. Diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 615,88 ha.

3. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu

2.2. Diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 616ha.

3. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021) và các quy hoạch có liên quan tới khu vực;

- Phát triển khu vực C1.1 trở thành trung tâm công nghiệp có hạ tầng đồng bộ, hiện đại; kết hợp cải tạo chỉnh trang các khu vực hiện trạng và xây dựng các dự án khu đô thị, dịch vụ tạo nên khu đô thị đồng bộ về không gian và hạ tầng kỹ thuật

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu quản lý đô thị, thu hút 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, 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 khu vực;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập mới và điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và quản lý hoạt động xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất:

- Là khu công nghiệp hiện đại có hạ tầng đồng bộ.

- Là cụm công nghiệp để di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp nhỏ lẻ, gây ô nhiễm môi trường trong khu dân cư hiện hữu; phát triển ngành công nghiệp đóng gói, chế biến nông sản, thủy hải sản phục vụ thương mại, xuất nhập khẩu.

- Khu đô thị mới và hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

5 Quy mô dân số:

- Quy mô dân số năm 2019: khoảng 5.500 người (bao gồm cả dân số quy đổi).

- Dự báo dân số: Theo định hướng QHC Móng Cái 2021:

+ Quy mô dân số đến năm 2030: khoảng 15.500 người (bao gồm cả dân số quy đổi).

+ Quy mô dân số đến năm 2040: khoảng 19.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi).

6. Nội dung quy hoạch phân khu

- Tổng diện tích quy hoạch: 1861,2ha, được chia thành 05 khu chức năng, cụ thể như sau:

STT	Khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)
1	Khu công nghiệp Hải Yên	C1.1.1	182,41	50	5

STT	Khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)
1	Khu công nghiệp Hải Yên	C1.1.1	182,41	50	5
2	Khu công nghiệp Hải Yên mở rộng	C1.1.2	67,20	50	5
3	Cụm công nghiệp Hải Yên	C1.1.3	58,12	50	5
4	Dự trữ phát triển Khu công nghiệp	C1.1.4	48,88	50	5
5	Khu đô thị mới và hiện trạng cải tạo chỉnh trang	C1.1.5	259,27	50	15
Tổng diện tích			615,88		

- Bảng cơ cấu chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu C1.1:

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch	615,88	100,00
A	Đất xây dựng đô thị	515,89	83,77
A.1	Đất dân dụng	108,99	17,70
1	Đất đơn vị ở	2,91	13,47
1.1	Đất nhóm nhà ở	70,87	11,51
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	59,30	9,63
-	Đất nhóm nhà ở mới	11,57	1,88
+	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	6,38	1,04
+	<i>Đất nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ</i>	-	0,00
+	<i>Đất nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng</i>	5,19	0,84
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	8,47	1,38
-	Đất công cộng đơn vị ở	4,97	0,81
-	Y tế	0,25	0,04
-	Đất trường học	3,25	0,53
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	3,56	0,58
2	Đất công cộng đô thị	-	0,00
-	Đất công cộng	-	0,00
-	Trường THPT	-	0,00
-	Y tế	-	0,00
3	Đất cây xanh công cộng, TDTT	4,57	0,74
4	Đất giao thông đô thị	21,51	3,49
A.2	Đất ngoài dân dụng	406,90	66,07
1	Đất hành chính, cơ quan	-	0,00
2	Đất hỗn hợp (văn phòng, dịch vụ thương mại,	-	0,00

	dịch vụ du lịch,...)		
3	Đất thương mại dịch vụ	5,62	0,91
4	Đất du lịch, khách sạn	-	0,00
5	Đất giao thông chính đô thị và liên khu vực	20,51	3,33
6	Đất logistics, khu công nghiệp, cụm công nghiệp	363,32	58,99
7	Công viên chuyên đề	-	0,00
8	Đất cây xanh cảnh quan, cách ly	8,25	1,35
9	Đất tôn giáo, di tích	-	0,00
10	Đất an ninh, quốc phòng	-	0,00
11	Đất đào tạo	-	0,00
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	9,20	1,49
B	Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp, công nghiệp...)	99,99	16,23
1	Mặt nước, nuôi trồng thủy sản	34,33	5,57
2	Đất ở ngoài 2030- đất dự trữ phát triển đô thị và công nghiệp	40,98	6,65
3	Đất lâm nghiệp	20,62	3,35
4	Đất nông nghiệp	2,34	0,38
5	Đất nghĩa trang	1,71	0,28

*** Khu C1.1.1 - Khu công nghiệp Hải Yên**

- Diện tích khoảng 182,41 ha.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu C1.1.1:

STT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính, dịch vụ khu công nghiệp	5,52	3,03
2	Đất nhà máy, kho tàng	127,97	70,15
3	Đất cây xanh, mặt nước	21,02	11,52
4	Đất các khu hạ tầng kỹ thuật	3,99	2,19
5	Đất giao thông	23,92	13,11
Tổng diện tích khu quy hoạch		182,41	100,00

