

Số: 126/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 2 tại các xã Quảng Thành, Quảng Minh,
huyện Hải Hà (thuộc Khu B3.2 và B3.3 – KKT 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 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 uay

2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 2160/QĐ-UBND ngày 05/7/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hải Hà 2, huyện Hải Hà thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; Quyết định số 1062/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 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 thuộc Khu Kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

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, Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Hải Hà 2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

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

Căn cứ Nghị quyết số 324/NQ-HĐND ngày 12/11/2024 của Hội đồng nhân dân huyện Hải Hà thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp - đô thị Hải Hà 2 tại các xã Quảng Thành, Quảng Minh, huyện Hải Hà (thuộc Khu B3.2 và B3.3 – Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 222/TTr-SXD ngày 20/12/2024 kèm theo Báo cáo thẩm định số 5363/BC-SXD ngày 20/12/2024; Tờ trình số 2552/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. uuu

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp - đô thị Hải Hà 2 tại các xã Quảng Thành, Quảng Minh, huyện Hải Hà (thuộc Khu B3.2 và B3.3 – Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh) với những nội dung sau:

1. Phạm vi, ranh giới:

- Phạm vi quy hoạch tại khu vực phía Đông của huyện Hải Hà, tiếp giáp trực tiếp với cao tốc Vân Đồn – Móng Cái, quốc lộ 18, đường ven biển. Khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính các xã Quảng Thành, xã Quảng Minh, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh có ranh giới địa lý giới hạn bởi:

- + Phía Bắc giáp cao tốc Vân Đồn – Móng Cái;
- + Phía Nam giáp khu cây xanh chuyên đề theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 thuộc xã Quảng Minh;
- + Phía Đông giáp hành lang sông Ma Ham và đường ven biển;
- + Phía Tây giáp sông Tài Chi.

2. Tính chất, mục tiêu:

2.1. Tính chất, chức năng: Khu công nghiệp công nghệ cao, phát triển công nghiệp theo hướng ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ, logistics... Xây dựng phát triển đô thị hóa khu vực các xã Quảng Minh, Quảng Thành thành đô thị dịch vụ chất lượng cao trên cơ sở cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng và hình thành phát triển đô thị tại khu vực mới đảm bảo đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, 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 đô thị công nghiệp; phát triển khu công nghiệp với các ngành nghề lĩnh vực công nghệ cao, kết cấu hạ tầng hiện đại, thu hút các ngành nghề sản xuất mới, tiên tiến, ứng dụng công nghệ thông minh; khai thác phát huy các điều kiện cảnh quan sinh thái hiện có tại khu vực, tạo môi trường sinh thái cho khu đô thị 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 1.333,0 ha; trong đó diện tích thuộc xã Quảng Thành khoảng 928,0 ha; xã Quảng Minh khoảng 405,0 ha.

- Quy mô dân số: 4441

+ Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 9.000 người; trong đó dân số hiện trạng khoảng 3.800 người, dân số phát triển mới khoảng 5.200 người. Lao động trong các khu công nghiệp khoảng 8.000-9.000 người.

+ Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 24.000 người (dân số hiện trạng khoảng 3.800 người, dân số phát triển mới khoảng 20.200 người), lao động trong các khu công nghiệp khoảng 18.500 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 1.092,53 ha; trong đó đất sản xuất công nghiệp, kho bãi khoảng 447,87 ha; đất nhóm nhà ở khoảng 168,31 ha; đất hỗn hợp không ở khoảng 19,65 ha; đất dịch vụ khoảng 41,44 ha; đất giao thông khoảng 215,10 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở khoảng 9,66 ha.

4. Các phân khu chức năng chính:

Phân chia Khu Hải Hà 2 thành 02 khu vực gồm:

- Khu 1 - Khu đô thị Hải Hà 2:

+ Diện tích khoảng 609,28 ha; quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 24.000 người.

