



VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA – BỘ XÂY DỰNG

TRUNG TÂM TƯ VẤN KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

SỐ 10 HOA LƯ, PHƯỜNG LÊ ĐẠI HÀNH, QUẬN HAI BÀ TRƯNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU A4.2

THUỘC KHU KINH TẾ CỬA KHẨU MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH

Địa điểm: Xã Vạn Ninh - Thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh



NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU A4.2

Thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

Địa điểm: xã Vạn Ninh - Thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh

- Cấp phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

- Cơ quan thẩm định:

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NINH

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI
CHỦ TỊCH**

Hồ Quang Huy

- Cơ quan lập nhiệm vụ:

**TRUNG TÂM TƯ VẤN KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
GIÁM ĐỐC**

Ths.KTS. Phạm Minh Đức

NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU A4.2

Thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

Địa điểm: xã Vạn Ninh - Thành phố Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh

MỤC LỤC

1.	PHẦN MỞ ĐẦU	3
1.1.	Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	3
1.2.	Cơ sở lập quy hoạch	4
1.3.	Mục tiêu lập quy hoạch	5
1.4.	Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch	5
2.	TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	6
2.1.	Tổng quan về khu vực lập quy hoạch	6
2.2.	Các định hướng liên quan tới khu vực lập quy hoạch	8
3.	YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH	9
3.1.	Xác định vai trò khu vực lập quy hoạch	9
3.2.	Sơ bộ về dự báo phát triển	9
3.3.	Yêu cầu về nội dung nghiên cứu lập quy hoạch	10
3.3.1.	Yêu cầu về phân tích đánh giá hiện trạng.....	10
3.3.2.	Dự báo phát triển	11
3.3.3.	Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	12
3.3.4.	Thiết kế đô thị.....	12
3.3.5.	Quy hoạch sử dụng đất đai	13
3.3.6.	Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	13
3.3.7.	Đánh giá môi trường chiến lược:.....	14
3.3.8.	Kinh tế xây dựng và chương trình dự án ưu tiên đầu tư:.....	14
3.3.9.	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch	14
4.	YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ SẢN PHẨM	15
4.1.	Hồ sơ văn bản.....	15
4.2.	Hồ sơ bản vẽ.....	15
5.	TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	16
5.1.	Tiến độ thực hiện.....	16
5.2.	Phân công trách nhiệm các cơ quan liên quan	16
6.	ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ.....	16
	PHỤ LỤC	17

1. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái được thành lập theo Quyết định số 19/2012/QĐ-TTg ngày 10/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ và được công nhận là 1 trong 8 khu KKT cửa khẩu trọng điểm của cả nước. Với mục tiêu “Xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái trở thành một cực tăng trưởng kinh tế năng động bền vững của tỉnh Quảng Ninh và vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ”; “đô thị hiện đại, thông minh; Trung tâm dịch vụ cửa khẩu; thương mại cửa khẩu; công nghiệp và hậu cần cảng biển; dịch vụ du lịch quốc gia và quốc tế; có hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, mạng lưới dịch vụ hoàn thiện” nhiều dự án trọng điểm, động lực đã từng bước được đề xuất làm thay đổi diện mạo đô thị khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái nói chung và khu vực huyện Hải Hà nói riêng.

Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021, theo đó Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái phát triển theo mô hình cấu trúc gồm 03 hành lang (gồm hành lang đô thị, dịch vụ dọc Quốc lộ 18; hành lang du lịch, nông nghiệp và dịch vụ cảng; hành lang sinh thái và biên giới) và 02 vùng phát triển động lực là thành phố Móng Cái và Khu đô thị - công nghiệp cảng biển Hải Hà. Cấu trúc phát triển không gian thành 05 khu vực chính: (1) Khu A – Khu trung tâm thành phố Móng Cái; (2) Khu B - Khu vực Hải Hà; (3) Khu C- Trung tâm dịch vụ tích hợp; (4) Khu D - Khu vực du lịch biển đảo phía Nam; (5) Khu E - Dịch vụ thương mại vùng biên và phát triển nông thôn mới. Thành phố Móng Cái được phát triển theo cấu trúc vành đai và hướng tâm; gồm trung tâm hiện hữu, vành đai dịch vụ đô thị, vành đai chức năng và vành đai sinh thái. Phát triển các trục hướng tâm gắn với các chức năng chủ đạo của khu kinh tế như: trục thương mại Hải Yên – Bắc Luân 3 với trọng điểm là Khu hợp tác kinh tế; trục dịch vụ du lịch từ trung tâm đến Trà Cổ; trục dịch vụ hỗ trợ từ trung tâm tới cảng Vạn Ninh; trục sản xuất công nghiệp công nghệ cao theo hành lang kết nối với Hải Hà; trục dịch vụ sinh thái nông lâm nghiệp hướng Tây.