*** Khu C1.1.2 - Khu công nghiệp Hải Yên mở rộng**

- Diện tích khoảng 67,20 ha;

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu C1.1.2:

STT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính, dịch vụ khu công nghiệp	0,80	1,19

2	Đất nhà máy, kho tàng	49,47	73,62
3	Đất cây xanh, mặt nước	7,86	11,70
4	Đất các khu hạ tầng kỹ thuật	1,73	2,57
5	Đất giao thông	7,34	0,93
Tổng diện tích khu quy hoạch		67,20	100

*** Khu C1.1.3 - Cụm công nghiệp Hải Yên**

- Diện tích khoảng 58,12 ha.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu C1.1.3:

STT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính, dịch vụ khu công nghiệp	0,81	1,39
2	Đất nhà máy, kho tàng	38,35	65,99
3	Đất cây xanh, mặt nước	6,10	10,50
4	Đất các khu hạ tầng kỹ thuật	0,79	1,35
5	Đất giao thông	12,07	20,76
Tổng diện tích khu quy hoạch		58,12	100,00

*** Khu C1.1.4 - Dự trữ phát triển Khu công nghiệp**

- Diện tích khoảng 48,88 ha.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu C1.1.4:

STT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dự trữ phát triển công nghiệp	45,30	92,66
1.1	Đất dự trữ xây dựng nhà máy, kho tàng	38,45	78,65
1.2	Đất cây xanh, mặt nước	6,64	13,57
1.3	Đất giao thông	0,21	0,43
2	Đất rừng phòng hộ	3,59	7,34
Tổng diện tích khu quy hoạch		48,88	100,00

*** Khu C1.1.5 - Khu đô thị mới và hiện trạng cải tạo chỉnh trang:**

- Diện tích khoảng 259,27 ha; dân số khoảng 19.000 người.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu C1.1.5:

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	155,24	59,88
I	Đất ở	76,50	29,50
1	Đất ở đô thị mới	6,38	2,46
2	Đất ở cải tạo chỉnh trang	59,30	22,87
3	Đất hỗn hợp (Có ở)	10,81	4,17
II	Đất công cộng	7,19	2,77
1	Đất công cộng đơn vị ở	3,94	1,52
2	Đất trường học	3,25	1,25
III	Đất cây xanh, mặt nước	19,05	7,35
1	Đất cây xanh đô thị	4,57	1,76
2	Đất cây xanh đơn vị ở	3,56	1,37
3	Đất mặt nước, sông, hồ, kênh thoát nước	10,91	4,21
IV	Đất đấu môi hạ tầng kỹ thuật	9,20	3,55
V	Đất giao thông	43,30	16,70
B	ĐẤT NGOÀI ĐÔ THỊ	104,03	40,12
1	Đất dự trữ phát triển đô thị	40,98	15,81
2	Đất rừng	20,62	7,95
3	Đất nông nghiệp	2,34	0,90
4	Đất nuôi trồng thủy sản	23,41	9,03
5	Đất nghĩa trang (Hiện có)	1,71	0,66
6	Đất cụm công nghiệp hiện trạng	6,71	2,59
7	Đất cây xanh cách ly	8,25	3,18
Tổng diện tích khu quy hoạch		259,27	100,00

7. Tính chất, định hướng quy hoạch các khu chức năng

Gồm 05 tiểu khu, căn cứ theo tính chất, chức năng, bố trí gộp thành 02 Khu chức năng chính cụ thể như sau:

7.1. Khu C1.1.1, C1.1.2, C1.1.3, C1.1.4 - Khu công nghiệp Hải Yên, khu

công nghiệp Hải Yên mở rộng, cụm công nghiệp và khu vực dự trữ phát triển công nghiệp giai đoạn sau năm 2030.

- Diện tích khoảng 356,61ha; không bố trí dân cư trong khu, cụm công nghiệp; tầng cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 50%; Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần.

- Tính chất, chức năng: Là khu công nghiệp công nghệ cao, hiện đại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật (HTKT); là khu công nghiệp đa ngành, không gây ô nhiễm, gồm công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng, dệt may, lắp máy, cơ khí chính xác, chế biến nông, lâm sản, vật liệu xây dựng và sản xuất hàng tiêu dùng, chế biến. Là cụm công nghiệp để di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp nhỏ lẻ, gây ô nhiễm môi trường trong khu dân cư hiện hữu; phát triển ngành công nghiệp đóng gói, chế biến nông sản, thủy hải sản phục vụ thương mại, xuất nhập khẩu.

- Định hướng quy hoạch: Hoàn thiện xây dựng hạ tầng, kiến trúc cảnh quan khu vực 80 ha công nghiệp Hải Yên đang hoạt động. Khu vực trực đường kết nối với cao tốc Hạ Long - Móng Cái được tổ chức hai bên là các lô đất nhà máy công nghiệp thuộc khu công nghiệp Hải Yên. Bố trí dải cây xanh cách ly và khu đất dự trữ phát triển công nghiệp cho giai đoạn sau năm 2030. Khu vực từ đường trục giữa Đông - Tây theo quy hoạch và đường cao tốc Hạ Long - Móng Cái bố trí Khu công nghiệp Hải Yên mở rộng quy mô khoảng 280 ha. Giữa Khu công nghiệp và đường cao tốc có dải cây xanh cách ly rộng 50m.

