

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

Số: 586 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ninh, ngày 23 tháng 02 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư dọc tuyến đường biên giới sông Ka Long, thành phố Móng Cái

BAN XÚC TIẾN VÀ
HỖ TRỢ ĐẦU TƯ QUẢNG NINH
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 470
Ngày 26 tháng 2 năm 2013

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ
“V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”;

Căn cứ Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về
thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự
án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
Thông tư liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27/8/2009 của Bộ Xây
dựng – Bộ Kế hoạch và Đầu tư “Quy định chi tiết một số điểm tại Nghị quyết số
33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số
thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án
khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp”;

Căn cứ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Móng Cái đến năm
2025 và định hướng ngoài 2025 được UBND tỉnh duyệt tại Quyết định số
2419/QĐ-UBND ngày 31/7/2008;

Căn cứ văn bản số 1090/UBND – QH2 ngày 22/03/2012 của UBND tỉnh
Quảng Ninh “Về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô
thị dọc tuyến đường biên giới sông Ka Long (khu 1) – thành phố Móng Cái –
tỉnh Quảng Ninh”; văn bản 4970/UBND-QH2 ngày 09/10/2012 của UBND tỉnh
“V/v thực hiện dự án xây dựng kè bảo vệ bờ sông biên giới khu vực cột mốc
1367, thuộc địa phận thành phố Móng Cái”; văn bản số 6174/UBND-QH2 ngày
06/12/2012 của UBND tỉnh “V/v điều chỉnh quy hoạch phía trong tuyến kè bảo
vệ mốc 1367 - thành phố Móng Cái - tỉnh Quảng Ninh”; văn bản số 670/UBND-
QH2 ngày 07/2/2013 của UBND tỉnh “V/v điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc tuyến đường biên giới sông Ka Long, thành
phố Móng Cái”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 27/TTr-SXD ngày 30/01/2013 kèm hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc tuyến đường biên giới sông Ka Long, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh được UBND thành phố Móng Cái thỏa thuận thỏa thuận; văn bản số /2/2013 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc tuyến đường biên giới sông Ka Long, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

1.1 Phạm vi ranh giới:

- Phạm vi thuộc phường Ka Long và phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái; cụ thể:

+ Phía Đông giáp khu dân cư khách sạn Hồng Vân;

+ Phía Tây giáp bến bãi Công ty cổ phần Thành Đạt và Khu đô thị Km3 + Km4 Hải Yên;

+ Phía Nam giáp khu dân cư hiện có;

+ Phía Bắc đường sông Ka Long.

1.2 Diện tích: 536.568,8 m² được giới hạn bởi các điểm B1, B2, B3 ... B34, M21, M22, M23.1, M23.2, M23.3, M23.4, M24, M25 ... M46, M47, B1 có tọa độ, kích thước định vị cụ thể theo bản đồ quy hoạch phê duyệt.

2. Tính chất (giữ nguyên tính chất của quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị, trung tâm công cộng và dịch vụ thương mại tại khu bờ sông Ka Long – thành phố Móng Cái được UBND thành phố Móng Cái phê duyệt tại quyết định số 2222/QĐ – UBND ngày 24/06/2012):

- Nâng cao chất lượng khu ở, sử dụng đất hiệu quả hợp lý, tạo dựng môi trường sống ổn định lâu dài. Đề xuất giải pháp quản lý xây dựng làm cơ sở để lập dự án đầu tư, đầu tư xây dựng theo quy hoạch;

- Cập nhật thực tế hiện trạng còn thiếu sót và tình hình thực tế thay đổi do tuyến kè biên giới sông Ka Long và bảo vệ mốc 1367 đang triển khai thi công.

- Tạo cơ sở pháp lý để phục vụ công tác quản lý xây dựng, quản lý đô thị được hiệu quả.

3. Quy mô:

- Diện tích đất lập quy hoạch: 536.568,8 m².

- Quy mô dân số: Đáp ứng nhu cầu ở của 5118 người.

