

Số: 106/QĐ - BQLKKT

Quảng Ninh, ngày 05 tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật sửa đổi 37 Luật liên quan đến quy hoạch 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 06/05/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và các thông tư, văn bản hướng dẫn liên quan;

Căn cứ Quyết định số 03/2019/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND tỉnh “Về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh”;

Căn cứ Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh “Về việc Quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) trên địa bàn tỉnh”;

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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt ban hành kèm theo Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 20/7/2015; điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 và Quyết định số 1907/QĐ-UBND ngày 07/5/2019;

Căn cứ Thông báo số 409-TB/TU ngày 27/3/2019 thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại buổi làm việc với Tập đoàn Vingroup ngày 13/3/2019; Thông báo số 306/TB-UBND ngày 28/12/2018 thông báo Kết luận của đồng chí Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với Tập đoàn Vingroup báo



cáo ý tưởng điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên tuyến đường dẫn cầu Bắc Luân II và phần mở rộng; Văn bản số 7883/UBND-XD1 ngày 25/10/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nghiên cứu ý tưởng quy hoạch, dự án đầu tư một số dự án tại Khu hợp tác kinh tế biên giới Móng Cái;

Căn cứ Quyết định số 75/QĐ-BQLKKT ngày 17/6/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 1799/UBND-QLĐT ngày 12/6/2019 của UBND thành phố Móng Cái “Về việc thỏa thuận phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh”; ý kiến tham gia của Sở Xây dựng (Văn bản số 2083/SXD-QH ngày 12/6/2019), Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Văn bản số 2084/SNN&PTNT-QLXDCT ngày 12/6/2019), Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 3313/TNMT-QHKH ngày 07/6/2019);

Xét Tờ trình số 3251/TTr-VGR-PTDA ngày 24/5/2019 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh” kèm hồ sơ Quy hoạch; đề nghị của Phòng Quản lý quy hoạch và xây dựng - Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 123/PTr-QHXD ngày 03/7/2019.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (kèm bản đồ Quy hoạch sử dụng đất) với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái; có ranh giới như sau:

+ Phía Đông giáp Khu kiểm soát liên ngành cầu Bắc Luân II và Dự án khác nằm trong ranh giới đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II;

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng và các khu chức năng thuộc phân khu A2 của đồ án QHC KKTCK Móng Cái;

+ Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và các khu chức năng thuộc phân khu A3 của đồ án QHC KKTCK Móng Cái;

+ Phía Bắc giáp khu cây xanh, hành lang biên giới đồ án Quy hoạch phân

khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II.

- Phạm vi ranh giới quy hoạch bao gồm các lô O_NO1+3; O_NO2+3; O_NO-1; O_NO-2; CC_NO-2; DP-QLCK1B; O_TMDV-4; O_TMDV-3; CC_TMDV-2; O_HH4A; O_HH4B; CV_P; CV-2; P; O_CC-1; O_HH-3; CC_HH-3; O_HH-2; O_HH-1; O_TMDV-1; DP-QLCK1A và khu cây xanh, đường giao thông của đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II.

2. Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: 1.159.956 m² có kích thước và tọa độ định vị bởi các điểm M1, M2 ... M16, M17, M1.

- Quy mô dân số: Khoảng 12.000 người

3. Tính chất: Là khu nhà ở được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu về đất ở trong khu vực, bố trí tái định cư và tạo nguồn lực để đầu tư xây dựng khu vực.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng là 1.159.956,0m² bao gồm:

- Đất ở dạng nhà ở liền kề, được ký hiệu lô đất từ LK01 đến LK54, có tổng diện tích 235.689 m², chiếm 20,3% tổng diện tích đất quy hoạch;

- Đất ở dạng nhà ở xã hội được ký hiệu lô đất từ NOXH01 đến NOXH08, có tổng diện tích 58.954m²; chiếm 5,1% diện tích lập quy hoạch (đáp ứng quỹ đất 20% diện tích đất ở theo quy định tại Luật Nhà ở, Điều 5 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 5876/UBND-QH1 ngày 15/8/2018.