7.2. Khu C1.1.5 - Khu đô thị mới và hiện trạng cải tạo chỉnh trang

- Diện tích khoảng 259,27 ha; không bố trí dân cư trong khu công nghiệp; tầng cao tối đa 15 tầng; mật độ xây dựng trung bình 30 - 50%; Hệ số sử dụng đất tối đa 3 - 5 lần.

- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị tích hợp mới và khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, nâng cao điều kiện sống cho nhân dân tại khu vực.

- Định hướng quy hoạch: Từ khu công nghiệp Hải Yên phía Đông, lên đến hồ Kim Tinh: Đây là khu vực gồm quỹ đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu. Khu vực dân cư sẽ được tập trung, chỉnh trang đô thị; các khu đất nông nghiệp sẽ được xây dựng khu đô thị tích hợp mới hiện đại, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hình thành khu đô thị phục vụ cho các khu công nghiệp xung quanh. Khu vực dọc hai bên đường quốc lộ 18 hình thành quỹ đất hỗn hợp gồm nhà ở, thương mại dịch vụ, văn phòng với vai trò trở thành trung tâm dịch vụ cho Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái. Khu vực giáp sông Bến Mươi bố trí dải cây xanh cảnh quan, công viên, lối đi bộ, kết hợp với mặt nước sông tạo thành vành đai xanh xung quanh khu vực lập quy hoạch.

8. Bố trí nhà ở xã hội:

- Phát triển 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, khu đô thị mới... kết hợp hài hòa với tổng thể đô thị.

- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội và nhà ở công nhân được định hướng như sau: Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân bố trí tại phía Bắc khu công nghiệp Hải Yên mở rộng, diện tích khoảng 20,9ha.

- Vị trí, quy mô các khu nhà ở xã hội sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết, dự án thành phần đảm bảo quy mô, diện tích theo các quy định.

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

9.1. Bố cục không gian kiến trúc cho toàn khu vực

Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung, Khu C1.1 được phân thành 2 khu chức năng chính là công nghiệp và đô thị gắn với đặc điểm địa hình tự nhiên và định hướng phát triển không gian, hoạt động tại khu vực như sau:

- Khu công nghiệp:

+ Khu công nghiệp Hải Yên là khu chức năng quan trọng trong phân khu C1.1, do đó cần quy hoạch đầy đủ các chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển của khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Bố trí hành lang cây xanh giữa khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các khu chức năng khác đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường, cảnh quan khu công nghiệp.

+ Khu điều hành, dịch vụ khu công nghiệp được đặt tại trục đường chính, cửa ngõ khu công nghiệp là công trình điểm nhấn của khu vực. Các công trình tại đây có vai trò dịch vụ, giao lưu kết nối các nhà máy công nghiệp trong khu công nghiệp với các khu chức năng xung quanh khu công nghiệp như các khu nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, tiện ích công cộng và dịch vụ thương mại.

- Khu đô thị - dịch vụ:

+ Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện có, phát triển thêm các khu ở mới phía Tây và Bắc đường QL18 trở thành đô thị mới hiện đại, đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, bố trí tổ hợp các công trình hỗn hợp phía Nam đường QL18 là các công trình cao tầng, đa chức năng đóng vai trò là công trình cửa ngõ và là điểm nhấn đô thị.

+ Khai thác hệ thống các tuyến sông, kênh nước hiện trạng thành khung cây xanh đô thị gồm các tuyến sông Bến Mươi, Khe Rè. Phát triển hệ thống mặt nước khu vực tạo thành đặc trưng của đô thị, kết nối các tuyến mặt nước trong các khu vực chức năng để tạo điều kiện cho giao thông đường thủy và tạo cảnh quan đô thị.

9.2. Tổ chức không gian các tuyến trục:

- Hai bên tuyến đường quốc lộ 18: Là tuyến đường đối ngoại hiện trạng của đô thị được quản lý hành lang giao thông, kiểm soát hình ảnh kiến trúc các công trình dọc tuyến, phát triển hệ thống cây xanh tạo hình ảnh cho không gian đô thị. Công trình kiến trúc ven quốc lộ 18 chủ yếu là các cụm điểm dân cư hiện

trạng được cải tạo chỉnh trang phát triển thành các khu nhà ở tái định cư và phát triển xen cấy đô thị mới, dịch vụ công cộng, công trình hỗn hợp.