4. Nội dung chính:

4.1 Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích đất lập điều chỉnh quy hoạch 536.568,8 m² được giới hạn bởi các điểm B1, B2, B3 ... B34, M21, M22, M23.1, M23.2, M23.3, M23.4, M24, M25 ... M46, M47, B1 có tọa độ, kích thước định vị cụ thể theo bản đồ quy hoạch trình duyệt kèm theo.

- Cơ cấu sử dụng đất và phân khu chức năng:

+ (1) Đất xây dựng nhà ở dạng liên kế, nhà ở sân vườn, nhà chung cư, nhà ở hiện trạng cải tạo;

+ (2) Đất xây dựng công trình công cộng;

+ (3) Đất công trình dịch vụ, thương mại đô thị;

+ (4) Đất cây xanh;

+ (5) Đất cơ quan;

+ (6) Đất quân sự;

+ (5) Đất giao thông, bãi xe và hạ tầng kỹ thuật.

- Bảng cân bằng sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Quy hoạch đã phê duyệt theo QĐ số 2222/QĐ – UBND ngày 24/6/2010 của UBND thành phố Móng Cái	Diện tích Quy hoạch điều chỉnh (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu A - Khu dân cư dọc tuyến biên giới sông ka long	481.232,0	485.486,9	100,00
1	Đất ở	160.258,0	163.921,0	33,76
2	Công trình công cộng	43.551,5	40.425,9	8,33
3	Đất dịch vụ	43.023,5	43.023,6	8,86
4	Đất cơ quan	0,0	1.004,2	0,21
5	Đất cây xanh, bãi đỗ xe đô thị	47.763,5	27.133,3	5,59
6	Giao thông, HTKT	186.635,5	209.978,9	43,25
-	Đất giao thông, HTKT	184.135,5	207.478,9	
-	Khu xử lý nước thải	2.500,0	2.500,0	
II	Khu B - Khu đất biên phòng	29.014,0	21.890,2	
III	Khu C - Khu dân cư cải tạo chính trang và kênh trảng vĩnh giữ nguyên hiện trạng	33.232,0	29.191,7	
IV	Tổng diện tích quy hoạch	543.478,0	536.568,8	

- Bảng danh mục sử dụng đất:

Stt	Lô đất	Ký hiệu	Diện tích theo QH duyệt ngày 24/6/2010	Diện tích sau khi điều chỉnh (m ²)	Diện tích thay đổi (m ²)	Số lượng	Mật độ xây dựng	Tầng cao tối đa
Khu A - Khu dân cư dọc tuyến biên giới sông ka long			481.232,0	485.486,9	4.254,9			
I	Đất ở		160.258,0	163.921,0	3.663,0	1088,0		
A	Nhà ở biệt thự loại A	A	70.300,0	78.941,4	8.641,4	284	50	3
1	Lô nhà ở biệt thự	A1	3.858,0	3.858,0	0,0	14	50	3
2	Lô nhà ở biệt thự	A2	2.013,5	2.013,5	0,0	8	50	3
3	Lô nhà ở biệt thự	A3	2.269,5	2.269,5	0,0	8	50	3
4	Lô nhà ở biệt thự	A4	3.132,5	3.132,5	0,0	9	50	3
5	Lô nhà ở biệt thự	A5	9.683,0	9.683,0	0,0	37	50	3
6	Lô nhà ở biệt thự	A6	5.648,0	5.648,0	0,0	23	50	3
7	Lô nhà ở biệt thự	A	5.908,0	2.944,0	-2.964,0	12	50	3
8	Lô nhà ở biệt thự	A8	5.788,0	5.788,0	0,0	24	50	3
9	Lô nhà ở biệt thự	A9	4.152,5	4.152,5	0,0	16	50	3
10	Lô nhà ở biệt thự	A10	6.034,0	6.039,0	5,0	19	50	3
11	Lô nhà ở biệt thự	A11	5.069,0	5.069,0	0,0	20	50	3
12	Lô nhà ở biệt thự	A12	5.662,0	5.174,5	-487,5	22	50	3
13	Lô nhà ở biệt thự	A13	5.977,5	2.432,0	-3.545,5	6	50	3
14	Lô nhà ở biệt thự	A14	5.104,5	5.102,3	-2,2	21	50	3
15	Lô nhà ở biệt thự	A15	0,0	8.064,1	8.064,1	22	50	3
16	Lô nhà ở biệt thự	A16	0,0	5.552,0	5.552,0	17	50	3
16	Lô nhà ở biệt thự	A17	0,0	2.019,5	2.019,5	6	50	3
B	Đất nhà ở liền kề loại B	B	38.362,5	37.782,0	-580,5	365,0	75	5
1	Lô nhà ở liền kề	B1	2.665,0	2.665,0		24	75	5
2	Lô nhà ở liền kề	B2	2.668,0	2.668,0		24	75	5
3	Lô nhà ở liền kề	B3	2.602,0	2.602,0		24	75	5
4	Lô nhà ở liền kề	B4	2.668,0	2.668,0		24	75	5
5	Lô nhà ở liền kề	B5	1.945,0	1.945,0		18	75	5
6	Lô nhà ở liền kề	B6	1.808,0	1.808,0		16	75	5
7	Lô nhà ở liền kề	B7	2.008,0	2.008,0		18	75	5
8	Lô nhà ở liền kề	B8	1.982,5	1.982,5		18	75	5
9	Lô nhà ở liền kề	B9	1.767,5	1.767,5		16	75	5
10	Lô nhà ở liền kề	B10	1.944,0	1.944,0		18	75	5
11	Lô nhà ở liền kề	B11	1.881,0	1.881,0		18	75	5
12	Lô nhà ở liền kề	B12	1.982,5	1.982,5		18	75	5
13	Lô nhà ở liền kề	B13	4.019,0	4.116,0		37	75	5
14	Lô nhà ở liền kề	B14	4.068,0	4.069,5		35	75	5
15	Lô nhà ở liền kề	B15	4.354,0	3.675,0		31	75	5