Thực hiện Quy hoạch chung được duyệt, UBND Tỉnh Quảng Ninh đã giao Ban Quản lý Khu kinh tế, UBND Thành phố Móng Cái phối hợp với các sở ngành triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư để cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung. Trong đó, Khu vực A4.2 thuộc xã Vạn Ninh được định hướng phát triển khu công nghiệp và dịch vụ logistics gắn với cảng Vạn Ninh, trong đó chuyển đổi phát triển khu vực Vạn Ninh trở thành khu công nghiệp tập trung để thu hút các dự án công nghiệp hỗ trợ làm động lực phát triển công nghiệp tại địa phương và phát huy các lợi thế về vị trí kết nối thuận lợi tới các cửa khẩu quốc tế.

Theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái xác định Khu A4.2 thuộc phạm vi xã Vạn Ninh thuộc thành phố Móng Cái, có phần lớn diện tích là mặt nước và đất ngập nước, đất nông nghiệp hiệu quả năng suất thấp. Để phục vụ cho công tác quản lý xây dựng trên địa bàn, phạm vi quy hoạch phân khu A4.2 được giới hạn trong phạm vi khu vực xã Vạn Ninh tập trung vào các khu vực phát triển hoạt động xây dựng các công trình chức năng, các khu vực rừng ngập mặn và mặt nước được nghiên cứu để tạo mối liên hệ về không gian và tạo cảnh quan.

Khu A4.2 với lợi thế các kết nối giao thông đối ngoại sắp được hình thành như đường cao tốc, đường nối thành phố Móng Cái ra cảng Vạn Ninh, tạo lợi thế tổng hợp

cho phát triển các dịch vụ về cảng biển, logistics, thương mại, công nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ khác. Theo đó, cần phải lập quy hoạch phân khu làm cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết các dự án thành phần, các dự án đầu tư khu đô thị, khu công nghiệp trên địa bàn quy hoạch.

Vì vậy, việc lập “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A4.2, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh” là cần thiết, 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 kinh tế xã hội, 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 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.

1.2. Cơ sở lập quy hoạch

a. Cơ sở pháp lý, văn bản chỉ đạo

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; 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;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng; 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;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- 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;
- Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và khu kinh tế;
- 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;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/02/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Quyết định số 2622/QĐ-TTg ngày 31/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- 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;

- Văn bản số 1676/UBND-QH2 ngày 24/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh 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;

b. Cơ sở về quy chuẩn, tiêu chuẩn

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2019/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD;
- Các tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan;

c. Cơ sở số liệu, tài liệu, bản đồ

- Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Các đồ án quy hoạch, dự án được thực hiện tại khu vực cùng các văn bản, tài liệu và số liệu có liên quan do địa phương cấp.
- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Vạn Ninh, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh theo hệ tọa độ VN2000;
- Các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

1.3. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và các quy hoạch của tỉnh Quảng Ninh liên quan tới khu vực quy hoạch;
- Phát triển khu vực Vạn Ninh trở thành đô thị công nghiệp thông minh và bền vững;
- Quy hoạch Khu vực cảng biển đồng bộ, hiện đại, có khả năng cạnh tranh cao, đáp ứng tốt nhu cầu trong nước và quốc tế; hình thành các trung tâm dịch vụ logistics chất lượng cao, đồng thời khai thác tiềm năng, phát triển đa dạng các loại dịch vụ có lợi thế.
- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư và lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định hiện hành

1.4. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch nằm phía Nam của Thành phố Móng Cái, thuộc địa giới hành chính của xã Vạn Ninh, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh. Ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc, phía Đông và phía Tây giáp bãi triều;
- Phía Nam giáp luồng hàng hải Vạn Gia;

Ranh giới: Dự kiến giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8 (tại bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch).

b. Quy mô lập quy hoạch:

Diện tích tự nhiên khu vực lập quy hoạch khoảng 704,47 ha.

