

BÁO CÁO

Thẩm tra dự thảo Nghị quyết thông qua Đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A5.1 và A5.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Thực hiện phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Kinh tế - Xã hội HĐND Thành phố đã thẩm tra dự thảo Nghị quyết thông qua Đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực A5.1 và A5.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh kèm theo Tờ trình số 288/TTr-UBND ngày 04/12/2023 của UBND Thành phố.

Ban Kinh tế - Xã hội báo cáo HĐND Thành phố kết quả thẩm tra như sau:

1. Sự cần thiết và thẩm quyền ban hành Nghị quyết:

Ngày 16/3/2021, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 tại Quyết định số 368/QĐ-TTg; UBND Tỉnh đã ban hành các Quyết định về Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Móng Cái tại Quyết định 789/QĐ-UBND ngày 15/3/2021 và được điều chỉnh tại Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023; ngày 24/3/2021 UBND Tỉnh có Văn bản số 1676/UBND-QH2 yêu cầu các đơn vị: Ban Quản lý Khu kinh tế, UBND thành phố Móng Cái, UBND huyện Hải Hà căn cứ điều chỉnh quy hoạch chung để rà soát, triển khai lập các quy hoạch phân khu theo quy định. Đồng thời UBND Tỉnh đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A5.1 và A5.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh tại Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 30/6/2021. Do vậy, việc trình HĐND Thành phố thông qua quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là cần thiết¹ và phù hợp với thẩm quyền của HĐND Thành phố theo các quy định hiện hành.

2. Về cơ sở pháp lý và hồ sơ quy hoạch:

Ban nhất trí đối với các căn cứ pháp lý như đã nêu trong Tờ trình và dự thảo Nghị quyết, các căn cứ đã thể hiện toàn diện các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu xây dựng đối với xã Hải Xuân, phường Hải Hoà để phục vụ cho nhu cầu quản lý đô thị, thu hút đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng

¹ Nhằm cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung, khai thác hiệu quả tiềm năng cảnh quan sinh thái, đất đai tại khu vực để phát triển KTXH, phát triển các chức năng hỗ trợ cho nhu cầu phát triển Thành phố Móng Cái nói riêng và tỉnh Quảng Ninh nói chung. Quy hoạch phân khu được lập theo các quy định pháp luật hiện hành và nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 là cơ sở pháp lý quan trọng trong công tác quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn, triển khai các dự án đầu tư.

đất, hạ tầng kỹ thuật; xây dựng khu đô thị, thương mại, dịch vụ đồng bộ, hiện đại phát triển; xây dựng khu du lịch chất lượng cao, kết nối Trung tâm Móng Cái với khu vực Trà Cổ - Bình Ngọc trở thành trục phát triển dịch vụ du lịch, du lịch sinh thái chất lượng cao. Đề nghị UBND Thành phố bám sát các trình tự, thủ tục đảm bảo quy trình lập đồ án quy hoạch phân khu tuân thủ theo quy định từ khảo sát hiện trường, lập quy hoạch, trình xin ý kiến đối với quy hoạch (đã tổ chức Hội nghị lấy ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, đại diện cộng đồng dân cư tại phường Hải Hòa và xã Hải Xuân (ngày 17/8/2023) về nội dung của đồ án; Sở Xây dựng đã có Văn bản số 3501/SXD-QH ngày 31/8/2023 về việc rà soát, hoàn thiện các nội dung 03 đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 các Khu A5, A6 và khu D1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái; trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở ngành và Hội đồng thẩm định đã được UBND Thành phố chỉ đạo đơn vị tư vấn nghiêm túc tiếp thu, giải trình và hoàn thiện đồ án); đã được Ban Thường vụ, Ban chấp hành Đảng bộ Thành phố chấp thuận chủ trương đối với Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A5.1 và A5.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh tại Thông báo số 1130-TB/TU ngày 02/11/2023 và số 36-TB/TU ngày 04/12/2023; đồng thời UBND Thành phố đã tiếp thu ý kiến và hoàn thiện để bổ sung vào đồ án trình HĐND Thành phố thông qua trước khi trình Sở Xây dựng thẩm định trình UBND Tỉnh phê duyệt.

3. Về nội dung dự thảo Nghị quyết:

Ban cơ bản nhất trí với các nội dung nêu trong Tờ trình và Dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố, đề nghị bổ sung, làm rõ một số nội dung sau:

(1) Để đảm bảo mục tiêu phát triển Khu A5.1 và A5.2 khu vực phường Hải Hòa và xã Hải Xuân trở thành khu hỗn hợp, thương mại, dịch vụ công cộng; đô thị sinh thái chất lượng cao và khu du lịch sinh thái biển và rừng ngập mặn; thì quan điểm việc lập quy hoạch phân khu xây dựng đề nghị phải xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính tương đương với chỉ tiêu đô thị loại I đến năm 2040².

