

Số: 125/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 13 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp - đô thị Hải Hà 1 tại thị trấn Quảng Hà và xã Quảng Phong, huyện Hải Hà (thuộc khu B2 - Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái), tỉnh Quảng Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

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

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

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 01/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; huu

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Móng Cái đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 24/02/2023 của UBND tỉnh về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 27/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Hải Hà;

Căn cứ Quyết định số 942/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3188/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Hà đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hải Hà 1, huyện Hải Hà thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; Quyết định số 1062/QĐ-UBND ngày 5/4/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Hải Hà 1, Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Hải Hà 2, Khu vực đảo Cái Chiên;

Căn cứ Văn bản số 6673/BXD-QHKT của Bộ Xây dựng cho ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Hải Hà 1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

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

Căn cứ Nghị quyết số 323/NQ-HĐND ngày 12/11/2024 của Hội đồng nhân dân huyện Hải Hà về việc thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – đô thị Hải Hà 1 tại thị trấn Quảng Hà và xã Quảng Phong, huyện Hải Hà (thuộc khu B2 – Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái), tỉnh Quảng Ninh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 221/TTr-SXD ngày 20/12/2024 kèm theo Báo cáo thẩm định số 5362/BC-SXD ngày 20/12/2024; Tờ trình số 2551/TTr-BQLKKT ngày 16/12/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – đô thị Hải Hà 1 tại thị trấn Quảng Hà và xã Quảng Phong, huyện Hải Hà (thuộc khu B2 - Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái) với những nội dung sau: như

1. Phạm vi, ranh giới:

- Phạm vi quy hoạch tại khu vực phía Nam huyện Hải Hà thuộc địa giới hành chính của thị trấn Quảng Hà, xã Quảng Phong, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh, có ranh giới địa lý giới hạn bởi:

- + Phía Bắc giáp đồi chè xã Quảng Phong;
- + Phía Nam giáp Khu công nghiệp - cảng biển Hải Hà;
- + Phía Đông giáp trung tâm thị trấn Quảng Hà;
- + Phía Tây giáp xã Đường Hoa.

2. Tính chất, mục tiêu:

2.1. Tính chất, chức năng: Là khu công nghiệp công nghệ cao, dịch vụ logistics và khu nghiên cứu chuyển giao công nghệ; gắn kết với mở rộng đô thị Quảng Hà trở thành khu đô thị dịch vụ gắn với tái định cư xã Quảng Phong và thị trấn Quảng Hà, huyện Hải Hà hỗ trợ phát triển khu công nghiệp.

2.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt có liên quan tới khu vực quy hoạch; xây dựng khu công nghiệp với kết cấu hạ tầng theo hướng hiện đại, thân thiện với môi trường tạo động lực phát triển cho khu kinh tế và huyện Hải Hà, thu hút các ngành nghề sản xuất mới, công nghệ cao, tiên tiến, ứng dụng công nghệ thông minh, kết hợp mở rộng mặt bằng khu công nghiệp cảng biển Hải Hà; bổ sung cơ sở hạ tầng và quỹ đất phát triển trung tâm xã Quảng Phong và phía Tây thị trấn Quảng Hà tạo nên đô thị dịch vụ công nghiệp hỗ trợ cho sự hình thành và phát triển khu công nghiệp.

- Quy hoạch phân khu được duyệt là cơ sở pháp lý để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết xây dựng; quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Quy mô, các chỉ tiêu chính:

- Quy mô diện tích khoảng 1.874,9 ha (trong đó diện tích thuộc thị trấn Quảng Hà khoảng 237,3 ha; xã Quảng Phong khoảng 1.637,6 ha).

- Quy mô dân số:

+ Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 11.000 người (trong đó dân số hiện trạng khoảng 6.600 người, dân số phát triển mới khoảng 4.400 người; lao động trong các khu công nghiệp khoảng 10.000-12.000 người).

+ Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 23.000 người (trong đó dân số hiện trạng khoảng 6.600 người, dân số phát triển mới khoảng 16.400 người; lao động trong các khu công nghiệp khoảng 22.900 người).

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 (dựa trên tiêu chí về phát triển đô thị của đô thị loại II); Quy chuẩn kỹ

thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành khác có liên quan; một số chỉ tiêu đất đai chính: Đất xây dựng khoảng 1.073,43 ha (trong đó đất sản xuất công nghiệp, kho bãi khoảng 458,92 ha); đất nhóm nhà ở khoảng 142,97 ha; đất hỗn hợp không ở khoảng 8,33 ha; đất dịch vụ khoảng 22,49 ha; đất đào tạo, nghiên cứu khoảng 27,2ha; đất giao thông khoảng 217,59 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở khoảng 7,6 ha.

4. Các phân khu chức năng chính:

Phân khu chức năng tuân thủ quy hoạch chung đã phê duyệt; trong đó phân chia Khu Hải Hà 1 thành 03 khu vực gồm:

- Khu 1 - Khu đô thị Hải Hà 1:

+ Diện tích khoảng 473,3 ha; quy mô dân số khoảng 22.640 người.

+ Tính chất chức năng: Là khu trung tâm hành chính của xã Quảng Phong; khu hiện trạng cải tạo xã Quảng Phong và thị trấn Quảng Hà; khu nhà ở tái định cư, nhà ở chuyên gia và nhà ở công nhân; khu đào tạo, khu trung tâm dịch vụ công cộng.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 20 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần.