Ghi chú: Diện tích, ranh giới cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch phân khu.

2. TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

2.1. Tổng quan về khu vực lập quy hoạch

a. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

- Địa hình: Hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch là đất bãi, ngập nước khi triều cao. Khu vực không có rừng ngập mặn, địa hình tự nhiên rất thoải. Cốt trung bình của khu đất khá thấp, cao độ tự nhiên trung bình từ -1,0m đến 0,0m (NDL).

- Khí hậu: Khu vực nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa Đông Bắc Bộ, các đặc trưng khí hậu như sau: Nhiệt độ trung bình hàng năm là 22,4°C. Mùa hè nhiệt độ khá cao, từ 27,9°C - 28,8°C, mùa đông khá lạnh đến 13°C - 15°C. Lượng mưa lớn và không đều, trung bình hàng năm là 2788 mm, cao nhất 4119 mm (năm 1926), và thấp nhất 1722 mm (1925). Độ ẩm không khí tương đối cao so với các địa phương khác trong tỉnh Quảng Ninh, trung bình trong năm 84%. Khu vực có hai hướng gió thịnh hành, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, gió thịnh hành thường là gió mùa Đông Bắc; từ tháng 5 đến tháng 10, gió thịnh hành là gió Đông Nam, gió thổi từ biển vào đất liền mang theo nhiều hơi nước.

- Bão: do đặc điểm địa hình ven biển vịnh Bắc Bộ có tần suất bão đổ vào khá cao, hàng năm phải gánh chịu 3-5 cơn bão lớn nhỏ. Xuất hiện từ tháng 5 đến tháng 10, tháng có nhiều bão là tháng 7, tháng 8 (thường sớm hơn các khu vực khác ở miền Bắc). Bão đổ bộ vào miền Bắc có tốc độ gió từ 20 - 40 m/s, thường kèm theo mưa lớn, lượng mưa từ 100 - 200 mm, có nơi tới 500 mm, gây ra lũ lụt cục bộ làm thiệt hại cho sản xuất nông - lâm nghiệp và đời sống nhân dân.

- Thủy văn: Khu vực phía Đông có sông Ka Long chảy theo hướng từ Bắc xuống Nam chảy ra biển; về mùa mưa thuận lợi cho giao thông đường thủy. Sông Ka Long bắt nguồn từ Trung Quốc ở độ cao 700m, sông dài 70Km, tổng diện tích lưu vực Flv = 773km², đoạn sông qua Việt Nam dài 65Km chảy dọc theo biên giới Việt Trung theo hướng Tây Bắc - Đông Nam với đặc điểm thượng lưu sông nhỏ, độ dốc lớn, nhiều thác ghềnh, hạ lưu lòng sông rộng, độ dốc nhỏ, thoát lũ nhanh, ít khi gây ngập úng các khu vực ven sông, chảy đến Móng Cái đổ nước ra Biển Đông. Ngoài ra còn có sông Cầu Voi và hệ thống kênh mương dẫn nước từ các sông hồ phục vụ cho nhu cầu nước tưới cho sản xuất nông nghiệp, cấp nước nuôi trồng thủy sản và sinh hoạt của nhân dân trong vùng.