- Hai bên tuyến trục Đông Tây: Là tuyến đường tạo lập hình ảnh đô thị mới hiện đại, hấp dẫn, mới của phân khu C1.1 phát triển với khu đô thị mới phía Bắc và Khu công nghiệp Hải Yên mở rộng ở phía Nam. Bổ sung hành lang phát triển các tuyến giao thông công cộng, xe bus để phục vụ nhu cầu giao thông tại khu vực. Dọc tuyến trồng cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan tạo sự hấp dẫn cho các luồng giao thông đối ngoại đi qua khu vực đô thị.

- Phía Bắc cao tốc Vân Đồn - Móng Cái: Ưu tiên tối đa cho hoạt động giao thông đối ngoại, đảm bảo hành lang mở rộng khi cần thiết. Hạn chế tối đa phát triển công trình xây dựng bám dọc hành lang 2 bên tuyến, bố trí khoảng cách ly bằng cây xanh cảnh quan dọc 2 bên tuyến đường, bố trí các tuyến đường gom dọc tuyến và cầu vượt để đảm bảo hoạt động đô thị hai bên tuyến đường được thuận lợi. Đoạn nút giao dẫn vào khu công nghiệp Hải Yên, bố trí công trình biểu tượng và các khu điều hành, dịch vụ khu công nghiệp hướng ra nút giao tạo thành cụm công trình cửa ngõ vào khu công nghiệp.

- Hai bên trục đường theo hướng Bắc - Nam kết nối Khu đô thị - dịch vụ và các khu công nghiệp: Đây là những trục đường quan trọng kết nối từng khu vực chức năng trong toàn bộ phân khu với nhau. Tô chức hai bên là các lô đất nhà máy công nghiệp thuộc khu công nghiệp Hải Yên và cụm công nghiệp Hải Yên, bố trí dải cây xanh cách ly 20-50m.

10. Thiết kế đô thị:

- Đối với khu, cụm công nghiệp:

+ Bố trí các lô đất xây dựng nhà xưởng, các khu chức năng theo quy định (mật độ xây dựng, tầng cao, không gian cây xanh...); khu trung tâm điều hành bố trí hệ thống đường giao thông bao quanh tạo không gian kiến trúc cảnh quan mới, mang đậm phong cách kiến trúc đặc trưng công nghiệp hiện đại.

+ Khu vực cây xanh sẽ được thiết kế theo quy hoạch, chọn lựa hợp lý cho các loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương và kết hợp tổ chức khai thác cảnh quan kết hợp khu cây xanh theo tuyến đường ống kỹ thuật.

+ Các cơ sở sản xuất công nghiệp được quy hoạch hợp lý tạo không gian xanh kết hợp sản xuất công nghiệp đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường cảnh quan của khu vực.

+ Khu đất hạ tầng kỹ thuật được bố trí tại các vị trí thuận lợi trong việc quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng.

- Đối với khu vực đô thị:

+ Bộ cục quy hoạch công trình được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió.

+ Trên cơ sở chức năng sử dụng và vị trí cụ thể cho từng lô đất việc xác định mật độ xây dựng công trình tối đa (tối thiểu) và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

+ Chiều cao tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, các chi tiết kiến trúc phải hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và môi trường quan về chiều cao với các công trình lân cận của từng khu chức năng và của toàn khu vực;

+ Khoảng lùi các công trình trên các đường phố phải tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố. Khuyến khích bố trí khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian công cộng đối với các góc phố chính.

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, kích thước chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và mục tiêu tính chất sử dụng của công trình.

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn quy định, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

11.1 Quy hoạch giao thông:

a. *Quy hoạch giao thông đối ngoại:* Cao tốc Vân Đồn – Móng Cái: nằm phía Nam khu vực quy hoạch, kết nối thông qua các tuyến đường chính đô thị, tuyến Bắc - Nam. Nâng cấp, cải tạo Quốc lộ 18, đoạn qua khu vực đề xuất trở thành đường đô thị với đường gom 2 bên.

b. Quy hoạch mạng lưới giao thông đô thị:

- Đường chính đô thị:

+ Đường nối từ Quốc lộ 18 đến đường cao tốc: Quy mô 43,5m (mặt cắt 3-3): chiều rộng mặt đường 2x11,25m, dải phân cách 5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 8m.

+ Mặt cắt 6-6: Quy mô 66,5m, chiều rộng mặt đường rộng 2x11,25m, dải phân cách giữa rộng 5m, dải phân cách với đường gom 2 bên rộng 2x2m, mặt đường gom 2 bên rộng 2x10,5m, vỉa hè 2 bên rộng 2x7m.

- Đường liên khu vực

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 2-2: Quy mô 76m, chiều rộng mặt đường rộng 2x11,5m, dải phân cách giữa rộng 5m, dải phân cách với đường gom 2 bên rộng 2x8m, mặt đường gom 2 bên rộng 2x10,5m, vỉa hè phía đô thị bên rộng 6m, phía khu công nghiệp rộng 7m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 2*-2*: Quy mô 58,5m, chiều rộng mặt đường rộng 2x11,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách với đường gom bên rộng 8m, mặt đường gom phía bên cụm công nghiệp rộng 10,5m, vỉa hè phía cụm công nghiệp rộng 6m, phía còn lại rộng 8m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 4-4: Chi giới đường đỏ 39m, chiều rộng mặt đường 2x9m, dải phân cách rộng 5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 8m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 13-13: Chi giới đường đỏ 29m, chiều rộng mặt đường 15m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 7m.