+ Định hướng quy hoạch: Cải tạo chỉnh trang, sắp xếp lại khu vực dân cư xã Quảng Phong và thị trấn hiện hữu, bố trí khu nhà ở tái định cư tại khu vực trung tâm xã phục vụ giải phóng mặt bằng các khu vực dự án hạ tầng, khu công nghiệp, đô thị mới...; cải tạo mở rộng các công trình công cộng, hạ tầng xã hội hiện có của xã, bổ sung đầy đủ các công trình thiết chế văn hoá tại khu vực trung tâm xã; xây dựng dải cây xanh cách ly khoảng 30-50m tại các khu vực tiếp giáp khu công nghiệp. Cải tạo mở rộng các tuyến đường liên xã, đầu tư xây dựng các tuyến đường đô thị mới hình thành khung hạ tầng đô thị. Phát triển mở rộng đô thị về phía Tây Nam cung cấp đa dạng các loại hình nhà ở cho người dân và chuyên gia tại khu vực. Xây dựng các công trình giáo dục, đào tạo, dạy nghề bổ sung nguồn nhân lực qua đào tạo, nhân lực chất lượng cao phục vụ các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Hải Hà nói riêng và Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái nói chung.

- Khu 2 - Khu công nghiệp Hải Hà 1:

+ Quy mô diện tích khoảng 724,47ha, quy mô lao động khoảng 22.900 người.

+ Tính chất chức năng: Đầu tư xây dựng, ưu tiên thu hút các lĩnh vực công nghiệp y dược, công nghiệp đa ngành công nghệ cao.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 09 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 6,3 lần.

+ Định hướng quy hoạch: Xây dựng khu công nghiệp đa ngành hiện đại, phát triển sản xuất với không gian linh hoạt để phát triển đồng bộ khu vực sản xuất và các ngành công nghiệp công nghệ cao (bố trí thành 03 khu vực độc lập gắn với các ngành nghề sản xuất đặc trưng), được kết nối bằng tuyến đường trục chính đô thị, đường liên khu vực - trục chính xuống cảng Hải Hà... Dự trữ một số quỹ đất phía

Tây Nam giáp khu bảo vệ sinh thái cho nhu cầu phát triển công nghiệp dài hạn.

- Khu 3- Khu bảo vệ sinh thái, dân cư hiện trạng:

+ Quy mô diện tích khoảng 677,13ha; dân cư hiện trạng khoảng 360 người.

+ Tính chất chức năng chính: Là khu vực bảo vệ hệ sinh thái rừng ngập mặn, bảo vệ hệ thống sông, kênh mặt nước tự nhiên; dân cư hiện trạng.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần (định hướng chủ yếu cho các khu đất dân cư hiện trạng).

- Định hướng quy hoạch: Bảo tồn và phát huy giá trị sinh thái tự nhiên của khu vực, với hệ thống rừng ngập mặn giàu giá trị tự nhiên. Phát triển khu vực nuôi trồng thủy hải sản và vùng sản xuất tại khu vực dọc sông Đường Hoa. Tạo các không gian mở kết nối vào đô thị tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm đô thị và khu công nghiệp.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	Tổng khu quy hoạch		1.874,90	100,00	
I	Đất xây dựng		1.073,43	57,25	
1	Đất nhóm nhà ở		142,97	7,63	62,2
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	OHT	70,41	3,76	149,8
1.2	Đất nhóm nhà ở mới		72,56	3,87	
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	16,12	0,86	
-	Đất nhóm nhà ở mới	OM, OXH	56,44	3,01	34,5
2	Đất hỗn hợp không ở	HH	8,33	0,44	
3	Đất y tế	YT	0,64	0,03	0,3
4	Đất văn hoá	VH	1,00	0,05	0,4
5	Đất giáo dục		10,24	0,55	4,5
5.1	Đất trường MN, TH, THCS	TH	10,24	0,55	4,5
6	Đất thể dục thể thao	TDDT	4,08	0,22	
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CX	7,60	0,41	3,3
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	108,34	5,78	
9	Đất cây xanh chuyên dụng	XCD	43,59	2,32	
10	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	458,92	24,48	
11	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	2,52	0,13	
12	Đất khu dịch vụ		22,49	1,20	9,8
12.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	DV	1,27	0,07	0,6
12.2	Đất khu dịch vụ công nghiệp	DVCN	21,22	1,13	9,2
13	Đào tạo, nghiên cứu	DDT	27,20	1,45	
14	Đất an ninh	AN	2,61	0,14	
15	Đất quốc phòng	QP	0,55	0,03	<i>100%</i>

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
16	Đất di tích, tôn giáo	TG	0,20	0,01	
17	Đất giao thông		217,59	11,61	
18	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTCN	7,41	0,40	
19	Đất bãi đỗ xe	P	7,15	0,37	3,1
II	Đất khác		801,47	42,75	
20	Đất dự trữ phát triển	DTCN	44,78	2,39	
21	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	111,72	5,96	
22	Đất rừng phòng hộ	RPH	343,43	18,32	
23	Đất rừng sản xuất	RSX	57,54	3,07	
24	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	77,68	4,14	
25	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)		166,32	8,87	