- Đất công cộng đơn vị ở có tổng diện tích 54.853m², chiếm 4,7% diện tích lập quy hoạch, gồm:

+ Đất Trạm y tế, phòng khám đa khoa, ký hiệu lô đất YT, có diện tích 4.200m²;

+ Đất chợ, siêu thị, nhà hàng, ký hiệu lô đất CC-02, có diện tích 11.649m²;

+ Đất nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, ký hiệu lô đất CC-03, có diện tích 5.102m²;

+ Đất trường tiểu học và trung học cơ sở, mẫu giáo có ký hiệu lô đất TH, MG-01 và MG-02, có tổng diện tích 33.902m²;

- Đất cây xanh đơn vị ở có ký hiệu lô đất từ CX01 đến CX09, có tổng diện tích 32.473m², chiếm 2,8% diện tích lập quy hoạch;

- Đất công cộng cấp đô thị có ký hiệu lô đất là CC-01, có diện tích 40.872m², chiếm 3,5% diện tích lập quy hoạch;

- Đất dự phòng quản lý cửa khẩu có ký hiệu lô đất là DP-QLCK-1A và DP-QLCK-1B, có tổng diện tích 58.186m², chiếm 5% diện tích lập quy hoạch;

- Đất cây xanh công viên, TDTT (cấp đô thị) có ký hiệu lô đất là CV-01 và CV-02, có tổng diện tích 137.071m², chiếm 11,8% diện tích lập quy hoạch;

- Đất hành lang, cây xanh cách ly có ký hiệu lô đất là CXCL, có diện tích 11.990m², chiếm 1,0% diện tích lập quy hoạch;

- Đất giao thông, bãi đỗ xe, HTKT có tổng diện tích 529.868m², chiếm 45,7% diện tích lập quy hoạch;

- Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích xây dựng (m ²)	Dân số (người)
I	Đất dân dụng	1.147.966			245.879	
1	Đất đơn vị ở	556.478			212.551	
1.1	Đất ở	294.643			188.551	11.996
1.1.1	Nhà ở liền kề	235.689	90	5	188.551	8.580
1.1.2	Nhà ở xã hội	58.954				3.416
1.2	Đất công cộng	54.853	40	5	21.941	
-	Đất công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở, trong đó:	20.951	40	3	8.380	
+	Trạm y tế, phòng khám đa khoa	4.200	40	3	1.680	
+	Chợ, siêu thị, nhà hàng,...	11.649	40	3	4.660	
+	Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng	5.102	40	3	2.041	
-	Đất trường tiểu học và trung học cơ sở	22.599	40	5	9.040	
-	Đất trường mầm non	11.303	40	5	4.521	
1.3	Đất cây xanh (vườn hoa, vườn dạo, sân chơi thể thao,...)	32.473	5	1	1.624	
1.4	Đất giao thông nội bộ, bãi xe	174.509	-	-	435	
-	Giao thông	165.811	-	-	-	
-	Bãi xe	8.698	5	1	435	
2	Đất công cộng đô thị	40.872	40	5	16.349	
3	Đất dự phòng quản lý cửa khẩu	58.186				
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	137.071	10	2	13.707	
-	Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao	137.071	10	2	13.707	
5	Đất giao thông, bãi xe, hạ tầng kỹ thuật	355.359	-	-	3.272	
5.1	Đường giao thông chính	289.919	-	-	-	
5.2	Bãi xe tập trung	65.440	5	1	3.272	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	MDXD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Dân số
		(m ²)	(%)	(tầng)	(m ²)	(người)
II	Đất khác	11.990				
	Đất hành lang, cây xanh cách ly	11.990				
	Tổng	1.159.956		5	245.879	11.996