+ Tính chất chức năng: Là đô thị dịch vụ hỗ trợ; khu nhà ở chuyên gia và nhà ở công nhân.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; 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 Thành và Quảng Minh hiện hữu, bố trí khu nhà ở tái định cư tại khu vực trung tâm xã giáp đường N3 phục vụ giải phóng mặt bằng các khu vực dự án hạ tầng, khu công nghiệp, phát triển đô thị...; cải tạo mở rộng các công trình công cộng, hạ tầng xã hội hiện có, bổ sung đầy đủ các công trình thiết chế văn hoá như: Trung tâm văn hoá, sân thể dục thể thao, các công viên vườn hoa 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.

- Khu 2 - Khu công nghiệp, logistics:

+ Quy mô diện tích khoảng 723,72 ha; quy mô lao động khoảng 18.500 người.

+ Tính chất chức năng: Khu công nghiệp phức hợp, khu công nghiệp sáng tạo thu hút các ngành nghề sản xuất mới, tiên tiến, công nghệ thông minh, hiện đại. Khu logistics, cụm công nghiệp phục vụ sản xuất địa phương.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 100%

đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần;

+ Định hướng quy hoạch: Xây dựng khu công nghiệp đa ngành, logistics với không gian linh hoạt để phát triển đồng bộ khu vực sản xuất và các ngành công nghiệp công nghệ cao (chia khu công nghiệp thành 4 khu vực độc lập gắn với các ngành nghề sản xuất đặc trưng được kết nối bằng tuyến đường Quốc lộ 18, các tuyến đường trục chính TC1, TC2 (kết nối nút giao cao tốc tại Quảng Thành)). Xây dựng cụm công nghiệp Quảng Thành với quy mô khoảng 65 ha tiếp giáp đường Quốc lộ 18 phục vụ nhu cầu sản xuất, tập trung các cơ sở công nghiệp nhỏ lẻ tại địa phương.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch		1.333,00	100,00
I	Đất xây dựng		1.092,53	81,96
1	Đất nhóm nhà ở		168,31	12,63
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	OHT	75,04	5,63
1.2	Đất nhóm nhà ở mới		93,27	7,00
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	15,37	1,15
-	Đất nhóm nhà ở mới	OM, OXH	77,90	5,84
2	Đất hỗn hợp không ở	HH	19,65	1,47
3	Đất y tế	YT	0,77	0,06
4	Đất văn hoá	VH	2,09	0,16
5	Đất giáo dục	MG, TH, THCS	8,20	0,62
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	1,62	0,12
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXO	9,66	0,72
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	107,52	8,07
9	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	447,87	33,60
10	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,68	0,05
11	Đất khu dịch vụ		41,44	3,11
11.1	Đất khu dịch vụ đơn vị ở	DV	6,60	0,50
11.2	Đất khu dịch vụ công nghiệp	DVCN	34,84	2,61
12	Đất an ninh	AN	2,66	0,20
13	Đất quốc phòng	QS	41,36	3,10
14	Đất giao thông	GT	215,10	16,14
14.1	Đất giao thông đô thị		67,85	5,09
14.2	Đất giao thông ngoài khu đô thị		147,29	11,05
15	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTCN	10,98	0,82
16	Đất bãi đỗ xe	P	14,19	1,06
17	Đất nghĩa trang	NT	0,43	0,03
II	Đất khác		240,47	18,04

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
18	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	33,85	2,54
19	Đất rừng sản xuất	RSX	164,51	12,34
20	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	12,73	0,95
21	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)	HN, MN	29,38	2,20

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

+ Quy hoạch sử dụng đất Khu 1 - Khu đô thị Hải Hà 2:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng khu quy hoạch		609,28	100,00	
I	Đất xây dựng		372,22	61,09	
1	Đất nhóm nhà ở		168,31	27,62	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	OHT	75,04	12,32	
1.2	Đất nhóm nhà ở mới		93,27	15,31	
-	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	15,37	2,52	
-	Đất nhóm nhà ở mới	OM, OXH	77,90	12,79	38,5
2	Đất hỗn hợp không ở	HH	19,65	3,23	
3	Đất y tế	YT	0,77	0,13	0,3
4	Đất văn hoá	VH	2,09	0,34	0,9
5	Đất giáo dục	MG, TH, THCS	8,20	1,35	3,5
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	1,62	0,27	
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXO	9,66	1,59	4,0
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHC	16,11	2,64	
9	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,68	0,11	
10	Đất khu dịch vụ	DV	6,60	1,08	2,8
11	Đất an ninh	AN	2,66	0,44	
12	Đất quốc phòng	QS	41,36	6,79	
13	Đất giao thông	GT	86,90	14,26	
13.1	Đất giao thông đô thị		67,85	11,14	
13.2	Đất giao thông ngoài khu đô thị		19,09	3,13	
14	Đất bãi đỗ xe	P	7,18	1,18	3,0
15	Đất nghĩa trang	NT	0,43	0,07	
II	Đất khác		237,06	38,91	
16	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	33,85	5,56	
17	Đất rừng sản xuất	RSX	164,51	27,00	
18	Đất nuôi trồng thủy sản	TS	12,73	2,09	
19	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)	HN, MN	25,97	4,26	<u>14,4</u>