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

+ Quy hoạch sử dụng đất Khu 1 - Khu đô thị Hải Hà 1:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	Tổng khu quy hoạch		473,30	100,00	
I	Đất xây dựng		379,91	80,27	
1	Đất nhóm nhà ở		137,56	29,06	60,8
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	OHT	65,00	13,73	149,7
1.2	Đất nhóm nhà ở mới		72,56	15,33	
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	16,12	3,41	
-	Đất nhóm nhà ở mới	OM, OXH	56,44	11,92	34,5
2	Đất hỗn hợp không ở	HH	8,33	1,76	
3	Đất y tế	YT	0,64	0,14	0,3
4	Đất văn hoá	VH	0,93	0,20	0,4
5	Đất giáo dục	TH	10,17	2,15	4,5
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	4,08	0,86	
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	7,60	1,61	3,4
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	29,29	6,19	
9	Đất cây xanh chuyên dụng	XCD	43,59	9,21	
10	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	2,52	0,53	
11	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	DV	1,27	0,27	0,6
12	Đào tạo, nghiên cứu	DDT	27,20	5,75	
13	Đất an ninh	AN	2,61	0,55	
14	Đất quốc phòng	QP	0,55	0,12	
15	Đất giao thông		99,23	20,97	
16	Đất bãi đỗ xe	P	4,34	0,90	1,9
II	Đất khác		93,39	19,73	
17	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	40,73	8,61	
18	Đất rừng sản xuất	RSX	37,89	8,01	
19	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)		14,77	3,11	<u>miu</u>

+ Quy hoạch sử dụng đất Khu 2 - Khu công nghiệp Hải Hà 1:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch		724,47	100,00
I	Đất xây dựng		661,58	91,32
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	75,38	10,40
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	458,92	63,35
3	Đất khu dịch vụ công nghiệp	DVCN	21,22	2,93
4	Đất giao thông		95,84	13,23
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		7,41	1,02
6	Đất bãi đỗ xe	P	2,81	0,39
II	Đất khác		62,89	8,68
7	Đất dự trữ phát triển	DTCN	44,78	6,18
8	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)		18,11	2,50

+ Quy hoạch sử dụng đất Khu 3 - Khu bảo vệ sinh thái, dân cư hiện trạng:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	Tổng khu quy hoạch		677,13	100,00	
I	Đất xây dựng		31,94	4,72	
1	Đất nhóm nhà ở		5,41	0,80	150,3
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	OHT	5,41	0,80	150,3
2	Đất văn hoá	VH	0,07	0,01	1,9
3	Đất giáo dục		0,07	0,01	1,9
3.1	Đất trường MN, TH, THCS	TH	0,07	0,01	1,9
4	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	3,67	0,54	
5	Đất di tích, tôn giáo	TG	0,20	0,03	
6	Đất giao thông		22,52	3,33	
II	Đất khác		645,19	95,28	
7	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	70,99	10,48	
8	Đất rừng phòng hộ	RPH	343,43	50,72	
9	Đất rừng sản xuất	RSX	19,65	2,90	
10	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	77,68	11,47	
11	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)		133,44	19,71	

Ghi chú:

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

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của ô quy hoạch được xác lập tại đồ án là các chỉ tiêu "gộp" (bruto) nhằm kiểm soát phát triển chung tối đa. Chỉ tiêu cụ thể tại các lô đất sẽ được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án

đầu tư, phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khung không chế tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế. Các công trình hiện có (với yêu cầu đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng...) tiếp tục tồn tại, cải tạo chỉnh trang; trường hợp phá dỡ, xây mới phải tuân thủ các nguyên tắc, yếu tố không chế tại đồ án quy hoạch phân khu.

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (làng xóm đô thị hóa) bao gồm: Các công trình nhà ở hiện có; công trình phục vụ đời sống dân cư; đất trống, vườn hoa, sân chơi, đường giao thông, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đất vườn, ao gắn với đất ở trong cùng thửa đất, đất khác xen lẫn.... Đất ở hiện có thực hiện theo đúng Luật Đất đai và các quy định hiện hành có liên quan; đối với phần đất trống xen lẫn, khuyến khích, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hợp lý để bổ sung, tăng cường chất lượng sống cho dân cư khu vực.

- Quỹ đất nhà ở xã hội, nhà ở công nhân: Quy hoạch các khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà cho thuê, nhà thu nhập thấp gắn với các khu vực phát triển khu công nghiệp, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị mới... kết hợp hài hòa với tổng thể đô thị; quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân được định hướng, tính toán đảm bảo phục vụ cho nhu cầu nhà ở xã hội và công nhân tại các lô đất có ký hiệu: I1-OXH01, I1-OXH02, I1-OXH03 (theo bản vẽ); quy mô các khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các quy hoạch chi tiết đảm bảo quy mô, diện tích theo quy định và triển khai cụ thể theo nhu cầu nhà ở cho từng giai đoạn. Nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại khi triển khai sẽ xác định cụ thể, tuân thủ theo quy định của Luật Nhà ở, các Nghị định của Chính phủ và các quy định của tỉnh Quảng Ninh về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Quỹ đất tái định cư: Bố trí khu nhà ở tái định cư giáp đường H6 thuộc khu vực thị trấn Quảng Hà (ô I2-TDC01); giáp đường H2, H7 (ô I4-TDC01 và I4-TDC02), H16 (ô I1-TDC01 và I1TDC02) thuộc xã Quảng Phong phục vụ giải phóng mặt bằng các khu vực dự án hạ tầng, khu công nghiệp, đô thị mới.

- Đối với đất cơ quan, công trình dịch vụ, công cộng phục vụ dân cư (dịch vụ, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng...) Ranh giới cụ thể xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đất đai,... sẽ do chính quyền địa phương rà soát và thực hiện kiểm soát các chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc ở giai đoạn sau theo quy mô, diện tích, tính chất công trình phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, không gian chung khu vực và yêu cầu quản lý ở địa phương.