- Bảng danh mục sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao Tối đa (tầng)	Dân số (người)
1	Đất ở		294.643	5	11.996
1.1	Đất ở liền kề	LK	235.689	5	8.580
		LK01	1.532	5	56
		LK02A	1.425	5	68
		LK02B	1.664	5	88
		LK03A	1.705	5	88
		LK03B	1.664	5	88
		LK04A	2.394	5	96
		LK04B	2.384	5	96
		LK05A	2.377	5	96
		LK05B	2.384	5	96
		LK06A	2.452	5	92
		LK06B	2.245	5	84
		LK07A	2.354	5	96
		LK07B	2.343	5	96
		LK08A	2.373	5	108
		LK08B	2.309	5	108
		LK09A	2.357	5	120
		LK09B	2.309	5	120
		LK10A	2.341	5	120
		LK10B	2.309	5	120
		LK11A	2.300	5	84
		LK11B	2.309	5	84
		LK12A	2.275	5	84
		LK12B	2.309	5	84
		LK13A	2.282	5	112
		LK13B	2.309	5	120
		LK14A	2.266	5	96
		LK14B	2.309	5	96
		LK15A	1.950	5	72
		LK15B	1.738	5	64
		LK16A	1.949	5	76
		LK16B	1.739	5	68

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao Tối đa (tầng)	Dân số (người)
		LK17A	2.274	5	96
		LK17B	2.234	5	96
		LK18A	2.258	5	112
		LK18B	2.234	5	112
		LK19A	2.241	5	88
		LK19B	2.234	5	88
		LK20A	1.061	5	32
		LK20B	1.008	5	32
		LK20C	1.512	5	48
		LK20D	1.283	5	40
		LK21A	2.147	5	104
		LK21B	1.517	5	72
		LK22A	2.088	5	104
		LK22B	1.492	5	72
		LK23A	2.119	5	104
		LK23B	1.499	5	72
		LK24A	1.143	5	36
		LK24B	1.040	5	36
		LK24C	1.311	5	40
		LK25A	1.132	5	36
		LK25B	1.040	5	36
		LK25C	1.082	5	36
		LK26A	2.060	5	72
		LK26B	1.890	5	72
		LK26C	2.024	5	72
		LK27A	2.037	5	72
		LK27B	1.890	5	72
		LK27C	2.024	5	72
		LK28A	2.009	5	72
		LK28B	1.890	5	72
		LK28C	2.024	5	72
		LK29	3.041	5	96
		LK30A	2.011	5	56
		LK30B	2.106	5	56
		LK31A	1.920	5	60
		LK31B	1.939	5	60
		LK32A	2.364	5	72
		LK32B	2.268	5	72
		LK32C	2.432	5	72
		LK33	2.292	5	56
		LK34A	1.996	5	60
		LK34B	1.890	5	60

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao Tối đa (tầng)	Dân số (người)
		LK34C	1.946	5	60
		LK35A	2.648	5	80
		LK35B	2.918	5	84
		LK36A	2.999	5	64
		LK36B	3.787	5	76
		LK37A	2.194	5	68
		LK37B	1.821	5	52
		LK38A	2.197	5	64
		LK38B	2.360	5	72
		LK39A	2.607	5	88
		LK39B	1.964	5	72
		LK40A	1.619	5	56
		LK40B	1.890	5	72
		LK40C	1.964	5	72
		LK41A	1.500	5	52
		LK41B	1.922	5	72
		LK41C	1.997	5	72
		LK42A	1.960	5	72
		LK42B	2.174	5	80
		LK43A	1.964	5	72
		LK43B	2.174	5	80
		LK44A	2.360	5	72
		LK44B	2.612	5	80
		LK45A	2.174	5	80
		LK45B	2.043	5	72
		LK46	2.043	5	72
		LK47A	2.612	5	80
		LK47B	2.454	5	72
		LK48A	2.360	5	72
		LK48B	2.612	5	80
		LK49A	1.964	5	56
		LK49B	2.174	5	64
		LK50A	1.997	5	64
		LK50B	2.210	5	72
		LK51A	2.612	5	80
		LK51B	2.454	5	72
		LK52A	2.174	5	64
		LK52B	2.043	5	56
		LK53	2.714	5	72
		LK54	2.760	5	84
1.2	Đất nhà ở xã hội	NOXH	58.954		3.416
	Nhà ở xã hội thấp tầng	NOXH	45.044		2.720