+ Quy hoạch sử dụng đất Khu 2 - Khu công nghiệp, logistics:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng khu quy hoạch		723,72	100,00
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	XHCCN	91,41	12,63
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	447,87	61,88
3	Đất khu dịch vụ công nghiệp	DVCN	34,84	4,81
4	Đất giao thông	GT	128,20	17,71
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTCN	10,98	1,52
6	Đất bãi đỗ xe	P	7,01	0,97
7	Mặt nước (hồ, sông, kênh, mương)	HN, MN	3,41	0,47

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 của công trình) 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 trồng, vườn hoa, sân chơi, đường giao thông, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đất vườn, ao gắn với đất ở trong cùng thửa đất, đất khác xen lẫn.... Đất ở hiện có thực hiện theo đúng Luật Đất đai và các quy định hiện hành có liên quan; đối với phần đất trồng xen lẫn, khuyến khích, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hợp lý để bổ sung, tăng cường chất lượng sống cho dân cư khu vực.

- 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: I2-OXH01, I2-OXH02 (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 trung

Ninh về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- *Quy hoạch tái định cư: Khu vực đô thị hiện hữu thực hiện cải tạo chỉnh trang, sắp xếp lại khu vực dân cư xã Quảng Thành và Quảng Minh, bố trí khu nhà ở tái định cư với quy mô khoảng 15,37 ha giáp các đường trục chính phục vụ giải phóng mặt bằng các khu vực dự án hạ tầng, khu công nghiệp, đô thị mới (các ô I1-TDC01 đến I1-TDC04 và I3-TDC01 đến I3-TDC03).*

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

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

- *Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, 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.*

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:

- Tổ chức không gian tổng thể:

+ *Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan khu vực chia thành 02 không gian chính: Không gian sản xuất tại các khu, cụm công nghiệp và không gian khu nhà ở, dịch vụ hỗ trợ: (i1) Không gian sản xuất tại các khu, cụm công nghiệp: Quy hoạch các khu, cụm công nghiệp trên cơ sở kết nối thuận lợi với các tuyến giao thông chính đi qua khu vực (đường ven biển, đường trục chính TC2); tổ chức không gian theo nguyên tắc đảm bảo bố trí hợp lý giữa các khu sản xuất, kho bãi, khu hành chính và hạ tầng kỹ thuật; chú trọng tích hợp các dải cây xanh cách ly. Định hướng phát triển các lĩnh vực công nghiệp sạch, công nghệ cao, công nghiệp bền vững, dịch vụ logistics... kết hợp với việc mở rộng khu công nghiệp và kết nối với các khu công nghiệp, cảng biển lân cận. (i2) Không gian khu nhà ở, dịch vụ hỗ trợ: Xây dựng không gian ở đồng bộ về kiến trúc, tầng cao, mật độ xây dựng đảm bảo hài hòa với tổng thể phát triển khu vực trung tâm xã Quảng Thành và Quảng Minh hiện hữu. Gắn với các khu ở là các không gian công cộng, dịch vụ hỗn hợp, thương mại, công viên cây xanh, công trình kiến trúc điểm nhấn... tăng cường sự tiếp cận của cộng đồng; tăng cường sự gắn kết giữa không gian phát triển mới và các khu vực lân cận trên cơ sở cải tạo nâng cấp các khu ở hiện hữu, bổ sung cơ sở hạ tầng thành tổng thể phát triển đồng bộ, hiện đại, thống nhất nguyên tắc chung. uuu*

