

Số: 2649/QĐ-UBND

Móng Cái, ngày 06 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Điểm dân cư nông thôn - Điểm số 5
Khu Hồng Phong thuộc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
13 điểm dân cư nông thôn, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015; Số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Số 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019; Số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Quyết định Thủ tướng Chính phủ: 80/QĐ-TTg ngày 11/2/2023 Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về nội dung hồ sơ của nhiệm vụ và 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 và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2966/QĐ-UBND Ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A1 - Khu



trung tâm đô thị hiện hữu tại các phường: Hòa Lạc, Trần Phú, Ka Long, Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

Căn cứ Tổng mặt bằng quy hoạch các điểm dân cư nông thôn phường Ninh Dương đã được UBND thị xã Móng Cái (nay là UBND thành phố Móng Cái) phê duyệt năm 2003; Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 26/11/2009 của UBND thành phố Móng Cái về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) 13 điểm dân cư nông thôn, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái;

Căn cứ Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của UBND thành phố Móng Cái về việc phê duyệt Tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Cải tạo tuyến đường dây 110KV (đoạn qua thành phố Móng Cái) thuộc Dự án nâng cao khả năng truyền tải điện của đường dây 110KV Quảng Hà - Móng Cái;

Căn cứ Thông báo số 652/TB-UBND ngày 14/12/2023 Ý kiến kết luận của UBND thành phố Móng Cái tại cuộc họp nghe và cho ý kiến về hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Vũ Văn Hùng và ông Đồng Xuân Dũng, khu Hồng Phong, phường Ninh Dương;

Căn cứ Văn bản số 611/UBND-VP ngày 05/3/2024 của UBND thành phố Móng Cái về việc hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Vũ Văn Hùng và ông Đồng Xuân Dũng, khu Hồng Phong, phường Ninh Dương;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 22/5/2025 về tổ chức lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư và Biên bản họp Hội đồng thẩm định ngày 05/6/2025 về điều chỉnh cục bộ quy hoạch Điểm dân cư nông thôn - Điểm số 5 Khu Hồng Phong thuộc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 13 điểm dân cư nông thôn, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo số 113/BC-KTHT&ĐT ngày 05/6/2025; Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Thường trực UBND Thành phố tại Phiếu trình ngày 06/6/2025 của Văn phòng HĐND & UBND Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch Điểm dân cư nông thôn - Điểm số 5 Khu Hồng Phong thuộc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 13 điểm dân cư nông thôn, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Lý do:

- Quy hoạch điểm dân cư số 5, khu Hồng Phòng được UBND thị xã Móng Cái (nay là thành phố Móng Cái) phê duyệt năm 2003, diện tích đất sử dụng là 4.580m², diện tích đất trung dụng là 8.300m², tổng số ô đất theo quy hoạch được duyệt là 22 ô. Năm 2009, UBND thành phố Móng Cái ban hành Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 26/11/2009 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ

1/500) 13 điểm dân cư nông thôn, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, với tổng diện tích 9.631,5m²; số ô đất còn lại theo quy hoạch điều chỉnh là 13 ô.

- Ngày 22/9/2023, UBND thành phố Móng Cái có văn bản số 2858/UBND-VP về việc đơn đề nghị của ông Đồng Xuân Dũng cùng bà Trần Thị Nhân, khu Hồng Phong, phường Ninh Dương; Ngày 01/12/2023, phòng Quản lý đô thị có Báo cáo số 211/BC-UBND về việc giải quyết đơn đề nghị của ông Đồng Xuân Dũng cùng bà Trần Thị Nhân, khu Hồng Phong, phường Ninh Dương. Theo đó xác định: Theo Bản đồ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn – Điểm số 05 khu Hồng Phong, phường Ninh Dương (ban hành kèm theo Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 26/11/2009): Vị trí thửa đất của ông Đồng Xuân Dũng cùng vợ là bà Trần Thị Nhân có 325,87m² thuộc quy hoạch Điểm số 05 khu Hồng Phong, phường Ninh Dương, trong đó: 126,58m² quy hoạch vỉa hè; 199,29m² quy hoạch loại đất khác (không phải đất ở) và 178,43m² nằm trong hành lang quy hoạch đường điện 110KV.

- Ngày 14/12/2023 UBND thành phố Móng Cái có Thông báo số 652/TB-UBND về kết luận của UBND thành phố đối với Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Vũ Văn Hùng và ông Đồng Xuân Dũng, khu Hồng Phong, phường Ninh Dương, theo đó UBND thành phố Kết luận:

“...việc không thực hiện triệt để Quy hoạch chi tiết 1/500 Điểm dân cư nông thôn - Điểm số 5 khu Hồng Phong là do lỗi của các ngành trên địa bàn Thành phố, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của Nhân dân.

UBND Thành phố giao: (1) UBND phường Ninh Dương rà soát kiểm tra các vị trí hiện tại (đất của ông Vũ Văn Hùng và ông Đồng Xuân Dũng) đã có Quyết định hoặc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nào chưa? (2) Phòng Quản lý đô thị chủ trì cùng Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Ninh Dương và các ngành liên quan nghiên cứu tham mưu điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Điểm dân cư nông thôn – Điểm số 5 khu Hồng Phong để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân đang sử dụng đất (đối với phần diện tích đất chưa thực hiện GPMB theo Quy hoạch).

- Ngày 31/12/2023, UBND phường Ninh Dương có Báo cáo số 146/BC-UBND về việc rà soát hồ sơ chuyển mục đích đất của ông Vũ Văn Hùng và ông Đồng Xuân Dũng, khu Hồng Phong, phường Ninh Dương. Theo đó: “Sau khi rà soát các kiểm tra các vị trí hiện tại (thửa đất của ông Vũ Văn Hùng và ông Đồng Xuân Dũng) chưa có Quyết định giao đất ở và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình nào”.