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao Tối đa (tầng)	Dân số (người)
		NOXH01	3.958		
		NOXH02	3.958		
		NOXH03	4.756		
		NOXH04	9.220		
		NOXH05	7.678		
		NOXH06	7.678		
		NOXH07	7.796		
	Nhà ở xã hội cao tầng	NOXH08	13.910		696
2	Đất công cộng		95.725		
2.1	Đất công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở		54.853	5	
-	Trạm y tế, phòng khám đa khoa	YT	4.200	3	
-	Chợ, siêu thị, nhà hàng,...	CC-02	11.649	3	
-	Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng	CC-03	5.102	3	
-	Đất trường tiểu học và trung học cơ sở	TH	22.599	5	
-	Đất trường mầm non	MG	11.303	5	
		MG-01	7.058	5	
		MG-02	4.245	5	
2.2	Đất công cộng, dịch vụ cấp đô thị	CC-01	40.872	5	
3	Đất dự phòng quản lý cửa khẩu	DP-QLCK	58.186		
		DP-QLCK-1A	29.911		
		DP-QLCK-1B	28.275		
4	Đất cây xanh		181.534		
4.1	Đất cây xanh công viên, TDTT	CV	137.071	2	
		CV-01	95.483	2	
		CV-02	41.588	2	
4.2	Đất cây xanh (vườn hoa, vườn dạo, sân chơi thể thao,...)	CX	32.473	1	
		CX01	1.682	1	
		CX02	8.550	1	
		CX03	6.023	1	
		CX04	316	1	
		CX05	3.908	1	
		CX06	4.786	1	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao Tối đa (tầng)	Dân số (người)
		CX07	2.620	1	
		CX08	2.294	1	
		CX09	2.294	1	
4.3	Đất hành lang, cây xanh cách ly	CXCL	11.990	-	
		CXCL01	2.210	-	
		CXCL02	9.780	-	
5	Đất giao thông, bãi xe, HTKT		529.868	-	
5.1	Đường giao thông	GT	455.730	-	
5.2	Bãi xe tập trung	BX	74.138	1	
	Gồm bãi xe và hạ tầng kỹ thuật	BX-01	65.440	1	
		BX-02	2.605	1	
		BX-03	1.964	1	
		BX-04	1.810	1	
		BX-05	2.319	1	
	Tổng		1.159.956	5	11.996

- Yêu cầu về mật độ xây dựng:

+ Đối với khu nhà ở liên kề: Mật độ xây dựng tối đa đảm bảo phù hợp với quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD, cụ thể đối với ô đất có diện tích 75m² là 90%, các ô đất có diện tích 200m² là 70%. Đối với các ô đất có diện tích còn lại, mật độ xây dựng căn cứ vào kết quả nội suy tại bảng 2.6- quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD.

+ Đối với các công trình công cộng, dịch vụ đô thị: Mật độ xây dựng tối đa 40%.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian bao gồm: khu đô thị hai bên đường dẫn cầu và Khu nhà ở xã hội với trung tâm là trục đường dẫn cầu Bắc Luân II và các công trình công cộng đô thị tại trung tâm.

- Bố trí các công trình công cộng đô thị (bao gồm tổ hợp trung tâm Hội nghị, siêu thị, nhà văn hóa, câu lạc bộ...) tạo điểm nhấn và tạo thương hiệu cho khu đô thị.

- Hình thành các nhóm nhà ở với kết hợp với các khu vườn hoa cây xanh, bãi đỗ xe tạo không gian sinh hoạt chung cho mỗi khu vực.

- Bố trí hệ thống trường học, mầm non, dịch vụ công cộng đáp ứng nhu cầu theo quy định, trong đó trường tiểu học, trung học cơ sở và dịch vụ công cộng tại trung tâm của khu đô thị về phía Tây, các trường mầm non được bố trí phù hợp bán kính phục vụ.