C	Đất nhà ở liền kề loại C	C	29.720,5	26.788,7	-2.931,8	239	75	5
18	Lô nhà ở liền kề	C1	2.761,0	2.238,2		21	75	5
19	Lô nhà ở liền kề	C2	2.761,0	2.242,9		21	75	5
20	Lô nhà ở liền kề	C3	1.996,0	1.638,7		15	75	5
21	Lô nhà ở liền kề	C4	2.475,5	1.843,9		17	75	5
22	Lô nhà ở liền kề	C5	2.257,0	2.053,9		18	75	5
23	Lô nhà ở liền kề	C6	2.030,0	2.016,5		18	75	5
24	Lô nhà ở liền kề	C7	2.708,0	2.469,4		22	75	5
25	Lô nhà ở liền kề	C8	3.120,0	2.904,0		26	75	5
26	Lô nhà ở liền kề	C9	2.376,0	2.083,7		20	75	5
27	Lô nhà ở liền kề	C10	3.710,5	3.772,0		32	75	5
28	Lô nhà ở liền kề	C11	3.525,5	3.525,5		29	75	5
F	Đất ở chung cư cao tầng	F	21.875,0	20.408,9	-1466,1	200		
1	Đất ở chung cư cao tầng, dịch vụ đô thị	F1	14.879,0	13.900,7	-978,3	120	60	12
2	Đất ở chung cư cao tầng -dv	F2	6.996,0	6.508,2	-487,8	80	60	12
II	Công trình công cộng		43.551,5	40.425,9	-3.125,6			
1	Nhà văn hóa 1	G1	0,0	716,1	716,1	1 khu	30	3
2	Nhà văn hóa 2	G2	0,0	761,4	761,4	1 khu	30	3
3	Trường tiểu học	G3	9.418,0	6681,2	-2.736,8	1 khu	30	3
4	Trường trung học cơ sở	G4	8.826,0	5.654,6	-3.171,4	1 khu	30	3
5	Nhà văn hoá 3 kết hợp cây xanh thể dục thể thao - bãi đỗ xe	G5	0,0	3.028,9	3.028,9	1 khu	30	3
6	Trường học	I6	23.583,5	23.583,7	0,2	1 khu	30	3
III	Đất dịch vụ	I	43.023,5	43.023,6	27.937,4			
1	Dịch vụ cao cấp	I1	28.899,1	28.899,1	0,0	1 khu	50	5
3	Dịch vụ đô thị	I2	4.231,0	4.231,0	0,0	1 khu	50	2
4	Dịch vụ đô thị	I3	9.893,5	9.893,5	0,0	1 khu	50	8
IV	Đất cơ quan		0,0	1.004,2	1.004,2			
1	Đất trụ sở làm việc hải quan	O1	0,0	275,5	275,5	1 khu	50	5
3	Trại nuôi chó	O2	0,0	728,7	728,7	1 khu	50	2
V	Đất cây xanh		47.763,5	27.133,3	-20630,5			
1	Cây xanh	J1 - J18	40.267,5	16.865,4	-23402,1	1 khu		
2	Cây xanh	J19	7.496,0	1.333,5	-6162,5	1 khu		
3	Cây xanh	J20		571,0	571,0	1 khu		
4	Cây xanh	J21	0,0	822,3	-822,3	1 khu		