(2) Về tổ chức không gian 02 khu vực chức năng³: cần quan tâm đến sự gắn kết giữa các khu, chuyển tiếp giữa tầng cao tối đa (15 tầng), mật độ xây dựng trung bình (50%) và hệ số sử dụng đất (từ 3-5 lần); Đồng thời lưu ý đến việc quy hoạch có phương án giữ gìn, bảo tồn rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng ngập mặn (không được xâm phạm), có phương án đảm bảo ngăn mặn để sớm thực hiện thông thủy cầu Trà Bình; đồng thời đảm quốc phòng, an ninh khu vực biên giới; phát huy các tiềm năng, thế mạnh về cảnh quan, bản sắc văn hóa độc đáo, khai thác hiệu quả về cảnh quan để phát triển du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm, du lịch tâm linh.

(3) Rà soát, tính toán tổng thể các số liệu về diện tích quy hoạch phân khu đảm bảo đồng bộ, chính xác về mặt số liệu diện tích, hiện trạng cụ thể; trong đó về

² Các chỉ tiêu lập quy hoạch đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành (QCVN 01:2021/BXD); quy mô, tiêu chuẩn lập quy hoạch đạt tiêu chí đô thị loại I.

³ (1) Khu A5.1 - Khu đô thị sinh thái chất lượng cao và hỗ trợ du lịch: phạm vi thuộc địa giới hành chính xã Hải Xuân; (2) Khu A5.2- Khu đô thị và dịch vụ du lịch: phạm vi thuộc địa giới hành chính phường Hải Hoà.

quy hoạch sử dụng đất: làm rõ đối với diện tích 1.622 ha⁴ chưa quy hoạch là những loại đất nào? Trên cơ sở bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu D1 đã nêu với 03 nhóm loại đất, đối với diện tích, ranh giới lập quy hoạch cụ thể có thể được điều chỉnh, xác định bổ sung trong quá trình khảo sát, lập đề án quy hoạch cần được cập nhật điều chỉnh kịp thời với quy hoạch sử dụng đất.

(4) Quy hoạch giao thông: cập nhật và phát huy các công trình giao thông hiện trạng, đảm bảo kết nối đồng bộ giữa giao thông đối ngoại và nội bộ, đồng thời tính toán nghiên cứu bổ sung thêm các trục đường chính, đường gom, đường nhánh, mở rộng hệ thống giao thông để phù hợp với sự phát triển trong tương lai, bảo đảm kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận, hạn chế ảnh hưởng đến các khu dân cư hiện hữu.

Quan tâm đối với quy hoạch san nền phù hợp địa hình tự nhiên, cao độ không chế xây dựng cho khu vực ven biển những khu vực không có đê, kè bảo vệ được phép thấp hơn mực nước lũ sông và biển nhằm phù hợp với nền dân cư hiện trạng, giảm bớt khối lượng đất đắp nền nên cần có các giải pháp cần thiết chống úng ngập cục bộ, thoát nước tự chảy thuận lợi; giữ nguyên nền xây dựng hiện trạng khu vực dân cư hiện hữu, bổ sung thêm hệ thống công thoát nước hoàn chỉnh trên các trục đường chống ngập úng cục bộ; khi phát triển đô thị vẫn giữ nguyên và cải tạo hệ thống đê, kè ven sông, biển.

(5) Phối hợp với Công ty cấp nước Quảng Ninh khảo sát tính toán phương án tuyến, xác định công suất và lựa chọn giải pháp đầu nối hệ thống cấp nước của khu với các trạm cấp nước của thành phố đảm bảo hiệu quả; quy hoạch hệ thống (đường ống, kênh dẫn...) đảm bảo cung cấp nước ngọt phục vụ sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản. Phối hợp với Điện lực Móng Cái để đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định, đầu tư⁵, sửa chữa nâng cấp hệ thống điện phục vụ dân sinh, sản xuất kinh doanh và phát triển khu phù hợp⁶. Phối hợp với Công ty Thủy lợi miền Đông để có giải pháp đối với hệ thống kênh mương do đơn vị quản lý.

(6) Tổng lượng nước thải thu gom tập trung lớn, cần nghiên cứu kỹ đối với khu vực xây dựng mới sẽ sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn; cần cập nhật hệ thống thoát nước mặt và thoát nước thải hiện trạng, đảm bảo đúng quy định, phù hợp với các quy hoạch của Tỉnh và đảm bảo vệ sinh môi trường, không làm ảnh hưởng đến môi trường không khí, ô nhiễm nguồn nước trong khu vực.