- Hình thành khu vực dự phòng cho các chức năng cơ quan quản lý của khẩu gắn kết với khu vực cửa khẩu sát biên giới phía Bắc và khu vực trung tâm.

- Hình thành khu vực công viên cây xanh, thể dục thể thao phía Tây Nam.
- Bố trí khu vực bãi đỗ xe quy mô lớn phía Tây, giáp khu công viên, cung cấp nơi đỗ xe cho khu vực công viên và các nhóm nhà ở thương mại.
- Bố trí khu nhà ở xã hội tại khu vực phía Đông Nam.

6. Thiết kế đô thị

- Các không gian trọng tâm:
 - + Tuyến chính là tuyến đường dẫn cầu Bắc Luân II, các tuyến kết nối ngang kết nối khu đô thị với trung tâm thành phố Móng Cái.
 - + Công trình điểm nhấn của khu vực: công trình công cộng đô thị với tổ hợp đa chức năng tại điểm trung tâm của khu đô thị, nút giao thông quan trọng trên trục đường dẫn cầu Bắc Luân II.
- Yêu cầu kiểm soát tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:
 - + Chiều cao tổng thể: Khu đô thị có chiều cao chủ yếu là thấp tầng, chiều cao tối đa của các khu vực là 5 tầng, chiều cao khu vực nhà ở xã hội và dự phòng quản lý cửa khẩu xác định theo dự án riêng.
 - + Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD kết hợp ý tưởng quy hoạch không gian đô thị.
 - + Hình thái công trình: có nét đặc trưng riêng của khu vực, hài hòa về bố cục, màu sắc, tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng công trình, tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Không gian xanh đô thị

Hệ thống cây xanh bao gồm các chức năng: Cây xanh sân vườn, cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan, cây xanh ở những khu vực khác. Tạo hình ảnh đặc trưng riêng, đảm bảo theo chức năng từng loại cây, yêu cầu che mưa nắng và tạo cảnh quan phù hợp với đặc điểm khí hậu thổ nhưỡng tại khu vực Móng Cái.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

- + Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau.
- + Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị.
- + Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa...vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh vườn hoa.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch san nền:

- Nguyên tắc:

+ Tuân thủ các định hướng Quy hoạch chung khu kinh tế Móng Cái được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1626/QĐ-TTg ngày 18/9/2015; Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt ban hành kèm theo Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 20/7/2015; điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại phường Hải Hoà, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 và Quyết định số 1907/QĐ-UBND ngày 07/5/2019.

+ Đảm bảo phù hợp cao độ tuyến đường dẫn cầu Bắc Luân II, khớp nối cao độ với các dự án liên kề đã được phê duyệt.

+ Đảm bảo tôn tạo, giữ ổn định nền xây dựng.

+ Đảm bảo thu, thoát nước mặt triệt để và tự chảy; giao thông an toàn, êm thuận.

- Quy hoạch san nền:

+ Khu vực đất ở, công cộng...: $H_{xd} \geq +7,0m$.

+ Khu vực công viên, cây xanh: $H_{xd} \geq +6,5m$.

7.2. Thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng, trên nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy, nước mưa từ các lô đất theo độ dốc san nền thoát ra các hố thu và hệ thống cống bố trí dọc đường và thoát về rạch sông Lục Lâm Nam (phía Đông Nam dự án) và kênh hiện trạng (phía Tây Nam dự án).

- Hệ thống cống được bố trí dọc các tuyến đường giao thông để thu nước với chế độ thoát nước tự chảy. Nước mưa thu gom từ các tuyến cống nhánh tập trung về các tuyến cống chính; sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có kích thước từ $D(600 \div 1.500)mm$. Cống hộp B x H: $(1,5 \times 1,5 \div 3,0 \times 2,0)m$.

7.3. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường dẫn Bắc Luân II là tuyến đường đối ngoại chính của khu vực, kết nối thành phố Móng Cái đến thành phố Đông Hưng, Trung Quốc.