5	Cây xanh và bãi xe	I4		2.899,2		1 khu	5	1
6	Cây xanh và bãi xe	I5		1.454,4		1 khu	5	1
VI	Giao thông, HTKT		186.635,5	209.978,9	23.343,4			
1	Đất giao thông, HTKT	HTKT	184.135,5	207.478,9	23.343,4			
2	Khu xử lý nước thải	N	2.500,0	2.500,0	0,0		30	1
Khu B - Đất biên phòng			29.014,0	21.890,2	-7.123,8			
1	Biên phòng M1	M1	16.418,0	3.428,0	-12.990,0	1 khu	Theo nhu cầu thực tế và nhiệm vụ được giao	
2	Biên phòng M2	M2	12.596,0	14.756,7	2.160,7	1 khu		
3	Biên phòng M3	M3	0,0	3.705,5	3.705,5	1 khu		
Khu C: Khu dân cư cải tạo chỉnh trang và kênh trảng vĩnh giữ nguyên hiện trạng			33.232,0	29.191,7	-4.040,3			
1	Kênh trảng vĩnh 1	N1	4.039,0	4.039,0	0,0			
2	Kênh trảng vĩnh 2	N2	1.352,0	1.352,0	0,0			
1	Lô dân cư cải tạo chỉnh trang 1	D1	12.956,0	12.956,0	0,0	30 hộ		
2	Lô dân cư, trụ sở hiện có	D2	5.920,0	5.920,0	0,0			
5	Đất nhà máy nước	D3	0,0	3.545,7	3.545,7			
6	Đất công ty cổ phần môi trường đô thị	D4	0,0	1.379,0	1.379,0			
D	Tổng diện tích quy hoạch		543.478,0	536.568,8	-6.909,2			

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

4.2.1. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, thiết kế hạ tầng kỹ thuật, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra,

- Chú trọng nghiên cứu kỹ về kiến trúc công trình, tổ chức cảnh quan của Khu đất nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ, khu dịch vụ, khu ven sông và khu cây xanh cảnh quan, nhà trẻ, trường tiểu học và khu sinh hoạt cộng đồng gần nhau tạo điểm nhấn cho khu vực trên cơ sở tính hợp lý cao cũng như công năng sử dụng.

4.2.2. Các quy định quản lý:

a. Quy định quản lý kiến trúc với nhà ở:

- Nhà ở sân vườn – ký hiệu A1...A12, A13:

+ Số tầng cao 03 tầng; chiều cao tầng 1, 2, 3 cao +3,6m; chiều cao mái cao + 2,6m. Tổng chiều cao công trình (tính từ cao độ nền tầng 1 lên hết đỉnh mái công trình) +13,40m.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$ diện tích lô đất

+ Cao độ nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè +0,45m.