(7) Quan tâm bố trí quỹ đất dành cho các công trình thuộc hạ tầng xã hội (nhà văn hóa, trường học, y tế, quỹ đất dự trữ...) phù hợp với thực tiễn, nhu cầu quy mô dân số và các định hướng phát triển của khu; chọn quỹ đất để xây dựng các công trình tạo điểm nhấn du lịch; cập nhật các cơ sở văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo

⁴ Theo Quyết định số 368/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt diện tích lập quy hoạch khu A5 là 2.210 ha, đề án quy hoạch khu A5.1 và A5.2 là 588 ha; vậy diện tích còn lại là 1.622 ha.

⁵ Tuy nhiên cần đảm bảo: lưới hạ thế đi nổi trong khu vực dân cư hiện có từng bước hạ ngầm. Khu vực xây mới sử dụng cáp ngầm đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

⁶ Nghiên cứu thiết kế trạm biến áp 110KV Móng Cái 1 hiện có công suất là 2x25MVA đến năm 2030 nâng công suất lên thành 2x40MVA; dài hạn nâng công suất lên thành 2x63MVA.

hiện trạng... tính toán quy hoạch mở rộng đảm bảo yếu tố phát huy giá trị văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo đồng thời góp phần phát triển du lịch khu vực.

(8) Đối với nội dung kinh tế xây dựng: phân kỳ thực hiện quy hoạch cần quan tâm xác định rõ các dự án công trình ưu tiên đầu tư theo định hướng tại Quyết định số 368/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ; đồng thời có khái toán đối với từng dự án để làm căn cứ thực hiện xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn từng giai đoạn cũng như thu hút đầu tư (dự kiến tổng mức đầu tư, nguồn vốn...).

(9) Đề nghị UBND Thành phố hoàn thiện hồ sơ, thủ tục bảo đảm đúng quy trình, quy định pháp luật hiện hành, bảo đảm đồng bộ các quy hoạch⁷, lớp quy hoạch, khớp nối hạ tầng kỹ thuật hiện trạng; hạn chế thấp nhất việc điều chỉnh các khu dân cư hiện hữu, ảnh hưởng xáo trộn tới đời sống, sinh hoạt của nhân dân, giữ ổn định tình hình để phát triển KTXH, đảm bảo quốc phòng an ninh; không để xảy ra tham nhũng, tiêu cực, " lợi ích nhóm", lãng phí đất đai gây thất thoát, lãng phí; chịu trách nhiệm toàn diện trước Pháp luật, HĐND Thành phố về các nội dung đề xuất, tính đầy đủ, chính xác, hợp lệ của thông tin, số liệu báo cáo tại Tờ trình số 288/TTr-UBND ngày 04/12/2023 cũng như hồ sơ, tài liệu, báo cáo thẩm định khác của cơ quan chức năng.

Trường hợp đồ án điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt có thay đổi so với nội dung đã trình HĐND Thành phố thông qua thì UBND Thành phố báo cáo HĐND Thành phố tại kỳ họp gần nhất để đại biểu HĐND Thành phố biết, giám sát việc thực hiện.

Trên đây là Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Xã hội, kính trình HĐND Thành phố xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

- TT Thành ủy (B/cáo);
- TT HĐND Thành phố 2 (B/cáo);
- TT UBND Thành phố;
- UB MTTQ và các đoàn thể CT TP;
- Các phòng, ban, xã, phường của TP;
- Các thành viên Ban KTXH;
- Các Đại biểu HĐND thành phố;
- Lưu VT.

**TM. BAN KINH TẾ - XÃ HỘI
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Hậu

⁷ Việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu A5.1 và A5.2 yêu cầu đảm bảo phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế Cửa khẩu Móng Cái (Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 của Thủ tướng chính phủ), quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của Thành phố (Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 15/3/2021 của UBND Tỉnh và được điều chỉnh tại Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 04/12/2023), quy hoạch Tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng chính phủ); Nghiên cứu thêm các điều kiện yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng khác có tính liên kết phát triển du lịch với khu du lịch Quốc gia Trà Cổ, các trung tâm du lịch, liên kết vùng, liên kết quốc tế về du lịch để cập nhật hoàn thiện đầy đủ. Đề nghị rà soát, khớp nối ranh giới, diện tích với phân khu giáp ranh liên quan, lưu ý cập nhật khu vực sông Bắc Luân tuân thủ các Hiệp định biên giới để đảm bảo thống nhất phạm vi nghiên cứu, ranh giới hành chính và các quy định liên quan khác.