- Giao thông khu vực quy hoạch: Mạng lưới đường tổng thể được thiết kế theo dạng ô bàn cờ, đảm bảo kết nối giao thông hợp lý và thuận tiện với các tuyến đường khu vực. Hạn chế, kiểm soát chặt chẽ đầu nối với tuyến đường Bắc Luân II đảm bảo lưu thông an toàn thuận tiện.

- Quy mô các tuyến đường trong khu vực quy hoạch:

+ Mặt cắt 2-2, quy mô 60m: lòng đường $15 \times 2 = 30\text{m}$; dải phân cách 10m; vỉa hè $10 \times 2 = 20\text{m}$.

+ Mặt cắt 3-3, quy mô 55m: lòng đường $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; dải phân cách 10m; vỉa hè $12 \times 2 = 24\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4, quy mô 33,5m: lòng đường $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách 1,5m; vỉa hè $8,5 \times 2 = 17\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5, quy mô 44m: lòng đường $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $10 \times 2 = 20\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6, quy mô 22,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt 7-7, quy mô 20,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 7'-7', quy mô 17,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè $5 + 2 = 7\text{m}$.

+ Mặt cắt 8-8, quy mô 17,5m: lòng đường 7,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 8'-8', quy mô $14,5 + 18,5$: lòng đường 7,5m; vỉa hè $5 + (2 \div 6) = 7 + 13\text{m}$.

- Bãi đỗ xe

+ Bố trí 5 bãi đỗ xe tập trung với diện tích 74.138 m^2 phục vụ nhu cầu đỗ xe toàn khu vực.

+ Khu nhà ở liền kề, nhà ở thấp tầng tự đảm bảo đỗ xe bản thân, đỗ xe vắng lai được bố trí đỗ trong bãi đỗ xe tập trung.

+ Khu vực công cộng, trường học, nhà cao tầng tự đảm bảo đỗ xe bản thân và đỗ xe vắng lai, bãi đỗ xe được bố trí trong khuôn viên khu đất của công trình, trong các tầng hầm, bán hầm của công trình.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng $4.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

- Nước cấp cho khu vực quy hoạch dự kiến được cấp từ tuyến ống cấp nước D300mm từ nhà máy nước thành phố Móng Cái.

- Mạng lưới cấp nước phân phối khu đô thị được thiết kế mạng vòng bao gồm các tuyến ống D150mm – D200mm.

- Mạng lưới cấp nước dịch vụ có đường kính D50mm-D75mm. Các hộ tiêu thụ được cấp nước trực tiếp từ đường ống cấp nước dịch vụ

- Bố trí họng cứu hỏa trên tuyến ống cấp nước có đường kính ống $\geq$ D100mm với khoảng cách giữa các họng cứu hỏa 150m.

7.5. Thu gom và xử lý nước thải:

- Nhu cầu xử lý nước thải tập trung của khu vực dự kiến khoảng $3.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Khu vực thiết kế xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải độc lập,

sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải được thu gom theo hệ thống thoát nước trong nhà về công trình xử lý sơ bộ là bể tự hoại rồi dẫn theo hệ thống thoát nước thải riêng và thoát vào tuyến cống thu gom chung. Nước thải sau thu gom chuyển về trạm XLNT tập trung của khu vực, công suất $3.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Toàn bộ lượng nước thải phát sinh sau khi được xử lý phải đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường và các quy định pháp luật hiện hành trước khi xả ra ngoài môi trường.

- Về vị trí điểm xả thải: Phải trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, trước khi xả ra ngoài môi trường.

- Rác thải được phân loại tại nguồn theo tiêu chuẩn và được đưa về bãi tập trung xử lý của thành phố Móng Cái.

7.6. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu phụ tải khu vực là khoảng: 14.000 KW

- Nguồn điện: khu vực nghiên cứu thiết kế được cấp điện từ trạm 110/22KV- 2x40MVA theo Quy hoạch chung và Quy hoạch phát triển điện đã được phê duyệt.