- + Chi giới xây dựng: Lùi sau chi giới đường đỏ đường giao thông 5m.
- Nhà liền kề - ký hiệu B1, B2, B3...C1, C2, C3:
 - + Số tầng cao 05 tầng và 01 tum; chiều cao tầng 1 cao +3,9m; tầng 2, 3, 4, 5 cao +3,6m; tum cao +2,9m. Tổng chiều cao công trình (tính từ cao độ nền tầng 1 lên hết đỉnh mái công trình) +21,2m;
 - + Mật độ xây dựng : 75% diện tích lô đất;
 - + Cao độ nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè +0,15m;
 - + Chi giới xây dựng: Lùi sau chi giới đường đỏ đường đỏ từ 3m đến 5m.
- Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ - Ký hiệu F1, F2:
 - + Tầng cao đến 12 tầng – 15 tầng. Cao độ nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè +0,45m → 0,9m;
 - + Mật độ xây dựng tối đa 60% diện tích đất;
 - + Chi giới xây dựng: Căn cứ theo kích thước định vị trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất và bản đồ quy hoạch chi giới xây dựng, chi giới đường đỏ.
- Đối với khu nhà ở hiện có, cải tạo chỉnh trang:
 - + Số tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng và 01 tum;
 - + Mật độ xây dựng : Theo quy hoạch chỉnh trang được UBND thành phố Móng Cái phê duyệt.
 - + Cao độ nền tầng 1 khi cải tạo, xây dựng mới đảm bảo cao hơn cao độ vỉa hè +0,15m;
- b. Quy định quản lý kiến trúc với công trình công cộng:
 - + Gồm nhà sinh hoạt cộng đồng, trường học;
 - + Chiều cao tối thiểu 01 tầng đến 03 tầng; chiều cao công trình căn cứ nhu cầu thiết kế đảm bảo quy định hiện hành;
 - + Cao độ nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè +0,45m;
 - + Mật độ xây dựng tối đa 30% diện tích đất;
 - + Chi giới xây dựng: Lùi sau chi giới đường đỏ đường giao thông 5m; đảm bảo các khoảng cách đến ranh giới lô đất theo quy định.
- c. Quy định quản lý kiến trúc với công trình thương mại dịch vụ:
 - Đất dịch vụ thương mại
 - + Mật độ xây dựng khống chế 50% diện tích đất; trong từng điều kiện cụ thể của từng dự án có thể xem xét việc thay đổi mật độ xây dựng nhưng phải đảm bảo nguyên tắc tuân thủ QCVN 01:2008/BXD và cảnh quan, không gian chung của khu vực.
 - + Tầng cao tối đa 08 tầng (đối với I3). Cao độ nền tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè +0,45m → 0,9; Đối với dịch vụ ven sông gồm các lô I2, I4, I5 tầng cao tối đa không quá 2 tầng;
 - + Chi giới xây dựng: Căn cứ theo kích thước định vị trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất và bản đồ quy hoạch chi giới xây dựng, chi giới đường đỏ.

d. Công trình trong đất Đồn biên phòng: Các thông số kỹ thuật của công trình được xác định theo yêu cầu, nhiệm vụ được giao trên cơ sở đảm bảo QCXDVN 01:2008/BXD.

4.3. Chi giới xây dựng và định vị xây dựng công trình xác định theo kích thước tại Bản đồ Quy hoạch được duyệt.

4.4. Hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông (trên cơ sở Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc tuyến đường biên giới sông Ka Long, thành phố Móng Cái tại Quyết định số 2222/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 để điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất):

- Giao thông đối ngoại (giữ nguyên theo quy hoạch duyệt năm 2010): Dự án đấu nối với bên ngoài thông qua tuyến đường ven sông và các hẻm đường hiện có (tại phía Đông Nam) và 02 đường mới nối với đường Quốc lộ 18.

- Giao thông đối nội:

+ Đường trục chính của dự án (mặt cắt 3A – 3A) chỉ mang chính tính cục bộ với chiều rộng mặt cắt ngang rộng 34m (5m+10,5m +3m+10,5+5m) theo hướng Tây Bắc – Đông Nam giữ nguyên hướng tuyến theo quy hoạch đã duyệt năm 2010 và cập nhật hiện trạng đường đã thi công.