+ Đối với khu vực rừng sản xuất và các khu vực sinh thái ven sông Tài Chi, bảo tồn và quản lý khai thác hợp lý, có các biện pháp tái tạo rừng sau khai thác, duy trì hành lang xanh kết nối với các khu vực rừng tự nhiên lân cận. Ưu tiên bảo vệ thảm thực vật ven sông, chống xói mòn bờ sông, duy trì chất lượng nước thông qua quản lý các nguồn thải, nâng cao hệ sinh thái ngập nước để ứng phó với các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu 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 thành không gian tập trung công cộng đáp ứng nhu cầu tập trung đông người. 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 sản xuất công nghiệp: Hình thành khu trung tâm dịch vụ công cộng, nhà điều hành khu, cụm công nghiệp tại khu vực cửa ngõ, với kiến trúc hiện đại tạo không gian điểm nhấn cho khu vực trung tâm sản xuất.

- Tổ chức không gian các tuyến trục:

+ Tuyến quốc lộ 18 chạy theo hướng Bắc - Nam qua trung tâm đô thị Quảng Hà kết nối đến Móng Cái được xác định là trục giao thông chính kết nối trong giai đoạn trước mắt. Mở rộng hành lang tuyến theo quy hoạch chung, kiểm soát hình ảnh kiến trúc các công trình dọc tuyến. Đối với khu công nghiệp, cụm công nghiệp phát triển hệ thống cây xanh cách ly phía Đông quốc lộ 18 để tạo cảnh quan, đảm bảo hành lang an toàn môi trường cho khu vực phát triển công nghiệp.

+ Tuyến đường trục chính đô thị 1 (kết nối với đường ven biển): Trục kết nối từ đô thị Quảng Phong đi lên phía Bắc qua đô thị Quảng Thành ra đường ven biển, đưa các hoạt động đối ngoại ra ngoài đô thị. 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 chống ồn, chống bụi cho các khu chức năng dọc hai bên tuyến đường.

+ Tuyến đường trục chính đô thị 2 (đường kết nối cao tốc – Quảng Hà): Trục kết nối chủ đạo từ cao tốc về khu vực Quảng Hà qua trung tâm Khu công nghiệp và đô thị dịch vụ Hải Hà 2, cần đảm bảo được kết nối nhanh, hạn chế bố trí công trình trực tiếp đầu nối vào tuyến đường. Tại khu vực dự kiến bố trí cổng chính phía Nam vào khu công nghiệp, bố trí các công trình hỗn hợp cao tầng; khu vực công nghiệp ưu tiên bố trí các nhà máy có nhu cầu sử dụng và khối tích công trình lớn tạo điểm nhấn về không gian và nhận diện cho trục chính khu công nghiệp. Phát triển cây xanh cảnh quan, cách ly dọc tuyến đường để tạo cảnh quan hấp dẫn cho khu vực cửa ngõ kết nối vào khu vực trọng tâm của khu vực.

- Tổ chức không gian các công trình điểm nhấn:

+ Bố trí 2 cửa ngõ khuyến khích tổ chức thiết kế các khu biểu tượng, công chào hay công trình điểm nhấn mang những đặc trưng riêng của khu vực tại các điểm cửa ngõ là nơi tạo ấn tượng đầu tiên chào đón khi vào đô thị. Quan tâm chú trọng hệ thống vườn hoa, cây cảnh dọc các tuyến đường vào đô thị, khu, cụm công

nghiệp.

+ Điểm nhấn không gian khu trung tâm đô thị: Xây dựng đồng bộ không gian trung tâm xã Quảng Thành tại khu vực gần nút giao đường TC1 với Quốc lộ 18 và khu đô thị xã Quảng Minh tại khu vực giáp trục đường D10 trở thành các điểm nhấn không gian đô thị. Trọng tâm là tổ hợp công trình hành chính, văn hoá, cây xanh cảnh quan mới... với hình thức kiến trúc hiện đại, đẹp mắt, gắn với quảng trường hoặc công trình tượng đài biểu tượng.

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 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, quốc lộ 18 và đường tỉnh 341.