- Các khu đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng: Xác định cụ thể theo hồ sơ xếp hạng di tích (nếu có), hồ sơ quản lý sử dụng đất đai. Khi có nhu cầu xây dựng, cải tạo cần tuân thủ Luật Di sản và các quy định pháp luật có liên quan, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung khu vực (trừ các trường hợp có tính chất đặc thù riêng sẽ được cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét, chấp thuận).

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đề điều... sẽ được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và các quy định liên quan. ulu

6. Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

6.1. Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan:

- Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực chia thành 03 không gian chính: (i1) Không gian sản xuất tại các khu công nghiệp; (i2) không gian ở, dịch vụ hỗn hợp, đào tạo hướng nghiệp; (i3) không gian sinh thái bao gồm rừng ngập mặn, nuôi trồng thủy sản, dự trữ phát triển.

- Đối với khu công nghiệp, hình ảnh chủ đạo là các công trình kiến trúc thấp tầng với kích thước lớn là các nhà máy sản xuất trong khu công nghiệp. Các khu vực sản xuất công nghiệp được phát triển theo các tiểu khu và ngành nghề sản xuất đặc trưng để tạo mối liên kết, hỗ trợ trong hoạt động sản xuất, đồng bộ về không gian xây dựng và tạo điều kiện xây dựng cung cấp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật phù hợp, bố trí các không gian trọng tâm, dịch vụ công cộng và các điểm nhấn về không gian cảnh quan.

- Đối với khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc thuộc xã Quảng Phong với hình ảnh đô thị thấp tầng, xây dựng mật độ thấp. Thực hiện sắp xếp lại các khu dân cư phân tán tạo các quỹ đất mới xây dựng đô thị tập trung và hiện đại. Cải tạo mở rộng các tuyến đường liên xã và đầu tư xây dựng các tuyến đường đô thị để hình thành khung hạ tầng đô thị phát triển cho các khu chức năng theo quy hoạch. Phát triển mở rộng đô thị về phía Tây Nam, cung cấp đa dạng các loại hình nhà ở cho người dân và chuyên gia tại khu vực, hình thành tuyến phố thương mại dịch vụ với các công trình nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ và công trình văn hóa, thể dục thể thao khu đô thị mới tạo không gian sôi động cho đô thị.

- Đối với khu vực dân cư thuộc thị trấn Quảng Hà, cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu, bổ sung các quỹ đất phát triển mới cho nhu cầu tăng dân cư trong tương lai và sắp xếp tái định cư khi xây dựng khu công nghiệp. Bổ sung cơ sở hạ tầng, thiết chế văn hóa, xây dựng hình ảnh đô thị mới kết hợp hài hòa với khu dân cư hiện hữu thành chỉnh thể đô thị ngăn nắp, trật tự theo thiết kế đô thị tổng thể.

- Không gian khu vực giữa sông Đường Hoa và lạch Cái Là được bảo vệ giữ lại hệ sinh thái tự nhiên với các khu vực sinh thái rừng ngập mặn và nuôi trồng thủy sản của người dân trong khu vực, kết hợp với bảo vệ và phát triển hệ thống các khu vực rừng ngập mặn dọc sông Đường Hoa để ứng phó với các biến đổi tiêu cực của môi trường trong tương lai.

- Hệ thống các tuyến, trục, công trình điểm nhấn:

+ Khu trung tâm xã: Xây dựng khu trung tâm xã với đầy đủ các công trình chức năng như trụ sở hành chính xã, nhà văn hoá, sân thể thao. Bổ sung không gian công viên cây xanh, mặt nước tạo nên tổ hợp hoạt động trọng tâm cho khu vực đô thị.

+ Trung tâm dịch vụ khu công nghiệp: Hình thành khu trung tâm dịch vụ công cộng, nhà điều hành khu công nghiệp tại khu vực của ngõ, với kiến trúc hiện đại tạo không gian điểm nhấn hiện đại cho khu công nghiệp. ulu

+ Tổ chức không gian các tuyến trục: (i1) Tuyến đường TC1 - Trục kết nối chính các không gian đô thị về trung tâm thị trấn Quảng Hà và đô thị Quảng Minh, bổ sung các tuyến đường gom để đảm bảo hoạt động đô thị, công nghiệp hai bên tuyến đường được thuận lợi. 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 và công nghiệp. (i2) Tuyến đường trục chính đô thị TC2 (kết nối với Khu công nghiệp - đô thị Hải Hà 2) - Trục kết nối về vận tải hàng hóa phục vụ hoạt động sản xuất, hạn chế các hoạt động bám dọc tuyến đường. Bố trí hành lang cây xanh hai bên tuyến đường tạo cảnh quan cho các hoạt động lưu thông dọc tuyến, đồng thời tạo khoảng cách ly môi trường cho các khu chức năng dọc hai bên tuyến đường. Hình ảnh hai bên đường là hình ảnh đô thị mới Quảng Phong, các khu nhà ở công nhân và khu vực hiện trạng cải tạo phát triển xen cây đô thị mới. (i3) Tuyến đường đường kết nối cao tốc Vân Đồn – Móng Cái xuống khu công nghiệp cảng biển Hải Hà - Tuyến đường kết nối chính vào khu công nghiệp Hải Hà 1. Trên trục đường bố trí dải cây xanh cách ly dọc khu công nghiệp, bố trí cổng chính và các công trình dịch vụ cộng đồng, khu triển lãm trưng bày giới thiệu sản phẩm... Hạn chế bố trí công trình trực tiếp đầu nối vào tuyến đường, giữ hành lang đường sắt hàng hóa với chiều rộng khoảng 250-300m giữa 2 tuyến đường. (i4) Tuyến đường ven biển (đường kết nối về thành phố Móng Cái): Tuyến đường ven biển là tuyến đường đối ngoại phát triển du lịch và kinh tế của tỉnh. Được quản lý hành lang giao thông và hình ảnh kiến trúc các công trình dọc tuyến, phát triển hệ thống cây xanh tạo cảnh quan và đảm bảo yêu cầu giao thông đối ngoại thuận lợi.