- Đặc điểm thủy triều: Thủy triều của khu vực xã Vạn Ninh cũng như tỉnh Quảng Ninh mang tính nhật triều đều điển hình là hầu hết số ngày trong tháng là nhật triều (Trong một ngày có 1 lần nước lớn và một lần nước ròng). Đây là khu vực có cao độ triều lớn nhất so với các khu vực khác thuộc bờ biển Việt Nam. Độ lớn thủy triều mạnh nhất thường vào tháng 1, 6, 12. Mực nước thủy triều lớn nhất Tại Mũi Ngọc: + 4,98m (cao độ Hải đồ). Tương đương: +3,08m (cao độ lục địa); Độ cao sóng trung bình tại khu vực Vạn Ninh - Trà Cỏ: 0,5m; Độ cao sóng lớn nhất tại khu vực Vạn Ninh - Trà Cỏ: (3,5 - 4) m; Mực nước dâng tại khu vực: 1,5 - 2 m, tần suất 5%. Khu vực bị ảnh hưởng mặn trong mùa kiệt, khả năng xâm nhập mặn lớn nhất có thể lên đến vị trí cầu Ka Long, những vùng có đê ngăn mặn, hiện tượng xâm thực hạn chế hơn.

- Địa chất công trình: Khu vực xã Vạn Ninh có cấu tạo địa chất thuộc vùng trầm tích carbonat có một số đặc điểm sau:

+ Vùng trầm tích ven sông: địa chất chủ yếu là trầm tích có nhiều sét và sét pha cát, cường độ chịu tải nền thấp $R=0,5-0,7\text{kg/cm}^2$. Càng xuống phía gần bờ biển cường độ chịu tải càng thấp, các khu vực này khi xây dựng phải gia cố nền móng cho các công trình xây dựng.

+ Tại các khu vực đất canh tác (nuôi trồng thủy sản) là vùng đất yếu, khi phát triển xây dựng cần khảo sát kỹ để có giải pháp hợp lý về kết cấu móng công trình.

- Nguồn nước mặt: Nguồn chính phục vụ sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản được lấy từ hồ Trảng Vinh, hồ Dân Tiến. Chất lượng nước cơ bản chưa đạt tiêu chuẩn vệ sinh, đặc biệt là do ý thức sử dụng của người dân.

- Địa chấn: Khu vực quy hoạch nói riêng cũng như thành phố Móng Cái nằm trong vùng dự báo chấn động đất cấp 7 (Theo bản đồ phân vùng địa chất Việt Nam của Viện vật lý địa cầu lập năm 1995). Khi xây dựng công trình cao tầng cần tính đến kháng chấn.

- Cảnh quan sinh thái: Đặc điểm điều kiện tự nhiên khu vực quy hoạch mang đặc trưng của vùng đồng bằng ven biển với đặc trưng sinh thái vùng bán ngập, có địa hình bằng bằng, đan xen giữa các khu vực dân cư, khu vực sản xuất nông nghiệp, khu vực nuôi trồng thủy hải sản và hệ thống rừng ngập mặn.

Nhận xét: Quy đất tự nhiên tương đối lớn với mật độ xây dựng tương đối thấp nên tạo thuận lợi cho việc phát triển đô thị và các khu chức năng.

b. Hiện trạng kinh tế xã hội

Về dân số lao động: Hiện trạng khu vực có dân số tại xã Vạn Ninh khoảng 7.079 người (khoảng 1.748 hộ sinh sống tại 5 thôn là Cầu Voi, thôn Trung, thôn Nam và thôn Đông), lao động tham gia làm việc tại các cơ quan, cơ sở kinh tế, giáo dục, y tế... và lực lượng vũ trang trên địa bàn, các xã chủ yếu là hoạt động nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Về kinh tế xã hội:

+ Kinh tế nông nghiệp: Chủ yếu là sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng và đánh bắt thủy hải sản, cho tới nay vẫn đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế trên địa bàn khu vực quy hoạch, đặc biệt là nuôi trồng, chế biến thủy, hải sản và cơ sở sản xuất sơ chế hải sản.

Về hạ tầng xã hội: Trong khu vực nghiên cứu là đất bãi triều, ngập nước khi triều cao nên không có hạ tầng xã hội.

Về hạ tầng kỹ thuật: Khu vực quy hoạch hiện có tuyến tỉnh lộ nối trung tâm thành phố Móng Cái đến trung tâm xã Vạn Ninh, còn lại là các tuyến đường dân sinh phục vụ đời sống và sản xuất nông nghiệp và thủy sản, chất lượng công trình thấp, dạng đường bê tông và đường tạm.