+ Đường thủy: Luồng chính qua khu vực là luồng đường thủy trên sông Tài Chi và Ma Ham.

+ Đường sắt: Tuyến đường sắt quốc gia chạy dọc hành lang cao tốc Vân Đồn - Móng Cái.

- Giao thông đô thị:

+ Đường chính đô thị - Quốc lộ 18: Đoạn qua khu vực có tính chất là đường chính đô thị, mặt cắt 2-2, quy mô đường 40m: lòng đường $11,5 \times 2 = 23\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $7 \times 2 = 14\text{m}$. 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 2-2, quy mô đường 40m: lòng đường $11,5 \times 2 = 23\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $7 \times 2 = 14\text{m}$.

+ Đường chính khu vực: Mặt cắt 2-2, quy mô đường 40m: lòng đường $11,5 \times 2 = 23\text{m}$; dải phân cách 3m; vỉa hè $7 \times 2 = 14\text{m}$; Mặt cắt 3-3, quy mô đường 27m: lòng đường 15m; vỉa hè $6,0 \times 2 = 12\text{m}$; Mặt cắt 4-4, quy mô đường 24m: lòng đường 14m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

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

+ Đường phân khu vực: Mặt cắt 6-6, quy mô đường 15-17,5m: lòng đường

uul

7-7,5m; vỉa hè $(4-5) \times 2 = 8-10\text{m}$.

+ 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 công 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:

+ Đối với đất ở xây dựng mới cao độ không chế tối thiểu: $H_{xd} \geq 4,3\text{m}$.

+ Đối với đất công nghiệp cao độ không chế tối thiểu: $H_{cn} \geq 4,5\text{m}$.

+ Đối với khu vực công viên cây xanh thiết kế với tần suất ngập $P:10\%$: $H_{cx} \geq +3,0\text{m}$.

+ 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 không 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.

- Phân làm 03 lưu vực thoát nước sau:

+ Lưu vực 1, nằm phía Tây. Thoát nước tự chảy theo các trục tiêu chính sau đó ra sông Tài Chi.

+ Lưu vực 2, khu vực phía Bắc, thoát nước theo địa hình tự nhiên ra sông Ma Ham.

+ Lưu vực 3, khu vực phía Nam. Thoát nước theo trục tiêu chính, ra đầm Phú Hải.

- 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 các tại 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 $5 \div 50\text{m}$.

- 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. luu

- 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 úng ngập.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 24.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước cấp cho khu vực Hải Hà 2: được cấp từ hệ thống cấp nước khu vực Hải Hà từ tuyến ống cấp nước D600mm từ NMN Quảng Minh tới (công suất dự kiến 60.000 m³/ngđ)

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới cấp nước phân phối chính có đường kính D225mm – D600mm được thiết kế mạng vòng.

+ Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được đầu nối với mạng lưới cấp nước phân phối chính. Mạng lưới cấp nước phân phối khu công nghiệp có đường kính D160mm – D315mm. Mạng lưới cấp nước phân phối khu đô thị 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 270 MW.

+ Lưới điện cao thế: Tuyến đường dây 110KV hiện có từ trạm 220KV Hải Hà – trạm 220KV Hải Yên đoạn đi qua khu vực nghiên cứu cần đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

+ 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.

+ 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 TBA 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. uu

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.
- Phát triển truy nhập Internet băng rộng đáp ứng nhu cầu trong khu vực.

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 4.000 m³/ngđ; nước thải khu vực công nghiệp khoảng 18.000 m³/ngđ.

- Khu vực thiết kế sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước thải sinh hoạt và công nghiệp thu gom bằng hệ thống riêng. Khu vực đô thị, công trình công cộng, dịch vụ nước thải phải xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thu vào đường ống thoát nước thải chung của khu. Khu vực công nghiệp nước thải phải xử lý sơ bộ trong từng cơ sở sản xuất, loại bỏ các yếu tố nguy hại đặc thù trước khi thu vào hệ thống thoát nước thải chung của khu công nghiệp.