+ Tổ chức không gian các công trình điểm nhấn: (i1) Tổ hợp các điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ các tiểu khu công nghiệp được bố trí tại nút giao các trục giao thông chính (các trục đường chính TC2 và H- 5; H- 4, H-2 và H-1), gắn với các không gian mở nơi có thể tổ chức các hoạt động ngoài trời. Hình thành tổ hợp trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm triển lãm giới thiệu sản phẩm công nghiệp, trung tâm điều hành tại khu vực cửa ngõ khu quy hoạch. Gắn kết các hoạt động thương mại công nghiệp và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp. (i2) Điểm nhấn không gian khu trung tâm đô thị tại trung tâm xã Quảng Phong, khu vực gần nút giao đường TC2 và đường xuống cảng Hải Hà; trọng tâm là tổ hợp công trình hành chính, văn hóa, thể dục thể thao mới... dọc tuyến đường H19 tại trung tâm xã Quảng Phong; tổ hợp công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ tại thị trấn Quảng Hà.

6.2. Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, kiến trúc trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu được không chế đối với từng lô đất được thể hiện tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, được tiếp tục cụ thể hóa tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được lập, phê duyệt phù hợp với quy hoạch này và các quy hoạch lớp trên liên quan; Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu này, Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan về: Tính chất, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng

dụng đất, các nội dung khuyến khích, nghiêm cấm trong xây dựng...

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Quy hoạch giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Khu vực quy hoạch kết nối với thành phố Móng Cái và các khu vực lân cận thông qua tuyến đường cao tốc Vân Đồn – Móng Cái, đường tỉnh 340 và đường tỉnh 341.

+ Đường thủy: Luồng đường thủy: Luồng chính qua khu vực là sông Bồ Lô và sông Cái Đại Hoàng. Cảng tổng hợp Hải Hà, cách khu vực khoảng 5,2km.

+ Giao thông đường sắt: tuyến đường sắt quốc gia giáp ranh giới phía Tây Nam, kết nối cảng biển Hải Hà và thành phố Móng Cái - Hạ Long.

- Giao thông đô thị:

+ Đường chính đô thị: Đường tỉnh 341 (Đường ven biển): mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 62,5m: lòng đường chính $11,25 \times 2 = 22,5\text{m}$; dải phân cách chính 12m; lòng đường gom $7 \times 2 = 14\text{m}$; dải phân cách giữa đường chính và đường gom $1 \times 2 = 2\text{m}$; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$; Mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 63m: lòng đường chính $12,5 \times 2 = 25\text{m}$; dải phân cách chính 5m; lòng đường gom $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; dải phân cách giữa đường chính và đường gom $2 \times 2 = 4\text{m}$; vỉa hè $7 \times 2 = 14\text{m}$.

+ Đường liên khu vực: Mặt cắt 3-3, quy mô đường rộng 52m: lòng đường $15 \times 2 = 30\text{m}$; dải phân cách 6m; vỉa hè $8 \times 2 = 16\text{m}$; Mặt cắt 4-4, quy mô đường rộng 42m: lòng đường $11,5 \times 2 = 23\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $8 \times 2 = 16\text{m}$; Mặt cắt 5-5, quy mô đường rộng 40m: lòng đường $11,5 \times 2 = 23\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $7 \times 2 = 14\text{m}$; Mặt cắt 6-6, quy mô đường rộng 32m: lòng đường 20m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$.

+ Đường chính khu vực: Mặt cắt 7-7, quy mô đường rộng 27m: lòng đường 15m; vỉa hè $6 \times 2 = 12\text{m}$; Mặt cắt 8-8, quy mô đường rộng 24m: lòng đường 14m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Đường khu vực: Mặt cắt 9-9, quy mô đường rộng 20,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

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

- Bãi đỗ xe: Trong khu dân cư: bố trí các bãi đỗ xe phục vụ khu vực đảm bảo chỉ tiêu $4\text{m}^2/\text{người}$. Trong khu công nghiệp: Bố trí bãi đỗ xe phân tán cho từng khu vực tùy theo nhu cầu, các bãi đỗ xe nằm gần khu vực công cộng và cổng ra vào.

- Giao thông công cộng: Sử dụng hệ thống giao thông công cộng của huyện Hải Hà bao gồm đường sắt đô thị và tuyến xe buýt.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền: luôn

- + Đối với đất ở xây dựng mới cao độ khống chế tối thiểu: $H_{xd} \geq 4,3m$.
- + Đối với đất công nghiệp cao độ khống chế tối thiểu: $H_{cn} \geq 4,5m$.
- + Đối với khu vực công viên cây xanh thiết kế với tần suất ngập $P:10\%$: $H_{cx} \geq +3,0m$.