- *Đường khu vực*

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 3*-3*: Quy mô 33m, chiều rộng mặt đường 2x7,5m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 8m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 5-5: Quy mô 24,5m, chiều rộng mặt đường 10,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 7m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 5*-5*: Quy mô 20,5m, chiều rộng mặt đường 10,5m, vỉa hè một bên rộng 7m + phía cây xanh rộng 3m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 7-7: Quy mô 27,25m, chiều rộng mặt đường 11,25m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 8m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 7*-7*: Quy mô 20,25m, chiều rộng mặt đường 11,25m, vỉa hè một bên rộng 8m + phía cây xanh rộng 1m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 7**-7**: Quy mô 21,25m, chiều rộng mặt đường 11,25m, vỉa hè một bên rộng 8m + phía cây xanh rộng 2m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 10-10: Quy mô 24,5m, chiều rộng mặt đường 10,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 7m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 12-12: Quy mô 30m, chiều rộng mặt đường 14m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 8m.

- *Đường phân khu vực:*

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 8-8: Quy mô 19,5m, chiều rộng mặt đường 7,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 6m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 8*-8*: Quy mô 11,5m, chiều rộng mặt đường 7,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 2m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 9-9: Quy mô 15,5m, chiều rộng mặt đường 7,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 4m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 9*-9*: Quy mô 15m, chiều rộng mặt đường 7m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 4m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 11-11: Quy mô 17,5m, chiều rộng mặt đường 7,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 11*-11*: Quy mô 14,5m, chiều rộng mặt đường 7,5m, vỉa hè một bên rộng 5m một bên rộng 2m.

+ Các tuyến đường có Mặt cắt 14-14: Quy mô 10m, chiều rộng mặt đường 7m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 1,5m.

- *Giao thông công cộng:* sử dụng kết hợp các loại hình giao thông đường sắt đô thị và xe buýt.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe phục vụ khu vực đảm bảo chỉ tiêu đỗ xe 3,5m²/người, với bán kính phục vụ ≤ 500 m.

11.2. Quy hoạch cao độ nền, phòng chống thiên tai:

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Quy hoạch cao độ nền các khu vực phù hợp với địa hình tự nhiên.
- Các dự án, công trình mới xen kẽ trong khu vực xây dựng hiện hữu, cao độ xây dựng lựa chọn phù hợp với nền xây dựng hiện trạng, đảm bảo đầu nối giao thông, thoát nước tự chảy thuận lợi.

- Căn cứ theo quy hoạch chung đã được phê duyệt và cao độ các công trình hiện có trong khu vực, cao độ san nền thấp nhất là 4.00m

- Căn cứ vào kết quả báo cáo khảo sát đánh giá thủy văn, thủy lực cho khu vực Khu công nghiệp Hải Yên do Công ty cổ phần MB Vietin thực hiện năm 2020 thì cao độ san nền thấp nhất đảm bảo thoát nước tốt và không ngập là 3.70m.

- Từ các căn cứ trên lựa chọn cao độ san nền như sau:

+ Cao độ san nền thấp nhất = 3.70 m (giáp đường cao tốc);

+ Cao độ san nền cao nhất = 9.00 m (giáp Quốc lộ 18);

+ Độ dốc thoát nước $i=0.2\% \div 1.0\%$;

+ Mái dốc ta luy nền đào $m=1:1$; nền đắp $m=1:1,5$;

- Các khu vực đã thi công sẽ được khớp nối đảm bảo cao độ và độ dốc thoát nước; Hướng thoát nước chung cho toàn Khu công nghiệp là từ Bắc xuống Nam.

b. Phòng chống thiên tai:

- Những khu vực xây dựng sát biển hoặc sông chịu ảnh hưởng thủy triều cần xây dựng hệ thống đê, kè bao bọc hạn chế sóng dâng, sóng leo, xâm nhập mặn ảnh hưởng xấu đến đô thị. Cao trình đỉnh kè biển được xác định theo TCVN 9901:2014.

- Xây dựng bản đồ dự báo, cảnh báo vùng có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng và cập nhật hàng năm.

11.3. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Khu vực xây dựng mới sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt. Khu vực hiện hữu sử dụng hệ thống thoát nước chung đồng thời xây dựng các giếng tách lọc gom nước thải về trạm xử lý.

- Khu vực quy hoạch được chia thành các lưu vực thoát nước về Khe Rè và Suối Khe Rè, bằng hình thức tự chảy.