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

+ Nước thải sinh hoạt: Khu vực dân cư tập trung xã Quảng Thành, nhu cầu xử lý khoảng 3.000 m³/ngđ và khu vực dân cư tập trung xã Quảng Minh, nhu cầu xử lý khoảng 1.000 m³/ngđ. Nước thải thu gom tập trung về trạm XLNT Hải Hà 3, công suất dự kiến khoảng 12.000 m³/ngđ theo định hướng QHC đã xác định.

+ Nước thải công nghiệp: Khu vực công nghiệp phía Bắc đường trục chính, nước thải chuyển về các trạm XLNT CN1 (công suất khoảng 4.000 m³/ngđ), trạm XLNT CN2 (công suất khoảng 5.000 m³/ngđ) và trạm XLNT CN3 (công suất khoảng 4.500 m³/ngđ). Khu vực công nghiệp phía Nam đường trục chính, nước thải chuyển về trạm XLNT CN4 (công suất khoảng 1.000 m³/ngđ) và trạm XLNT CN5 (công suất khoảng 2.000 m³/ngđ). Cụm công nghiệp Quảng Thành nước thải chuyển về trạm XLNT CN6, công suất dự kiến khoảng 1.500 m³/ngđ.

(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 sau khi đưa về trạm XLNT tập trung phải xử lý đạt tối thiểu loại B theo quy chuẩn môi trường hiện hành đối với nước thải sinh hoạt và công nghiệp).

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

- Tổng lượng CTR phát sinh ước khoảng: 253 tấn/ngđ.
- Tất cả các các loại hình chất thải rắn được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn công nghiệp và y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.
- CTR công nghiệp tập trung được phân loại chất thải ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng. Phần CTR không sử dụng được, sẽ vận chuyển đến khu xử lý tập thứ

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: Khu vực nghiên cứu tiếp tục sử dụng nghĩa trang tập trung tại xã Quảng Thành, Quảng Minh. 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.

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

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa.

- Khu, cụm công nghiệp: Áp dụng hệ thống quản lý và bảo vệ môi trường theo Bộ tiêu chuẩn ISO 14000.

- 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.

9. Phân kỳ thực hiện quy hoạch:

- Giai đoạn 2025-2030: Triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung làm cơ sở để triển khai các dự án thành phần; Mở rộng đường Quốc lộ 18 và các tuyến đường kết nối. 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 cụm công nghiệp Quảng Thành; khu công nghiệp, logistics phía Đông đường Quốc lộ 18. Xây dựng khu tái định cư.

- Giai đoạn 2030-2040: Xây dựng nút giao và tuyến kết nối từ đường cao tốc qua công nghiệp đô thị Hải Hà 2. Phát triển mở rộng các khu vực công nghiệp dân sang phía Đông đường TC2. Xây dựng hạ tầng khu vực đô thị mới trên cơ sở cải tạo nâng cấp khu dân cư hiện trạng xã Quảng Thành, Quảng Minh.

- Giai đoạn sau 2040: Đầu tư hoàn chỉnh khung hạ tầng khu công nghiệp, hoàn thiện hạ tầng toàn khu vực.

- 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 ($\geq 13\text{m}$). Các tuyến đường có lộ giới $\leq 13\text{m}$ 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

luu

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.

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

ucl

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 4 (th/h);
- TTTU, TTHĐND (báo cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- V0-3, QHTN&MT, GTCN&XD;
- Lưu: VT, QH1.
QĐ 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 126 /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 2 tại các xã Quảng Thành, Quảng Minh, huyện
 Hải Hà (thuộc Khu B3.2 và B3.3 – Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái)

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

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 ven biển đoạn qua khu vực nghiên cứu	2025 - 2040	Ngân sách; ngoài ngân sách
1.2	Dự án xây dựng các tuyến đường trục chính TC1, TC2, D1, D2, D3, D4, D5	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 hệ sinh thái rừng	2025 - 2040	Ngân sách
3	Dự án thoát nước thải, môi trường		
	Xây dựng hệ thống hạ tầng thoát nước thải bao gồm mạng lưới thu gom, trạm bơm thu gom	2025 - 2040	Theo dự án riêng, ngoài ngân sách

uuu

STT	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư	Giai đoạn xây dựng	Nguồn vốn
	vận chuyển nước thải về trạm xử lý tập trung.		
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 526 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. ucl