- Quy mô mặt cắt ngang điển hình như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 30m (6m x 7,5m x 3m x 7,5m x 6m);

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 33m (5m x 10,5m x 2m x 10,5m x 5m);

+ Mặt cắt 3A-3A: Lộ giới 34m (5x10.5x3x10.5x5);

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 29m (7m x 15m x 7m);

+ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 30,5m (10m x 10,5m x 10m);

+ Mặt cắt 6A-6A: Lộ giới 20,5m (5m x 10,5m x 5m);

+ Mặt cắt 6B -6B: Lộ giới 25m (7m x 10,5m x 7,5m);

+ Mặt cắt 7A- 7A: Lộ giới 17,5m (5m x 7,5m x 5m);

+ Mặt cắt 7B- 7B: Lộ giới 15,5 (5m x 7,5m x 3m);

+ Mặt cắt 7C- 7C: Lộ giới 19,5m (5m x 7,5m x 7m);

+ Mặt cắt 7D-7D: Lộ giới 14,5m (5m x 7,5m x 1,5m);

+ Mặt cắt 8 -8: Lộ giới 13,5m (10,5m x 3m);

+ Mặt cắt 9-9: Lộ giới 13,5m (3m x 7,5m x 3m);

- Độ dốc dọc đường thấp nhất 0,00%, cao nhất 5,05%.

- Độ dốc ngang đường: 1,50% - 2,00%.

- Các thông số:

- Kết cấu áo đường và kết cấu vỉa hè: Nghiên cứu cụ thể tại bước lập Dự án đảm bảo yêu cầu kỹ thuật quy định và cảnh quan, đồng bộ.

- Kết cấu bó vỉa:

+ Bó vỉa hai bên đường bằng viên bê tông đúc sẵn, kích thước:

- Bán kính bó vỉa: Thiết kế tuân theo đúng quy phạm, đường chính khu vực giao nhau thì bán kính bó vỉa lấy 12m, các đường khu ở lấy 8m.

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Cao độ nền xây dựng đảm bảo khu vực nghiên cứu không bị ngập lụt cục bộ và không làm ảnh hưởng đến tiêu thoát nước chung của toàn khu vực, Nền thiết kế phù hợp với nền địa hình xung quanh khu vực nghiên cứu,

+ Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt cục bộ khu vực nghiên cứu trong quá trình sử dụng; đảm bảo sự thống nhất với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận,

+ Hiện nay, UBND tỉnh giao UBND thành phố Móng Cái là đơn vị tổ chức lập Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái tại văn bản số 3081/UBND-QH2 ngày 02/7/2012. Vì vậy, quá trình triển khai chủ đầu tư cần chủ động liên hệ với UBND thành phố Móng Cái để cập nhật các định hướng thiết kế khu vực để có báo cáo đề xuất triển khai đầu tư xây dựng.

+ Đối với cao độ thiết kế san nền của đồ án, giao Sở Xây dựng cập nhật và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện tại bước dự án, thiết kế kỹ thuật để UBND tỉnh xem xét, quyết định trên cơ sở cao độ hoàn thiện của đỉnh kè mái nghiêng của Dự án công trình: Xây dựng kè bảo vệ bờ sông khu vực cột mốc 1367 thành phố Móng Cái – tỉnh Quảng Ninh.

- Quy hoạch san nền (thống nhất làm cơ sở nghiên cứu, triển khai dự án):

+ Cốt không chế của dự án: Phía Đông Nam tiếp giáp với dự án Quảng Thái, cao độ thiết kế được lấy dựa vào cao độ không chế theo Dự án Quảng Thái. Phía Tây Bắc tiếp giáp với Dự án bến bãi Thành Đạt, cao độ thiết kế được lấy dựa vào cao độ không chế theo Dự án bến bãi Thành Đạt và cao độ thực tế các tuyến đường hiện trạng, đã thi công. Phía tiếp giáp với khu dân cư Km3 Hải Yên, Khu tái định cư Ngọc Hà và khu dân cư hiện trạng lân cận, cao độ thiết kế được lấy dựa vào cao độ thực tế của các tuyến đường hiện trạng đấu nối với dự án.