- Lưới điện:

- + Lưới điện trung thế: Lưới điện trung trong khu vực nghiên cứu thiết kế sử dụng đường cáp ngầm 22KV để đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

- Lưới điện hạ thế: Mạng điện 0,4KV cấp điện sinh hoạt dự kiến sử dụng loại cáp hạ thế XLPE thiết kế đi ngầm trong hào cáp chôn trên hè các tuyến đường quy hoạch, đầu nối từ các trạm biến áp hạ thế đến từng phụ tải tiêu thụ điện.

- 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 sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện, với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 500m và gần đường giao thông để tiện thi công Trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây và trạm hợp bộ kiểu Kiot.

7.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu của khu vực khoảng 16.000 lines.

- Nguồn cấp: Nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ trạm vệ tinh Hải Hòa đặt tại phía tây nam khu vực nghiên cứu.

- Mạng ngoại vi: Xây mới 1 tuyến cáp đơn từ trạm vệ tinh Hải Hòa chạy dọc các trục đường cấp cho các tủ cáp trong khu vực, phối cáp cho các hộp cáp thuê bao. Xây dựng mới 12 tủ cáp cấp tín hiệu cho khu vực nghiên cứu.

- Mạng di động: Sử dụng dịch vụ điện thoại di động của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông hiện có.

- Mạng Internet: sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2

phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX chuẩn 802.16.

7.8. Đánh giá môi trường chiến lược

- Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh).

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

8. Các yêu cầu:

- Nghiên cứu, thực hiện ý kiến tham gia của Sở Xây dựng (Văn bản số 2083/SXD-QH ngày 12/6/2018), Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Văn bản số 2084/SNN&PTNT-QLXDCT ngày 12/6/2019), Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 3313/TNMT-QHKH ngày 07/6/2019) khi triển khai các bước tiếp theo.

- Đối với khu vực hành lang kỹ thuật Trạm A50 tại phía Tây Nam:

- + Trong vòng bán kính 360m từ tâm bãi ăng ten trở ra: Không xây dựng nhà cửa. Hệ thống đường điện hạ áp, đường dây điện thoại, cáp thông tin tạo mép ngoài cùng 360m phải đi ngầm xuống đất. Trong khu vực 360m phải tuân thủ quy định tại Điều 7, chương 2 Nghị định 30/2011/NĐ-CP ngày 06/5/2011 của Chính phủ về quản lý bảo vệ hành lang an toàn kỹ thuật hệ thống ăng ten quân sự của Chính phủ.

- + Trong vòng bán kính 306m đến 710m tính từ tâm bãi ăng ten A50 trở ra không xây dựng đường điện cao thế từ 10kV trở lên, nhà xây dựng kiên cố trong phạm vi này cao từ 15m đến 40m; từ bán kính 710m đến 1.000m không quy hoạch các công trình nhà cao tầng trên 40m.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Quy hoạch được phê duyệt do UBND tỉnh toàn quyền quản lý, sử dụng và không hoàn trả kinh phí cho đơn vị nghiên cứu (chưa giao cho Đơn vị nghiên cứu quy hoạch làm Chủ đầu tư thực hiện dự án). Việc lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh Quy định hướng dẫn quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước và dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh và các quy định pháp luật hiện hành về đầu tư.

- Tập đoàn Vingroup – Công ty CP phối kết hợp với Ủy ban Nhân dân thành phố Móng Cái công bố, công khai quy hoạch, quy định quản lý kèm theo quyết định này; bàn giao và lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt đến UBND thành phố Móng Cái.

- UBND thành phố Móng Cái và các sở, ngành phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế về công tác quản lý nhà nước theo Quy chế phối hợp đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 về việc ban hành Quy chế phối hợp giữa Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh với các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố về quản lý nhà nước tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Ông (bà): Chánh Văn phòng; Trưởng các phòng nghiệp vụ thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế; Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Như điều 3 (thực hiện);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND thành phố Móng Cái; các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, BCHBĐ Biên phòng tỉnh (ph/h);
- Các Đ/c Lãnh đạo Ban QLKKT;
- Lưu: VT, QH-XD (04).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Thanh Thủy