+ Lưu vực 1: Phân khu C1.1.1 khu công nghiệp Hải Yên, lưu vực phía Bắc thoát ra các kênh, mương hiện hữu bao quanh khu công nghiệp. Lưu vực phía

Nam toàn bộ thoát ra suối Khe Rè;

+ Lưu vực 2: Phân khu C1.1.2 và C1.1.4, toàn bộ lưu vực thoát nước xuống phía Nam đổ ra khu rừng chống ngập;

+ Lưu vực 3: Phân khu C1.1.3, toàn bộ lưu vực thoát ra các cửa xả đổ ra suối Khe Rè;

+ Lưu vực 4: Phân khu C1.1.5, lưu vực phía Bắc đổ ra các kênh mương hiện hữu sau đó thoát ra sông Bến Mười, lưu vực phía Nam thoát ra sông Bến Mười.

- Để thuận tiện cho việc nạo vét và bảo trì cống đường kính tối thiểu của hệ thống thoát nước mưa sẽ được lấy $D=600\text{mm}$.

11.4. Quy hoạch Cấp điện:

- Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực khoảng 128,15 MVA.

- Nguồn điện: Trạm 110/22KV TEXHONG HẢI YÊN 63+25MVA dự kiến phát triển lên 2x63MVA vào năm 2030, Trạm được định hướng cấp điện riêng cho KCN.

Trạm 110/22KV KCN HẢI YÊN 40MVA.

Trạm 110/22KV HẢI ĐÔNG 1 2x63MVA dự kiến phát triển lên 3x63MVA vào năm 2040.

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế: Các tuyến điện 110KV xây dựng mới đi trong khu vực, cấp điện cho trạm 110KV KCN Hải Yên và trạm 110KV Hải Đông.

+ Lưới Lưới điện 22kV:

*Từ các trạm biến áp 110/22kV của khu công nghiệp có các xuất tuyến cáp ngầm 22kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W tiết diện $3 \times 240 \div 3 \times 300\text{mm}^2$ và các xuất tuyến đường dây trên không 22kV-AC đi trên cột BTLT 18-20m tạo thành hệ thống sơ đồ mạch vòng vận hành hở cấp điện đến các phụ tải điện trong khu công nghiệp.

*Từ các trạm biến áp 110/22kV của khu đô thị có các xuất tuyến cáp 22kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W tiết diện $3 \times 300 \div 3 \times 400\text{mm}^2$ tạo thành hệ thống sơ đồ mạch vòng vận hành hở cấp điện đến các trạm biến áp phân phối trong khu đô thị.

*Nhằm đảm bảo an toàn điện và mỹ quan, cáp trung thế 22kV trong khu đô thị được chôn ngầm ở độ sâu tối thiểu 0,7m trong hào cáp trên vỉa hè, khi qua đường được luồn trong ống HDPE chịu lực.

+ Lưới điện hạ thế: được đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn vỉa hè đường giao thông quy hoạch. 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 sẽ được đi ngầm. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn ưu tiên sử dụng loại đèn tiết kiệm điện như đèn Led chiếu sáng chung cho đường phố.

- Trạm biến thế: Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn khu vực cây xanh, quảng trường để không ảnh hưởng đến dân cư hiện có trong khu vực và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm biến thế sử dụng loại một trụ, kiểu kín.

11.5. Quy hoạch Thông tin liên lạc:

a. *Bưu chính*: Khu vực nghiên cứu được cung cấp các dịch vụ bưu chính từ bưu điện Móng Cái. Phát triển mạng lưới phục vụ bưu chính, phát hành báo chí, mở rộng nâng cấp các điểm phục vụ sẵn có (mở mới nếu cần).

b. Viễn thông:

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 17.749 thuê bao.

- Định hướng công trình đầu mối thông tin liên lạc: Nâng cấp tổng đài Host Móng Cái, cấp tín hiệu cho khu vực nghiên cứu và toàn thành phố. Xây dựng các tủ cáp chính cáp chính nhận tín hiệu cáp từ tổng đài Host cấp tín hiệu cho các hộp cáp thuê bao. Các tủ cáp được xây dựng phân bố đều tại các khu vực dân cư tập trung.

11.6. Quy hoạch Cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước 18.100m³/ng.đ.

- Nguồn cấp nước: Theo quy hoạch chung, nguồn nước cho dự án trước mắt sử dụng nguồn nước từ Nhà máy nước sạch Kim Tinh (10.000m³/ng.đ, lấy nước mặt hồ Kim Tinh, hồ Tràng Vinh) và Nhà máy nước sạch Quất Đông (80.000m³/ng.đ, lấy nước mặt hồ Quất Đông).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Tuyến ống cấp nước truyền dẫn: Tuyến ống truyền dẫn Ø200 và Ø400mm từ đường ống cấp nước theo quy hoạch chung đã được duyệt.

+ Tuyến ống cấp nước phân phối: Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính có đường kính DN110 - DN450 mm đầu nối mạng vòng với các tuyến ống truyền dẫn đi qua khu vực nghiên cứu, phù hợp với các định hướng quy hoạch phân khu trong khu vực. Thiết kế bổ sung một số tuyến ống phân phối có đường kính \geq DN110mm đảm bảo cấp nước thuận lợi tới các công trình cũng như hoàn thiện hệ thống cấp nước cứu hỏa.

