

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

Số: 2288/QĐ-UBND

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

Quảng Ninh, ngày 13 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu trung tâm đô thị hiện hữu (kí hiệu A1) thuộc 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 số 77/2015/QH13 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 số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù; các Thông tư hướng dẫn hiện hành; các Quy chuẩn, Quy phạm và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/05/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 31/7/2015 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 126/TTr-SXD ngày 07/7/2021; UBND thành phố Móng Cái tại Tờ trình số 168/TTr-UBND ngày 14/7

09/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị hiện hữu (kí hiệu A1), thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

a. Ranh giới quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm khu vực trung tâm Móng Cái mở rộng, thuộc địa giới hành chính các phường: Hòa Lạc; Trần Phú; Ka Long; Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân - Thành phố Móng Cái.

- Ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau: Phía Bắc giáp biên giới Việt - Trung; Phía Nam giáp đường cao tốc và khu A2; Phía Đông giáp khu A3 – Khu hợp tác kinh tế; Phía Tây giáp khu vực dự trữ phát triển và khu C thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

b. Quy mô lập quy hoạch:

Diện tích lập quy hoạch khoảng 2.769 ha.

Ghi chú: Ranh giới và quy mô sẽ được cụ thể và chính xác hóa trong giai đoạn lập đồ án Quy hoạch phân khu.

2. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, các quy hoạch của tỉnh Quảng Ninh liên quan tới khu vực quy hoạch;

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo 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, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật;

- Phát triển khu vực A1 trở thành khu trung tâm dịch vụ thương mại cửa khẩu gắn liền với cửa khẩu Bắc Luân I và cửa khẩu Bắc Luân II hình thành khu hợp tác thương mại quốc tế;

- Kết hợp cải tạo chỉnh trang các khu vực hiện trạng và xây dựng các dự án khu đô thị, dịch vụ tạo nên khu đô thị đồng bộ về không gian và hạ tầng kỹ thuật. Tạo nên điểm nhấn về không gian đô thị;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn. ƯCLY

3. Tính chất

Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, phân khu A1 được xác định như sau:

- Là khu trung tâm đô thị hiện hữu của thành phố Móng Cái;
- Tiếp tục phát triển thành khu trung tâm dịch vụ thương mại cửa khẩu gắn liền với cửa khẩu Bắc Luân I và cửa khẩu Bắc Luân II hình thành khu hợp tác thương mại;
- Là khu trung tâm dịch vụ, thương mại vùng biên và dịch vụ thương mại cửa khẩu;
- Là khu đô thị hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang gắn với bảo tồn hệ sinh thái cây xanh mặt nước tại khu Trung tâm; Xây dựng hoàn thiện các dự án đã và đang triển khai.

4. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch:

4.1. Quy mô dân số:

- Quy mô dân số Khu A1 đến năm 2030 là: 83.000 người; đến năm 2040 là: Khoảng 112.000 người.
- Quy mô dân số cụ thể sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đảm bảo nguyên tắc phù hợp với Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 đã được phê duyệt.

4.2. Dự báo, định hướng các phân khu chức năng: Căn cứ phương thức hoạt động đặc thù của khu vực lập quy hoạch, các khu chức năng được chia thành các khu vực chính như sau:

- Cải tạo chỉnh trang đô thị hiện trạng với các không gian công cộng, không gian xanh...; phát triển đô thị từ hành lang biên giới đến cao tốc Hạ Long – Móng Cái, phát triển các trung tâm thương mại cửa khẩu, dịch vụ hỗ trợ du lịch; Hình thành các không gian kết nối giữa hai bên bờ sông Ka Long, sử dụng hệ thống cầu cảnh quan.

+ Khu vực 1: Khu trung tâm Khu A1, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, phát triển các khu ở mới, kết nối các khu vực hai bên bờ sông Ka Long tạo thành các khu ở, dịch vụ đồng bộ về hạ tầng và kiến trúc cảnh quan; hình thành các tuyến phố dịch vụ thương mại, tài chính ngân hàng, nối kết 2 bên sông Ka Long cùng với hệ thống công viên, cây xanh mặt nước; các tuyến phố đi bộ gắn với không gian văn hóa, ẩm thực.

+ Khu vực 2: Khu vực phía Đông, tập trung phát triển mật độ cao trong khu vực tiếp giáp với các cửa khẩu Bắc Luân I, Bắc Luân II và khu hợp tác kinh kinh

tế qua biên giới; phát triển mạnh các dịch vụ hỗ trợ du lịch, hỗ trợ đời sống và dịch vụ cho các thương gia từ nước ngoài có thể ở ngắn hạn.