+ Phía tuyến đường tiếp giáp với tuyến kè biên giới: Cao độ thiết kế của tuyến đường được lấy bằng theo cao độ đỉnh kè mái nghiêng thiết kế của tuyến kè thực tế thi công đảm bảo đấu nối thống nhất.

+ Giải pháp thiết kế: Cao độ san nền thấp nhất +15m, cao độ san nền cao nhất là + 5,0m.

- Thoát nước mưa:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải chảy trong hai hệ thống cống, mương riêng biệt.

+ Nước mưa sẽ tự chảy theo hướng san nền từ các ô đất xuống đường và được thu bởi các giếng thu hàm ếch bố trí 2 bên vỉa hè. Cống thoát nước mưa nằm trên vỉa hè cách mép bó vỉa từ 0,5m -1m được xây gạch có chiều rộng từ D600mm đến D1200mm và được thoát ra cửa xả ở sông KaLong (từ cửa xả số 1

đến cửa xả số 8 là đã có thiết kế và bố trí ở tuyến kè sông KaLong) riêng đối với cửa xả số 9 đề nghị nghiên cứu lại trên cơ sở cập nhật hiện trạng thoát nước tuyến kè hiện có và thoát nước khu dân cư Hồng Vận để có giải pháp đấu nối thoát nước phù hợp với nguyên tắc không ảnh hưởng đến tuyến kè đã xây dựng.

+ Tận dụng tuyến thoát nước mưa của tuyến kè sông KaLong để thoát nước mưa cho tuyến đường tiếp giáp với tuyến kè (đấu nối trực tiếp vào hệ thoát nước của tuyến kè).

- Trước khi thi công, Chủ đầu tư cần tiến hành điều tra khảo sát các công trình ngầm nổi trong khu vực để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn quy định. Trong quá trình thi công san lấp nền tránh gây úng ngập và ảnh hưởng đến nền và thoát nước của khu vực.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước thành phố TTK400 theo QHC thành phố Móng Cái.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 1445$ (m³/ngày.đêm).

- Sơ đồ mạng và tuyến: Mạng lưới cấp nước cho khu đô thị là mạng lưới cắt kết hợp hình tia cấp nước đến cho từng hộ tiêu thụ.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho Khu đô thị gồm: Đường ống phân phối: D250, D225, D160mm. Đường ống dịch vụ: D50mm. Mạng lưới đường ống bố trí mạng cắt tùy thuộc vào khu vực và yêu cầu an toàn cấp nước.

- Tổ chức mạng lưới: Đường ống cấp nước đặt dưới vỉa hè, độ sâu chôn cống từ 0,7 – 1,0 m tùy thuộc vào đường kính ống.

- Vật liệu đường ống: Ống cấp nước cho khu dân cư đô thị sử dụng ống nhựa đảm bảo chất lượng, vận hành.

d. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất tính toán: 6326,91 KVA;

- Nguồn điện: Lấy từ mạng trung áp tại cột 26-35 thuộc đường dây 472-E57 và tại cột 25-15 thuộc đường dây 473-E57 ở phía Tây của khu đô thị.

- Lưới điện:

+ Lưới trung áp 35Kv : Lưới 35kv cung cấp cho khu đô thị cải tạo chuyển sang vận hành ở chế độ 22Kv để dòng điện ổn định và an toàn hơn sử dụng.

+ Lưới hạ áp 0,4KV (cấp điện áp 380/220v): Từ các trạm biến áp 35/0.4kV có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện phục vụ sinh hoạt và chiếu sáng đường phố. Trong khu vực bố trí các tủ phân phối điện khu vực cấp điện cho các hộ tiêu thụ là các biệt thự. Các công trình công cộng, dịch vụ, khách sạn... sẽ được cấp điện đến tủ điện tổng của công trình.

+ Tủ phân phối điện hạ áp là loại tủ kín chống nước đặt ngoài trời (cấp bảo vệ tối thiểu IP55). Tủ phân phối điện được đặt cố định trên bệ bê tông trên hè phố. Tại các tủ phân phối điện khu vực lắp đặt các aptomat bảo vệ cho các hộ tiêu thụ. Công tơ điện được lắp đặt tại mỗi nhà.