+ Đối với khu vực dân cư hiện trạng có cốt nền tương đối ổn định và an toàn so với mực nước biển, khi xây dựng các công trình mới giữ nguyên cao độ san nền, không làm ảnh hưởng tới hướng thoát chung của cả khu vực. Khu vực ven sông, bãi triều, vùng bán ngập xây dựng tới cao độ khống chế và gia cố thêm hệ thống kè, tường chắn bảo vệ.

- Phòng chống thiên tai: Những khu vực gần sông xây dựng mới và cải tạo nâng cấp hệ thống đê, kè bao bọc hạn chế lũ lụt, xâm nhập mặn ảnh hưởng xấu đến đô thị. Cao trình đê, kè được xác định theo tiêu chuẩn hiện hành. Bảo vệ, bố trí hành lang an toàn thoát nước cho các trục tiêu, kênh và sông trong khu vực quy hoạch. Thường xuyên kiểm tra, tuyên truyền cho người dân các biện pháp phòng chống, sơ tán khi có mưa bão bất thường..

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống: Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt.

- Thoát nước theo 5 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: khu vực phía Tây xã Quảng Phong. Thoát nước tự chảy theo các trục tiêu chính sau đó ra sông Đường Hoa.

+ Lưu vực 2: khu vực trung tâm xã Quảng Phong, thoát nước theo địa hình tự nhiên ra lạch Cái Là.

+ Lưu vực 3: khu vực trung tâm xã Quảng Phong, thoát nước về sông Cái Đại Hoàng sau đó ra biển.

+ Lưu vực 4: khu vực phía Đông xã Quảng Phong. Thoát nước về sông Cái Đước sau đó ra biển.

+ Lưu vực 5: phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch. Thoát nước về kênh tiêu thôn 1, sau đó ra suối La, sông Hà Cối

- Sử dụng vật liệu thân thiện môi trường. Kết cấu bao gồm mương hở trồng cỏ gia cố bê tông, mương tấm đan, và cống ngầm. Bố trí tại các khu cây xanh, khu vực sườn đồi, ven sông và khu xây dựng tập trung. Kích thước cống chính từ B1000-1500mm. Kênh tiêu chính thiết kế dạng hình thang hở kích thước $5 \div 50m$.

- Đối với các tuyến sông suối chảy ngoài khu xây dựng mật độ cao, khu nhà máy: Xây dựng mạng lưới nước mưa thoát chậm bằng cách chứa trong các luồng lạch, hồ và tăng hệ số mặt phủ bằng cách sử dụng các thảm thực vật trong các khuôn viên công trình. Giữ vững hình thái tự nhiên của các dòng sông, suối, kênh, tăng hệ số thấm, ổn định nền, trữ nước dự phòng.

- Đối với các tuyến sông suối, kênh chảy qua khu xây dựng tập trung mật độ

cao, khu công nghiệp: Rà soát nắn tuyến, hoàn trả đảm bảo thoát nước liên hoàn chống ứ đọng, úng ngập.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 24.000 m³/ngđ. Trong đó nhu cầu cấp nước cho khu công nghiệp 20.000 m³/ngđ

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước Hải Hà (công suất hiện trạng 6.000 m³/ngđ, dự kiến 9.000 m³/ngđ) và Nhà máy nước Quảng Minh (công suất dự kiến 60.000 m³/ngđ).

- Công trình đầu mối: Từ nhà máy nước Hải Hà (công suất hiện trạng 6.000 m³/ngđ, dự kiến 9.000 m³/ngđ) và Nhà máy nước Quảng Minh (công suất dự kiến 60.000 m³/ngđ).

- Mạng lưới cấp nước:

- + Xây dựng 03 trạm bơm tăng áp cấp nước cho khu công nghiệp. Trạm bơm tăng áp Hải Hà 1 công suất 10.000 m³/ngđ tăng áp cho tiểu khu 1. Trạm bơm tăng áp Hải Hà 2 công suất 8.000 m³/ngđ tăng áp cho tiểu khu 2. Trạm bơm tăng áp Hải Hà 3 công suất 3.000 m³/ngđ tăng áp cho tiểu khu 3.

- + Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D225mm – D400mm được thiết kế mạng vòng.

- + Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D110mm – D225mm.

- Chữa cháy: 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 nhỏ hơn hoặc bằng 150 m.

7.5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu phụ tải trên lưới 22KV: khoảng 210 MW.

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn từ mạng lưới cấp điện chung của Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái. Tiếp tục sử dụng trạm Quảng Hà E5.19 hiện có, công suất (25+40) MVA (đối với khu vực dân cư) và xây dựng mới trạm 110KV Hải Hà 1 công suất 2x63MVA (đối với khu vực công nghiệp), dài hạn nâng công suất lên thành 4x63MVA.

- Lưới điện:

- + Lưới điện cao thế: Giữ nguyên tuyến đường dây 110KV hiện có từ trạm 220KV Hải Hà - trạm 110KV TexHong Hải Hà 1. Đảm bảo hành lang an toàn điện cho các tuyến cao thế các tuyến quy hoạch mới.

- + Lưới điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến đường dây 22KV đi trên cột trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch. Các tuyến điện nổi hiện có trong khu vực dân cư hiện hữu sẽ nắn chỉnh nhằm đảm bảo mỹ quan và trả lại hướng tuyến không ảnh hưởng đến khả năng cấp điện cho khu vực xung quanh. vali

+ Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế 0,4KV trong khu vực sẽ 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 kết hợp với tuyến hạ thế 0,4KV cấp điện cho sinh hoạt, ưu tiên sử dụng loại đèn tiết kiệm điện như đèn Led chiếu sáng chung cho đường phố.