+ Khu vực 3: Khu vực phía Tây, định hướng phát triển Khu vực đô thị mới dọc tuyến đường vành đai II, thành phố Móng Cái; khu vực phát triển du lịch và công viên chuyên đề quanh hồ Đoàn Tĩnh; khu vực logistics gắn với lối mở km 3+4 tại phường Hải Yên, các khu vực dũ trữ phát triển cho khu A1 dọc tuyến đường cao tốc trong tương lai.

- Các khu chức năng khác được sẽ được cụ thể và bổ sung trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch.

4.3. Dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

Dự kiến áp dụng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của phân khu đã được phê duyệt trong Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái tương đương với chỉ tiêu đô thị loại II đến năm 2030 và đô thị loại I đến năm 2040, tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành quy định.

5. Các yêu cầu nghiên cứu:

5.1. Yêu cầu chung về nội dung nghiên cứu:

- Thực hiện tuân thủ theo các yêu cầu quy định pháp luật hiện hành (Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng (hiện hành), các Nghị định, Thông tư hướng dẫn liên quan theo quy định.

5.2. Một số yêu cầu cụ thể:

- Quy hoạch được lập trên nền bản đồ khảo sát địa hình, địa chính tỷ lệ 1/2000 theo hệ tọa độ quốc gia VN 2000 kinh tuyến trực 107⁰45'.

- Phân tích đánh giá hiện trạng:

+ Phân tích, đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của điểm dân cư trong mối liên kết với các khu vực xung quanh, hiện trạng theo phương pháp SWOT, trên cơ sở số liệu thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các dự án xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (thể hiện qua các sơ đồ phân tích và bảng biểu); đánh giá các đặc trưng, các vấn đề hiện tại của khu vực nghiên cứu, đặc điểm cảnh quan sinh thái của đô thị, điểm dân cư nông thôn trong mối liên kết với các khu vực xung quanh liên kề như sông Ka Long, các khu thương mại, dân cư hiện hữu...; trên cơ sở đó đưa ra các vấn đề cấp thiết cần xử lý trong khu quy hoạch;

+ Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê tỉ lệ dân số, lao động. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư; đánh giá lịch sử phát triển, văn hóa xã hội trong khu vực, những ảnh hưởng tác động môi trường văn hóa lịch sử quá trình địa

phát triển kinh tế, văn hóa và đời sống của cư dân khu vực;

+ Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các khu chức năng như khu vực dân cư hiện hữu, khu đất nông nghiệp, khu rừng ngập mặn... Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết; khoanh vùng các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường, di tích văn hóa lịch sử có giá trị; phân tích đánh giá vấn đề nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị...;

+ Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang;

+ Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng;

+ Cập nhật các quy hoạch và dự án trong khu vực nghiên cứu; các khu vực an ninh, quốc phòng, đất quân sự...

- Dự báo phát triển:

+ Trên cơ sở các phân tích về điều kiện hiện trạng khu vực, tính chất của khu vực đã xác định trong quy hoạch chung, dự báo phát triển về dân số, lao động...; chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật phù hợp với từng khu vực đã được xác định trong quy hoạch chung (tổ hợp du lịch và công viên chuyên đề quanh hồ Đoàn Tĩnh, khu vực dân cư hiện trạng cải tạo và xây dựng mới; đất hỗn hợp (có ở và không ở); đất giáo dục; đất y tế; đất công cộng, logistic; đất cây xanh tự nhiên và cảnh quan; đất giao thông, đất đầu mối hạ tầng, dự trữ phát triển...) đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả, phù hợp với tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch; có tính đến dự trữ phát triển theo định hướng dài hạn của Quy hoạch chung và quy hoạch phát triển kinh tế xã hội Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

+ Trên cơ sở các phân tích về điều kiện hiện trạng khu vực, tiền đề phát triển khu vực, tính chất của khu vực được xác định trong quy hoạch chung đưa ra các mục tiêu, chiến lược phát triển đối với khu vực và mức độ ưu tiên của các mục tiêu, chiến lược; cụ thể hóa các mục tiêu, chiến lược phát triển thông qua quy hoạch hệ thống giao thông, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức cảnh quan...