Về môi trường: Khu vực sản xuất nông, nuôi trồng thủy sản rất ít nguồn thải. Chất thải rắn, nước thải xử lý tại chỗ, xả trực tiếp ra môi trường tự nhiên

c. Hiện trạng về sử dụng đất

Tổng diện tích khu quy hoạch: khoảng 704,47 ha hiện trạng là đất bãi triều, ngập nước khi triều cao. Khu vực không có rừng ngập mặn cũng như không có nuôi trồng thủy sản. Khi triều xuống, một phần khu đất nổi lên mặt nước. Khi triều cao, khu đất hoàn toàn ngập dưới mặt nước.

Bảng hiện trạng sử dụng đất

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
----	----------	----------------	-----------

	Tổng cộng	704,47	100,0
1	Đất ngập nước	704,47	100

2.2. Các định hướng liên quan tới khu vực lập quy hoạch

a. Về tính chất, chức năng

Theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, xác định tại Khu A4.2 có các tính chất, chức năng như sau:

- Khu vực cảng biển đồng bộ, hiện đại, có khả năng cạnh tranh cao, đáp ứng tốt nhu cầu trong nước và quốc tế;
- Khu trung tâm dịch vụ logistics chất lượng cao, đồng thời khai thác tiềm năng, phát triển đa dạng các loại dịch vụ có lợi thế.
- Khu dự trữ phát triển;

b. Về Tổ chức không gian:

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, định hướng Khu vực Vạn Ninh như sau:

- Phát triển khu công nghiệp gắn với cảng Vạn Ninh với các hoạt động sản xuất, lắp ráp, công nghệ cao, logistic.

- Bố trí khu dự trữ, ưu tiên phát triển công nghiệp khi có điều kiện trên cơ sở đánh giá điều kiện thực tế và nhu cầu đầu tư xây dựng bảo đảm yêu cầu về môi trường.

- Các khu vực chức năng được thiết kế, bố trí hỗn hợp để đáp ứng yêu cầu phát triển năng động trong tương lai, theo đó cần kết nối các dự án riêng lẻ hiện nay thành một tổ hợp phát triển đồng bộ, hiện đại.

c. Về Hạ tầng xã hội

- Công nghiệp: bố trí các khu công nghiệp đa ngành, công nghệ sạch, dịch vụ sáng tạo và sản xuất tiên tiến, dịch vụ logistics.

d. Về Hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Hoàn thiện mạng lưới giao thông đối ngoại gồm xây dựng đường ven biển và cải tạo, nâng cấp tuyến đường nối trung tâm thành phố Móng Cái với Vạn Ninh. Xây dựng hệ thống các tuyến đường đô thị, liên kết các khu vực và liên kết với các tuyến đường đối ngoại. Xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng giao thông phục vụ đô thị.

- Cao độ nền: Đối với các dự án xây dựng mới tại đây cao độ xây dựng không chế Hxd $\geq +4,8\text{m}$ đối với đất ở; Hcn $\geq +5,0\text{m}$ đối với đất công nghiệp.

- Thoát nước mưa: Nạo vét, kè kiên cố hóa, chống lún chiếm các trục tiêu hở hiện có, hướng thoát từ trên núi xuống biển. Bố trí thêm các trục tiêu chính theo hướng Tây Đông trên toàn lưu vực. Sử dụng kết cấu mạng lưới thoát nước hỗn hợp bao gồm cống tròn Bê tông cốt thép, cống hộp, mương nắp đan, mương xây hở:

Cấp nước: Nước được cấp từ: NMN Kim Tinh, NMN Đoàn Tĩnh, NMN Hải Xuân và NMN Quất Đông

- Cấp điện: trạm 110KV Móng Cái, Hải Xuân, Biên Mậu, Trà Cỏ, CCN Hải Yên hướng tuyến sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch chuyên ngành và dự án đầu tư.