- Trạm biến thế:

+ Khu vực công nghiệp: Vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong từng ô đất công nghiệp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế tiếp theo.

+ Khu vực dân cư: 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. Trạm hạ thế sử dụng loại một trụ, kiểu kín để tiết kiệm diện tích xây dựng.

7.6. Quy hoạch Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thuê bao: khoảng 60.000 thuê bao.

- Tổ chức mạng đảm bảo hệ thống đáp ứng chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình. Triển khai mạng dịch vụ truyền hình cung cấp tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu. Xây dựng mới các tuyến cáp quang đến tất cả các khu vực để đáp ứng các nhu cầu ứng dụng CNTT, các dịch vụ băng rộng, đảm bảo 100% cung cấp dịch vụ.

7.7. Quy hoạch Thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải thu gom tập trung khoảng 22.000 m³/ngđ trong đó nước thải sinh hoạt khoảng 3.500 m³/ngđ; nước thải khu vực công nghiệp khoảng 18.500 m³/ngđ.

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

- Định hướng quy hoạch phân bổ thành nhiều lưu vực với các trạm XLNT với quy mô phù hợp với tổ chức không gian, chức năng sử dụng đất và giai đoạn phát triển. Cụ thể như sau:

+ Nước thải sinh hoạt: Khu vực dân cư tập trung phía Bắc đường trục chính TC1: Nước thải thu gom tập trung về trạm XLNT Hải Hà 1, công suất dự kiến khoảng 9.000 m³/ngđ theo định hướng QHC đã xác định. Công suất sử dụng của khu vực nghiên cứu khoảng 3.000 m³/ngđ.

+ Nước thải công nghiệp: Khu vực công nghiệp phía Tây hành lang cây xanh và phía Bắc đường TC1, nước thải chuyển về trạm XLNT CN1, công suất dự kiến khoảng 3.000 m³/ngđ. Khu vực công nghiệp phía Tây hành lang cây xanh và phía Nam đường TC1, nước thải chuyển về trạm XLNT CN2, công suất dự kiến khoảng 6.000 m³/ngđ. Khu vực công nghiệp phía Đông hành lang cây xanh, nước thải

chuyển về trạm XLNT CN3, công suất dự kiến khoảng 9.500 m³/ngđ.

+ Khu vực còn lại bao gồm khu tái định cư, khu trường nghề sẽ thu gom và xử lý nước thải cục bộ theo từng dự án riêng.

(Công suất cụ thể sẽ được làm rõ sau khi làm rõ loại hình công nghiệp, mức độ tiêu thụ nước, thành phần nước thải chính. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt tối thiểu tiêu chuẩn B theo QCVN14:2008-BTNMT về chất lượng nước thải sau xử lý. Nước thải công nghiệp xử lý đạt tiêu chuẩn B theo QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường).

7.8. Quy hoạch xử lý chất thải rắn (CTR):

- Tổng lượng CTR phát sinh ước khoảng: 258 tấn/ngđ. Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. CTR công nghiệp và y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

- CTR công nghiệp tập trung được phân loại chất thải tại nguồn, tận thu, tái sử dụng. Phần CTR không sử dụng được, chuyển đến khu xử lý tập trung cùng với CTR sinh hoạt. CTR y tế được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

- CTR sẽ được thu gom và xử lý theo những quy định tiêu chuẩn của Việt Nam. Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ chuyển về khu xử lý tập trung của khu kinh tế theo quy hoạch chung đã xác định tại xã Quảng Nghĩa.

7.9. Quy hoạch Nghĩa trang:

- Tiếp tục sử dụng nghĩa trang tập trung tại xã Quảng Phong. Dài hạn nghiên cứu sử dụng nghĩa trang công viên xây dựng mới tại xã Quảng Thành. Khuyến khích hình thức hỏa táng theo chủ trương chung của tỉnh và Nhà nước.

- Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, từng bước đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng trong phạm vi phát triển các khu chức năng

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

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và 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 công nghiệp 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 công trình chịu gió bão, ngập lụt.

9. Dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- Giai đoạn từ năm 2025 đến năm 2030: Triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung làm cơ sở để triển khai các dự án thành phần; triển khai các tuyến đường kết nối, trục trung tâm, tuyến đường ven biển; xúc tiến đầu tư các dự án

thành phần. Triển khai thực hiện sắp xếp dân cư hiện trạng, tạo mặt bằng thuận lợi phát triển các dự án; triển khai đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp dọc đường xuống cảng Hải Hà;

- Giai đoạn từ năm 2030 đến năm 2040: Xây dựng các tuyến đường TC1, TC2. Xây dựng hạ tầng khu vực đô thị mới trên cơ sở cải tạo nâng cấp khu dân cư hiện trạng xã Quảng Phong, thị trấn Quảng Hà.

- Danh mục dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện: Phụ lục kèm theo.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

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

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý đối với các nội dung, thông tin, số liệu, tài liệu, hệ thống bản đồ trong hồ sơ đồ án quy hoạch này; bảo đảm phù hợp, đồng bộ, thống nhất với các quy hoạch có liên quan. Hoàn thiện hồ sơ (bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch...) theo quy định; tổ chức công bố công khai; lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt (gửi hồ sơ đồ án quy hoạch cho các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, UBND huyện Hải Hà và các đơn vị có liên quan) theo quy định.