- Quy hoạch sử dụng đất đai: Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô sử dụng cho từng khu vực nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển:

+ Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô phục vụ, diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh... theo các khu chức năng; lưu ý

+ Lập các bảng biểu chỉ tiêu, bảng cân bằng sử dụng đất và xác định hệ thống số liệu sử dụng đất;

+ Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian trên cơ sở tuân thủ theo định hướng đã được phê duyệt từ Quy hoạch chung và các phân tích hiện trạng cũng như tiềm năng phát triển khu vực. Phân tích các phát triển mới theo hướng cụ thể hóa, phù hợp với tính chất chức năng và địa hình để xác lập phương án chọn;

+ Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể phù hợp định hướng của Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái và phù hợp với đặc điểm cảnh quan tự nhiên sinh thái. Xác định kết nối liên thông cho các khu vực chức năng để đảm bảo hoạt động được liên tục. Khai thác hỗ trợ chung các tiện ích du lịch, công cộng, xác định rõ các khu vực phục vụ du khách, các khu vực phục vụ dân cư đô thị và các khu vực khai thác sử dụng chung;

+ Nghiên cứu mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các trục không gian, cho các khu trung tâm, các quảng trường lớn, các không gian mở như không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực;

+ Tổ chức, bố trí các công trình công cộng, dịch vụ theo tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng;

- Bố trí các khu chức năng phải phù hợp, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, phòng chống cháy nổ, cứu hộ cứu nạn và phải được liên hệ thuận tiện với nhau bằng hệ thống giao thông hợp lý và an toàn, đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình công cộng, dịch vụ và công viên cây xanh; tận dụng địa hình tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội và công trình xây dựng để tổ chức không gian đô thị và bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

- Xác định các khu vực phát triển chung (các khu vực phát triển mới, cải tạo, tái thiết ...) theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; xác định vị trí, quy mô các khu chức năng, các công trình dịch vụ phải đáp ứng được các quy định, phù hợp với quy mô dân số trong khu vực thiết kế, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực dân cư lân cận.

- Cập nhật các quy hoạch và dự án trong khu vực nghiên cứu; các khu vực an ninh, quốc phòng, đất quân sự; rà soát, cập nhật các công trình quốc phòng và các khu vực được quản lý theo Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 12/11/2013

19/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ; các khu vực rừng có vị trí đặc biệt quan trọng trong việc bảo tồn đa dạng sinh học phải được quản lý và bảo vệ.

- Kinh tế xây dựng và phân kỳ đầu tư:

+ Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và đền bù giải phóng mặt bằng theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất;

+ Xác định suất đầu tư tổng thể, suất đầu tư cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới thiết kế;

+ Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn. Xác định danh mục các dự án triển khai giai đoạn đến năm 2030.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích áp dụng công nghệ mới, tiên tiến, hiện đại. Xác định vị trí, quy mô các khu chức năng, các công trình phải đáp ứng được các quy định, phù hợp với hiện trạng khu vực;

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng môi trường. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực của quy hoạch ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch. Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động khi triển khai thực hiện quy hoạch. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường cụ thể;

- Yêu cầu khác: Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch cần phải bám sát các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh; UBND thành phố Móng Cái tổ chức lấy ý kiến; nghiên cứu, tiếp thu các ý kiến tham gia của các Sở, ngành và cộng đồng dân cư liên quan về nội dung đề án quy hoạch để hoàn thiện trước khi trình Sở Xây dựng thẩm định.

6. Hồ sơ sản phẩm:

6.1. Hồ sơ sản phẩm: Thành phần, số lượng, quy cách thể hiện hồ sơ đề án quy hoạch: Thành phần quy cách hồ sơ theo Điều 8 và Phụ lục Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

6.2. Kinh phí thực hiện khảo sát, lập, thẩm định, trình duyệt quy hoạch: Theo Điều 12 Luật Quy hoạch đô thị (hiện hành) và Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

7. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Móng Cái; UCLM

- Cơ quan thỏa thuận: Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh;
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Quảng Ninh;
- Tiến độ triển khai đồ án quy hoạch: Hoàn thành đồ án tối đa 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Chủ tịch UBND thành phố Móng Cái; Thủ trưởng các ngành và đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh (b/c);
 - Như điều 3 (thực hiện);
 - V0-3, QLĐĐ1-3, XD1, QH2;
 - Lưu: VT, QH2
- 15b QĐ-07.04

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

Cao Tường Huy