+ Các tuyến ống cấp nước dự kiến được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo Quy chuẩn quy định.

- Chữa cháy:

+ Nhu cầu cấp nước chữa cháy: $W_{cc} = 2160 (m^3)$

Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước lớn nhất theo quy định. Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150m.

11.7. Quy hoạch Thu gom và xử lý nước thải:

- Dự báo lượng thải: Lượng nước thải thu gom và xử lý tập trung khoảng 14.400 m³/ngđ

- Định hướng thu gom và xử lý nước thải:

+ Khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Căn cứ theo địa hình khu vực thiết kế và chức năng sử dụng đất, chia khu vực nghiên cứu thành các lưu vực chính như sau:

* Nước thải khu vực đất xây dựng đô thị C1.1.5 dẫn về trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất HTKT-03 công suất dự kiến khoảng 3.000m³/ng.đ.

* Nước thải khu vực đất cụm công nghiệp C1.1.3 được dẫn về trạm xử lý đặt tại khu đất HTCN-04 với tổng công suất dự kiến khoảng 1700m³/ng.đ

* Nước thải các tiểu khu C1.1.1; C1.1.2 và Khu nhà ở công nhân KCN Hải Yên được dẫn về trạm xử lý đặt tại khu đất HTCN-03 Khu công nghiệp Hải Yên với tổng công suất 7.700m³/ng.đ (trạm xử lý nước thải hiện trạng: 2.000m³/ng.đ + xây mới dự kiến khoảng 5.700m³/ng.đ). Nước thải y tế, cụm công nghiệp được thu gom và xử lý riêng đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra hệ thống chung.

* Nước thải sau xử lý tại các trạm XLNT tập trung phải đạt chuẩn A theo các quy chuẩn tương ứng về nước thải sinh hoạt, y tế trước khi xả ra nguồn. Khuyến khích tái sử dụng nước thải cho các mục đích phi sinh hoạt để giảm áp lực cung cấp nước sạch.

11.8. Quy hoạch Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng Chất thải rắn (CTR) phát sinh ước khoảng: 23 tấn/ngđ.

- Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn.

- Chất thải rắn sẽ được thu gom và xử lý theo những quy định tiêu chuẩn của Việt Nam. Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung của thành phố Móng Cái tại xã Quảng Nghĩa theo định hướng quy hoạch chung.

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

11.9. Quy hoạch Quản lý nghĩa trang:

- Khoanh vùng, cách ly và có kế hoạch chấm dứt hoạt động các nghĩa địa nhỏ lẻ gần các khu dân cư. Khi có nhu cầu sử dụng đất sẽ di dời về các nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

- Người dân trong khu vực sử dụng nghĩa trang phường Hải Yên. Quy mô 27 ha.

- Khuyến khích hình thức hòa táng theo chủ trương chung của tỉnh và Nhà nước.

- Bố trí nhà tang lễ của thành phố trong khu nghĩa trang Hải Yên đáp ứng nhu cầu của phân khu vực nghiên cứu nói riêng và toàn thành phố nói chung.

12. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa 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 dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt.

13. Kinh tế xây dựng

Phân kỳ thực hiện quy hoạch như sau:

- Giai đoạn 2022 - 2030: Phát triển hệ thống hạ tầng khu đô thị và Khu công nghiệp Hải Yên gồm các trục hạ tầng kết nối với đường cao tốc Hạ Long – Móng Cái, các công trình đầu mối về cấp điện, cấp nước, thu gom xử lý nước thải và hệ thống thoát nước mặt đồng bộ. Giai đoạn này ưu tiên phát triển khu công nghiệp Hải Yên làm động lực phát triển cho phần đô thị dịch vụ còn lại (xây dựng Tuyến đường trục giữa Đông - Tây, tuyến đường vành đai phía Tây nối về phía Bắc, thu hút đầu tư các dự án vào KCN Hải Yên, xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng khung của thành phố nằm trên khu quy hoạch, xây dựng hệ thống hạ tầng khung đô thị theo quy hoạch kết hợp tái định cư và sắp xếp dân cư. Bố trí tái định cư cho các khu vực dân cư hiện trạng mật độ thấp, khu vực ngoài đô, các điểm dân cư phân tán để dành mặt bằng xây dựng các khu đô thị tập trung, xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung tại phường Hải Yên với công suất giai đoạn đầu 4.000 m³/ngày, dài hạn nâng cấp lên 10.000 m³/ngày...).

- Giai đoạn 2030 - 2040: Phát triển mở rộng các khu vực dự trữ phát triển công nghiệp, khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

- Huy động các nguồn lực của cộng đồng để phát triển các khu đô thị, cải tạo chỉnh trang khu nhà ở, cung cấp các dịch vụ đô thị và tham gia quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt.

14. Quy định quản lý:

Sở Xây dựng kiểm tra, rà soát, đóng dấu thẩm định Quy định quản lý quy hoạch kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu này để quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định.