- Tổ chức thực hiện cắm mốc giới; lập, phê duyệt Kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định; quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng tại khu vực và tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Phối hợp với UBND huyện Hải Hà, tổ chức rà soát các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong ranh giới đồ án quy hoạch này để bãi bỏ, hủy bỏ, điều chỉnh cho phù hợp theo thẩm quyền và quy định pháp luật; không cập nhật, bổ sung quy hoạch để hợp thức hóa cho bất kỳ vi phạm, sai phạm (nếu có) nào liên quan đến đất đai, xây dựng...

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

3. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định đồ án bảo đảm đúng quy định pháp luật; rà soát hồ sơ, đóng dấu thẩm định hồ sơ (bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch...) bảo đảm đúng quyết định phê duyệt của UBND tỉnh; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch phân khu được duyệt theo quy định pháp luật. Thực hiện công tác quản lý Nhà nước về quy hoạch, xây dựng theo quy định; hướng dẫn và thường xuyên, định kỳ giám sát việc thực hiện triển khai thực hiện quy hoạch phân khu đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn UBND huyện Hải Hà thực hiện việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Hải Hà tại khu vực quy hoạch đảm bảo đồng bộ, thống nhất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm cơ sở triển khai các thủ tục đất đai (thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các dự án thành phần...) đảm bảo quy định.

5. Các sở, ban, ngành liên quan căn cứ, chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý chuyên ngành theo quy hoạch được duyệt; phối hợp với UBND huyện Hải Hà, Ban Quản lý Khu kinh tế tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

6. Các công trình, dự án thuộc phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch đã, đang được rà soát, xử lý theo các Kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán và thi hành các bản án (nếu có) chỉ được triển khai thực hiện sau khi đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo Kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán, bản án (nếu có) và được cấp có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm phù hợp các quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày ký ban hành.

Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hoá và Thể thao, Du lịch, Công an tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, Ban xúc tiến và hỗ trợ đầu tư; Chủ tịch UBND huyện Hải Hà; Thủ trưởng các Sở, ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (th/h);
- TTTU, TTHĐND (báo cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- V0-3, QHTN&MT, GTCN&XD;
- Lưu: VT, QH1.

QB 27.24

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Cao Tường Huy

Phụ lục - Danh mục dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện
 Ban hành kèm Quyết định số 125 /QĐ-UBND ngày 13 /01/2025
 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
 Khu công nghiệp – đô thị Hải Hà 1 tại thị trấn Quảng Hà và xã Quảng Phong,
 huyện Hải Hà (thuộc khu B2 - Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh)

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

Stt	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
I	Chương trình, kế hoạch		
1	Lập các quy hoạch chi tiết thành phần (khu vực phát triển đô thị mới, các khu đất ở mới, khu phức hợp, khu công viên, cây xanh,...)	2025 - 2030	Ngân sách; ngoài ngân sách
2	Chương trình cải tạo, chỉnh trang các đơn vị ở, nhóm nhà ở theo lộ trình quy hoạch	2025 - 2040	Ngân sách
II	Dự án phát triển đô thị		
1	Hoàn thiện các dự án hạ tầng đô thị, các dự án khu dân cư phục vụ tái định cư, cải tạo chỉnh trang khu hiện trạng	2025 - 2030	Theo dự án riêng
2	Hệ thống trường học, thiết chế văn hóa theo tốc độ phát triển dân số. Nâng cấp cải tạo các trường học hiện có tại khu vực quy hoạch	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
3	Trung tâm hành chính, văn hóa và công viên cây xanh nhóm ở, đơn vị ở	2025 - 2030	Ngân sách
4	Dự án khu nhà ở công nhân và chuyên gia	2030 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách
5	Dự án xây dựng khu đô thị mới: đấu giá đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở sinh thái, cung cấp nhà ở và hạ tầng xã hội chất lượng cao phục vụ dân cư tại khu vực.	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
III	Dự án hạ tầng - khu công nghiệp		
1	Dự án giao thông		
1.1	Dự án đường ra cảng Hải Hà	2025-2030	Ngân sách; ngoài ngân sách
1.2	Dự án đường ven biển đoạn qua khu vực nghiên cứu	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
1.3	Dự án xây dựng các tuyến đường trục chính TC1, TC2, H1, H2, H3, H4, H5	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
2	Dự án san nền, thoát nước mưa, phòng và giảm nhẹ thiên tai		
	Bổ sung hệ thống hạ tầng thoát nước tại các trục tiêu chính. Trồng cây kết hợp kè cho khu vực dễ sạt lở kết hợp bảo vệ rừng ngập mặn	2025 - 2040	Ngân sách
3	Dự án thoát nước thải, môi trường		<u>mlu</u>

Stt	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
	Xây dựng hệ thống hạ tầng thoát nước thải bao gồm mạng lưới thu gom, trạm bơm thu gom vận chuyển nước thải về trạm xử lý tập trung	2025 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách
4	<i>Dự án khu công nghiệp - logistics</i>		
	Kêu gọi thu hút nhà đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp để kinh doanh mặt bằng và hạ tầng dịch vụ phục vụ sản xuất. Phân kỳ đầu tư khu công nghiệp theo giai đoạn (giai đoạn 1: 2024-2030 khoảng 150 ha đất công nghiệp; giai đoạn 2: 2030-2040 khoảng 564 ha đất công nghiệp).	2025 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách

Ghi chú: Giai đoạn thực hiện quy hoạch và chương trình, dự án ưu tiên đầu tư có thể điều chỉnh, bổ sung tùy theo điều kiện phát triển, nhu cầu thực tiễn và các chủ trương, định hướng phát triển của địa phương) WLN