- Để giải quyết dứt điểm các tồn tại, khó khăn trong việc giải quyết kiến nghị liên quan đến công tác đất đai, xây dựng đối với các hộ dân trên địa bàn phường Ninh Dương thì việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Điểm dân cư nông thôn - Điểm số 5 Khu Hồng Phong thuộc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 13 điểm dân cư nông thôn, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái là cần thiết. Việc điều chỉnh quy hoạch phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 37 Luật Xây dựng năm 2014 và khoản 4 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

2. Nội dung điều chỉnh:

2.1. Vị trí, quy mô, diện tích:

- Vị trí: Khu Hồng Phong, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

- Ranh giới khu đất lập điều chỉnh Quy hoạch được phân thành 2 khu có kích thước, tọa độ định vị trên bản vẽ với tổng diện tích: 6.443,54 m². Cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đất dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng, đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp đất nông nghiệp.

- Diện tích quy hoạch: 6.443,54m² (Giảm 3.187,96m² so với diện tích theo Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 26/11/2009 là 9.631,5m²). Do loại bỏ phần diện tích chồng lấn vào đất của hộ ông Vũ Văn Hùng, ông Đồng Xuân Dũng, và một phần đất nông nghiệp đã không còn được quy hoạch là đất ở theo quy hoạch điểm dân cư.

- Quy mô dân số dự kiến bố trí khoảng 13 hộ dân (04 người/hộ dân) tương ứng khoảng 52 người.

- Khu 1: được giới hạn bởi các điểm M1, A1, A2, A3, A4, A5, A6, M4, M5 và M1. Có tọa độ định vị và kích thước ghi trên bản vẽ với diện tích: 4.503,92m².

- Khu 2: được giới hạn bởi các điểm A7, A8, A8, A10, M9, M8, M7, A11, A12, A13, A14, A15 và A7. Có tọa độ định vị và kích thước ghi trên bản vẽ với diện tích: 1.939,62m².

2.2. Tính chất, mục đích: Giữ nguyên theo Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 26/11/2009 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 13 điểm dân cư nông thôn, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái.

2.3. Các chỉ tiêu về sử dụng đất và danh mục sử dụng đất các công trình:

- Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh:

Stt	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu 1	4.503,92	69,9
1	Đất ở mới	2.090,00	32,44
2	Đất ở hiện trạng	131,87	2,05
3	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật	254,00	3,94
4	Đất cây xanh cảnh quan	32,00	0,50
5	Đất giao thông	1.996,05	30,98
II	Khu 2	1.939,62	30,1
1	Đất ở mới	640,00	9,93

2	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật	64,00	0,99
3	Đất cây xanh cách ly an toàn đường điện	214,32	3,33
4	Đất giao thông	1.021,30	15,85
Tổng cộng:		6.443,54	100

- Bảng thông kê hạng mục sử dụng đất sau điều chỉnh:

Kí hiệu	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao công trình (tầng)
I	Khu 1	4.503,92	4
1	Đất ở mới	2.090,00	4
1.1	Đất ở - 01	240,00	4
1.2	Đất ở - 02	200,00	4
1.3	Đất ở - 03	250,00	4
1.4	Đất ở - 04	200,00	4
1.5	Đất ở - 05	200,00	4
1.6	Đất ở - 06	200,00	4
1.7	Đất ở - 07	200,00	4
1.8	Đất ở - 08	200,00	4
1.9	Đất ở - 09	200,00	4
1.10	Đất ở - 10	200,00	4
2	Đất ở hiện trạng	131,87	
3	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật	254,00	
4	Đất cây xanh cảnh quan	32,00	
5	Đất giao thông	1.996,05	
II	Khu 2	1.939,62	4
1	Đất ở mới	640,00	4
1.1	Đất ở - 11	200,00	4
1.2	Đất ở - 12	240,00	4
1.3	Đất ở - 13	200,00	4
2	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật	64,00	
3	Đất cây xanh cách ly an toàn đường điện	214,32	
4	Đất giao thông	1.021,30	
Tổng cộng:		6.443,54	

3. Các nội dung khác: Thực hiện theo quy hoạch đã được UBND thành phố Móng Cái phê duyệt tại Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 26/11/2009.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thực hiện lưu trữ hồ sơ, quản lý quy hoạch theo quy định, phối hợp với UBND phường Ninh Dương và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch điều chỉnh theo quy định; Theo chức năng, nhiệm vụ được giao tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai theo quy định; Tham mưu triển khai các bước tiếp theo liên quan đến công tác Thông báo thu hồi đất, GPMB dự án (nếu có) theo quy định.

3. Đội Kiểm tra trật tự đô thị và môi trường, UBND phường Ninh Dương theo chức năng, nhiệm vụ và địa bàn quản lý thực hiện công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đối với quy hoạch theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Các ông (bà): Chánh văn phòng HĐND & UBND thành phố; Trưởng các phòng: Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Đội trưởng Đội kiểm tra trật tự đô thị và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Ninh Dương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: 7

- Như Điều 3 (thực hiện);
- Các sở: XD, NN&MT;
- BQL khu kinh tế Quảng Ninh;
- TT Thành ủy, TT HĐND Thành phố (b/c);
- CT, các PCT UBND Thành phố (c/đ);
- VP1, P1-3, V2, V4;
- Lưu: VT, V6 (6b).

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



Nguyễn Phúc Vinh