15. 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 rà soát, kiểm tra kỹ các khu vực liên quan, diện tích đất rừng cụ thể khi triển khai các dự án thành phần, quy hoạch chi tiết 1/500 dự án thành phần đảm bảo tuân thủ Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/11/2017 của Ban Bí thư Trung ương Đảng và quy định tại Nghị quyết số 71/NQ-CP ngày 08/08/2017, các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh về công tác quản lý rừng trên địa bàn tỉnh...

- Đối với các khu vực có liên quan đến đất quốc phòng, đất địa hình được quy hoạch quản lý theo Quyết định 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ: Thực hiện rà soát kỹ lưỡng các khu vực liên quan, triển khai các thủ tục đầu tư đảm bảo quy định pháp luật hiện hành đảm bảo quốc phòng, an ninh gắn với phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Móng Cái nói riêng, tỉnh Quảng Ninh nói chung.

- Đối với việc phân kỳ giai đoạn thực hiện quy hoạch: Căn cứ định hướng trong điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, kế hoạch sử dụng đất của thành phố, điều kiện hiện trạng, địa hình tự nhiên và những lợi thế phát triển của phân khu để xác định 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... trong ranh giới thiết kế. Xác định danh mục các dự án thành phần triển khai từng khu vực theo giai đoạn đảm bảo phù hợp quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh thực hiện lưu trữ hồ sơ, quản lý quy hoạch theo quy định;

2. Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh căn cứ chức năng nhiệm vụ, chức năng quản lý ngành và phạm vi quản lý chủ trì:

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc...; quản lý giám sát việc xây dựng các dự án, công trình theo đúng định hướng quy hoạch được phê duyệt; kiên quyết 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;

- Tổ chức rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nằm trong ranh giới quy hoạch này nhưng không phù hợp quy hoạch này (về tính chất, chức năng, ranh giới, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi...) (nếu có); để thực hiện việc thu hồi, hủy bỏ hoặc phê duyệt điều chỉnh (đối với các quy hoạch do UBND thành phố Móng Cái, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh phê duyệt) theo quy định hoặc báo cáo Sở Xây dựng (đối với các quy hoạch do UBND tỉnh phê duyệt) để Sở Xây dựng tổng hợp để tham mưu, đề xuất với UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo cụ thể đảm bảo quy chế làm việc.

- Căn cứ tình hình thực tế, các yêu cầu quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, thu hút đầu tư, UBND thành phố Móng Cái, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh chủ trì, phối hợp các sở, ngành liên quan triển khai thực hiện lập mới, lập điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, quy định quản lý đối với các khu chức năng thuộc phân khu này đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được UBND tỉnh phê duyệt, tuân thủ các quy định hiện hành.

3. Việc phê duyệt các đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch của các khu chức năng, các dự án nằm trong ranh giới quy hoạch này đảm bảo:

- Phù hợp Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 đã được phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021; quy định quản lý theo đồ án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; định hướng Quy hoạch này và các quy định hiện hành; phù hợp với điều kiện tự nhiên hiện trạng; đảm bảo đầu nối thống nhất với các công trình, dự án liền kề và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm chuyên ngành liên quan và đảm bảo an toàn, môi trường khu vực. Sau khi phê duyệt, gửi hồ sơ về UBND tỉnh và Sở Xây dựng để quản lý, theo dõi theo quy định.

- Nghiên cứu hoàn thiện các giải pháp, yêu cầu kỹ thuật, thi công đảm bảo thoát nước chung, kết nối giữa khu hiện trạng và khu phát triển mới, không ngập úng cục bộ trong các khu vực dân cư hiện hữu; phù hợp với thực tế và tính toán đến ứng phó với biến đổi khí hậu và phân kỳ đầu tư, phát triển; đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kỹ thuật các lô đất, công trình theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

- Thực hiện nghiêm Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/01/2017 của Ban Chấp hành Trung ương “Chỉ thị của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng”. Rà soát đảm bảo hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ hiện trạng, khu vực quốc phòng (nếu có),...

- Lấy ý kiến tham gia vào quy hoạch đảm bảo các quy định hiện hành.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Móng Cái cập nhật, bổ sung quy hoạch này vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Móng Cái để làm cơ sở thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các dự án thành phần theo quy định.

5. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn rà soát quy hoạch ba loại rừng tại khu vực quy hoạch phân khu này để làm cơ sở chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng trong quá trình triển khai các dự án thành phần đảm bảo quy định hiện hành.

6. Các sở, ban, ngành, các đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Quyết định này thay thế quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 29/11/2016 "V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Hải Yên tại phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (lần 2).

Điều 4. 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hoá và Thể thao, Du lịch, Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, Thủ trưởng các sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. ./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HDND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 4 (thực hiện);
- V0-3, QLĐĐ1-3, XD1, QH2;
- Lưu: VT, QH2.

15b QĐ-10.01

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tường Văn