- Thông tin liên lạc: Nâng cấp trạm Host Móng Cái để đảm bảo nhu cầu phát triển mới. Phát triển đồng bộ hóa với các cơ sở hạ tầng khác. Ngầm hóa mạng lưới đường quang để đảm bảo mỹ quan cho đô thị

- Thu gom và xử lý nước thải: Các nguồn phát thải phải xử lý sơ bộ tại nguồn. Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn đối với khu vực xây dựng mới. Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho toàn khu vực. Nước thải chuyển về các trạm XLNT tập trung. Khu vực các dự án thu gom và xử lý riêng.

Quản lý CTR: Chất thải rắn phải phân loại tại nguồn sau đó thu gom tập trung về khu xử lý CTR Quảng Nghĩa. CTR nguy hại cần thu gom và vận chuyển riêng.

3. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

3.1. Xác định vai trò khu vực lập quy hoạch

Phân tích, đánh giá và xác định đúng tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với các giá trị về cảnh quan sinh thái tự nhiên, lợi thế về mạng lưới giao thông đường bộ, đường thủy tại khu vực ... để dự báo về nhu cầu phát triển các khu vực chức năng làm động lực phát triển và hình thành khu chức năng đặc thù.

3.2. Sơ bộ về dự báo phát triển

a) Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Là khu vực cảng biển hiện đại, có khả năng cạnh tranh cao (đón tàu đến 20.000 tấn).

- Là trung tâm dịch vụ logistics chất lượng cao.

Dự báo quy mô đất đai:

Trên cơ sở định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040; xác định cụ thể quy mô diện tích, quy định về cơ cấu sử dụng đất đối với khu vực lập quy hoạch.

Đề xuất các ý tưởng phát triển khai thác, phát huy lợi thế khu vực quy hoạch, phối hợp với tổng thể phát triển của thành phố, đề xuất các dự án chiến lược có tính khả thi, hấp dẫn nhà đầu tư và tạo động lực cho phát triển khu vực.

Sơ bộ dự báo quy mô phát triển của khu vực như sau:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 704,47ha.

Ghi chú: Ranh giới, diện tích, sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch phân khu phù hợp với Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040.

b) Định hướng các khu chức năng:

- Khu vực dự án nghiên cứu gồm các chức năng cơ bản sau:

+ Các cầu cảng, bến cảng, bến tàu

+ Các kho hàng hóa logistic

+ Các khu dịch vụ hỗ trợ cho khách hàng như ăn, nghỉ, dịch vụ tư vấn, dịch vụ tài chính-tín dụng, cho thuê văn phòng...

+ Khu văn phòng điều hành dịch vụ

+ Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

+ Cây xanh cảnh quan.

Tuân thủ các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng, các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành hiện hành.

Bảng 2: Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính như sau:

TT	Danh mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
A	Các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất		
1	Đất cảng biển, dịch vụ cảng	≥ 55	%
2	Các khu kỹ thuật	≥ 1	%
3	Giao thông	≥ 10	%
4	Cây xanh	≥ 10	%
B	Chỉ tiêu về xây dựng cảng biển		
1	Chỉ tiêu đất xây dựng cảng/1md bến	≥ 300	m ²

Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch, phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

3.3. Yêu cầu về nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

3.3.1. Yêu cầu về phân tích đánh giá hiện trạng

a. Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường

Đánh giá các đặc điểm tự nhiên của Khu vực Vạn Ninh (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...).

Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực quy hoạch và phát triển khu vực như tác động về mặt cảnh quan của khu vực.

Phân tích ảnh hưởng của chế độ thủy, hải văn của các tuyến sông, biển kề cận khu vực quy hoạch và, hệ thống các sông hồ hiện có. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

Nhận định các kết quả phân tích nêu trên, từ đó đề xuất các vấn đề cần phải giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm (độ dốc, khả năng ngập lụt) và phát huy các ưu điểm tự nhiên của khu vực, từ đó xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, đô thị.

b. Hiện trạng về dân số, lao động, đặc điểm kinh tế xã hội

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

c. Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các khu chức năng. Thông kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết.

d. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật (Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa); Giao thông (Đầu mối giao thông, mạng lưới, công trình và các loại hình giao thông...); Cấp nước (Nguồn, công trình đầu mối, mạng lưới, chất lượng, khả năng cung cấp...); Cấp điện (Nguồn, vị trí trạm biến áp, quy mô trạm, khả năng cung cấp, chất lượng mạng lưới...); Thông tin liên lạc; Thoát nước thải (Hiện trạng hệ thống thoát nước thải, khả năng đáp ứng khi đô thị phát triển...); Quản lý chất thải rắn, nghĩa trang (Hiện trạng thu gom chất thải rắn, vị trí bãi chôn lấp, khả năng thu gom, khu vực nghĩa trang, mức độ gần khu dân cư và ô nhiễm môi trường...).

Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch phân khu. Đánh giá mối liên quan về hiện trạng với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như các tuyến chính, các công trình đầu mối bên ngoài khu vực thiết kế.

Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội.

Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

e. Các dự án, chương trình đang triển khai

Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, đồ án quy hoạch, dự án đầu tư 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;

Nghiên cứu các dự án đầu tư ngoài ranh giới có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Rà soát mức độ triển khai, chất lượng và phân loại từng dự án với tổng thể chung của toàn khu. Xem xét tính hiệu quả và sự phù hợp của các chương trình, dự án với các vấn đề về mục tiêu và tầm nhìn đã đặt ra.

f. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển.

Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án hướng đến xây dựng Khu vực Vạn Ninh phát triển hài hòa và bền vững.

3.3.2. Dự báo phát triển

Dự báo nhu cầu phát triển về các phân khu chức năng gắn với định hướng phát triển của thành phố Móng Cái và tiềm năng lợi thế của khu vực lập quy hoạch.

Dự báo các nhu cầu phát triển, sử dụng đất trên cơ sở khai thác tiết kiệm, hiệu quả tài nguyên đất, nâng cao hiệu quả sử dụng hạ tầng và đáp ứng nhu cầu dự trữ phát triển dài hạn. Lựa chọn các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với tính chất, chức năng từng khu vực.

Dự báo quy mô các công trình công cộng, cơ sở hạ tầng kinh tế, cơ sở hạ tầng xã hội ... phù hợp với nhu cầu và mô hình phát triển của khu vực.

Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với tính chất chức năng của khu vực lập quy hoạch, làm cơ sở dự báo quy mô phát triển các công trình chức năng.

3.3.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a. Nguyên tắc thiết kế

Tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung đã được phê duyệt, hoàn thiện và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên kề về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật sao cho khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng đáp ứng nhu cầu phát triển.

Đảm bảo tính tổng thể và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch thống nhất trong từng giai đoạn, góp phần cho sự phát triển của Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái trong tương lai.

Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Đề xuất các ý tưởng tổ chức không gian, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, phù hợp với chức năng hoạt động của từng khu vực và đảm bảo sự thống nhất trong không gian tổng thể. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể phù hợp định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 và phù hợp với đặc điểm cảnh quan tự nhiên sinh thái tại khu vực.

Tổ chức không gian các khu vực chức năng theo đặc thù hoạt động để phù hợp với dây chuyền công nghệ thực tế.

Thiết lập bố cục không gian kiến trúc cảnh quan cho các Phân khu theo từng khu chức năng, đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liên kề. Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu, các dự án đã có, tổ chức khớp nối, gắn kết theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đề ra.

Đề xuất liên kết không gian trọng tâm các Phân khu theo các điểm - tuyến - diện đã xác định trong quy hoạch chung. Nghiên cứu đề xuất 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.

Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

3.3.4. Thiết kế đô thị

- Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp kiểm soát thiết kế; Xác định các khu vực phải không chế và kiểm soát xây dựng; Xác định các tuyến trục không gian và yêu cầu kiểm soát phát triển; Xác định các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong khu vực quy hoạch.

- Lựa chọn không gian chủ đạo làm điểm nhấn của dự án. Đề xuất các quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc đối với các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn.

- Đề xuất các quy định quản lý về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ; tầng cao công trình, hình khối kiến trúc... và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

3.3.5. Quy hoạch sử dụng đất đai

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và xác định các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu (diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao của công trình trong các khu chức năng) để quản lý, kiểm soát phát triển.

- 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.

3.3.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Xác định cao độ không chế xây dựng cho các khu vực chức năng và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp. Đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực như hệ thống đê, taluy, tường chắn, ổn định công trình. Nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng ngập lũ do biến đổi khí hậu, tính toán khối lượng đào đắp. Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống công thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối nằm ngoài ranh giới.

- Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (lũ quét, bão, sóng thần và triều cường....)

b. Giao thông :

- Nguyên tắc thiết kế phải tuân thủ theo các không chế của Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái.

- Định hướng và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ.

- Xác định vị trí, quy mô, số lượng, các chỉ tiêu kỹ thuật cho loại hình giao thông.

- Thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các tuyến đường. Công trình giao thông trong đô thị khác như các bãi đỗ xe, quảng trường, cầu và cống đường bộ...

- Cấm mốc đường đỏ: nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc tọa độ cần thiết.

c. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: căn cứ áp dụng theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước.

- Xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước và kiến nghị bổ xung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong quy hoạch chung.

- Thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các họng cứu hỏa.

d. Cấp điện, chiếu sáng:

- Chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện. Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình.

- Thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối.

- Tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

e. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn;

- Đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống cống, trạm bơm, trạm xử lý. Nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý CTR.

3.3.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra.

- Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

3.3.8. Kinh tế xây dựng và chương trình dự án ưu tiên 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.

3.3.9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Đề xuất quy định quản lý quy hoạch kiến trúc, hoạt động xây dựng phù hợp đồ án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn khu quy hoạch. Quy định quản lý bao gồm các quy định chung, quy định cụ thể và quy định về tổ chức thực hiện.

- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch; Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

- Quy định cụ thể: Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô quy hoạch; Quy định chỉ giới đường đỏ, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có); Quy định về

nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh.

- Quy định về tổ chức thực hiện: Đề xuất các quy định về phân công trách nhiệm quản lý thực hiện quy hoạch, các quy định về khen thưởng, xử phạt vi phạm và các quy định khác có liên quan.

4. YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ SẢN PHẨM

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch được lập trên cơ sở Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ban ngày 06/05/2015 của Chính phủ hướng dẫn về việc 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; Với mức độ, quy cách, nội dung thể hiện hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, thành phần hồ sơ sản phẩm như sau:

4.1. Hồ sơ văn bản

- Thuyết minh tổng hợp
- Thuyết minh tóm tắt
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch
- Dự thảo các văn bản: Tờ trình, Quyết định

4.2. Hồ sơ bản vẽ

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/10.000- 1/50.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02A	1/2.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-02B	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-04	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-05	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.	QH-06	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-07	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	QH-08	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-09	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn và quản lý nghĩa trang.	QH-10	1/2.000
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-11	1/2.000

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
14	Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch (Bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định tại thông tư 06/2013/TT-BXD).	QH-12	Tỷ lệ thích hợp
15	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	QH-13	Tỷ lệ thích hợp
16	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	QH-14	Tỷ lệ thích hợp

5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

5.1. Tiến độ thực hiện

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Thời gian lập quy hoạch không bao gồm thời gian chờ cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt hoặc các lý do bất khả kháng.

5.2. Phân công trách nhiệm các cơ quan liên quan

- Cơ quan phê duyệt: UBND Tỉnh Quảng Ninh;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Tỉnh Quảng Ninh;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Móng Cái;
- Cơ quan tư vấn: Lựa chọn theo Quy định pháp luật.

6. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A4.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh là cơ sở pháp lý quan trọng để tiến hành triển khai lập đồ án Quy hoạch phân khu theo quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Các nội dung nghiên cứu và hồ sơ trình thẩm định phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu sẽ được tuân thủ theo các định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 đã được phê duyệt và yêu cầu thực tế của khu vực lập quy hoạch.

Kính trình UBND tỉnh Quảng Ninh, các Sở, Ban ngành và địa phương xem xét, thẩm định và phê duyệt “Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A4.2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh” làm cơ sở pháp lý để sớm triển khai công tác lập đồ án Quy hoạch phân khu theo quy định./.

PHỤ LỤC

