

Số: 2608 /QĐ-UBND

Móng Cái, ngày 04 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cửa hàng xăng dầu Hải Xuân (Trên tuyến đường từ Cầu Voi
đến Đường tỉnh 335), xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái

ỦY 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 11 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 15/6/2018; 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 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch; 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 2968/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A2 - Khu đô thị mở rộng tại các phường: Hải Yên, Ninh Dương, Hải Hòa và xã Hải Xuân thuộc Khu Kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

Căn cứ ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành: Sở Xây dựng tại Văn bản số 1819/SXD-QH ngày 09/5/2025; Sở Công thương tại Văn bản số 1446/SCT-QLTM1 ngày 22/5/2024; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 2008/SNN & PTNT-QLXDCT ngày 15/4/2024; Ban quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh tại Văn bản số 713/BQLKKT-QHXD ngày 15/4/2024; Sở Giao thông vận tải tại Văn bản số 5726/SGTVT-KHTC ngày 21/10/2024; Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Quảng Ninh tại Văn bản số 2101/PCCC ngày 15/4/2024;

Căn cứ Quyết định số 3867/QĐ-UBND ngày 18/7/2023 của UBND thành phố Móng Cái về việc phê duyệt Đề cương và dự toán khảo sát, lập nhiệm vụ, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu Hải Xuân (Trên tuyến đường từ Cầu Voi đến Đường tỉnh 335), xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái;

Căn cứ Thông báo số 54/TB-UBND ngày 22/02/2023 của UBND thành phố Móng Cái về Kết luận của UBND thành phố tại cuộc họp nghe và cho ý kiến về phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và vị trí địa điểm của một số khu vực đề xuất nghiên cứu nằm trong quy hoạch phân khu A1, A2 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Móng Cái;

Căn cứ Biên bản lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư ngày 13/5/2024 và Biên bản họp Hội đồng thẩm định ngày 22/5/2025 về Nhiệm vụ và Quy hoạch chi tiết xây dựng tuyến tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu Hải Xuân (Trên tuyến đường từ Cầu Voi đến Đường tỉnh 335), xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái;

Căn cứ Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND thành phố Móng Cái về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu Hải Xuân (Trên tuyến đường từ Cầu Voi đến Đường tỉnh 335), xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị thành phố Móng Cái tại Tờ trình số 239/TTr-KTHT&ĐT ngày 27/5/2025; Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Thường trực UBND Thành phố tại Phiếu trình ngày 02/6/2025 của Văn phòng HĐND & UBND Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu Hải Xuân (Trên tuyến đường từ Cầu Voi đến Đường tỉnh 335), xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, với các nội dung như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

- Vị trí, địa điểm: Tại xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

Thuộc lô đất III-TM03 trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A2.

- Ranh giới: Phía Bắc giáp đường quy hoạch (đường D22); Phía Đông giáp đất cây xanh theo quy hoạch (ký hiệu III-XO12); Phía Nam giáp đường ven biển; Phía Tây giáp đất bãi đỗ xe theo quy hoạch (ký hiệu III-HT04).

- Diện tích: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 5.009m². Trong đó:

+ Đất xây dựng cửa hàng xăng dầu có diện tích: 3.279m²; được giới hạn bởi các mốc ranh giới 1, 2, 3, 12, 13, 14.

+ Đất đầu nối giao thông và HTKT có diện tích: 1.730m²; được giới hạn bởi các mốc ranh giới 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

2. Mục tiêu, tính chất:

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040, Quy hoạch phân khu Khu A2 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, việc lập quy hoạch thu hút đầu tư dự án cây xăng dầu (với các mặt hàng chính: MOGAS 92 KC, MOGAS 95 KC, DIEZEN, dầu mỡ nhờn, khí hóa lỏng, ga, và các dịch vụ khác phù hợp với hoạt động kinh doanh xăng dầu) bám đường ven biển liên kết Khu kinh tế Vân Đồn đến Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, đoạn từ Cầu Voi, xã Vạn Ninh đến tỉnh lộ 335 (giai đoạn 1) phục vụ nhu cầu của Nhân dân các xã lân cận và phương tiện vận tải từ cảng Vạn Ninh sang cửa khẩu Bắc Luân II tại lô đất III-TM03 thuộc Quy hoạch phân khu Khu A2 để thu hút đầu tư theo quy định là cần thiết.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch đã được phê duyệt. Khớp nối đồng bộ giữa các khu vực xây dựng mới, khu vực hiện có và các dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực. Phù hợp quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Làm cơ sở phục vụ công tác quản lý quy hoạch, đất đai, triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2.2. Tính chất: Là cửa hàng xăng dầu cấp II.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Bảng cân bằng sử dụng đất:

Stt	Loại hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
A	Khu vực ô đất lập quy hoạch	3.279,00	100
1	Đất công trình xây dựng	757,80	23,11
2	Đất cây xanh, cảnh quan	701,14	21,38
3	Đất sân, đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật phụ trợ	1.820,06	55,51
B	Khu vực đầu nối hạ tầng kỹ thuật	1.730,00	

1	Khu vực đấu nối hạ tầng theo quy hoạch phân khu	1.135,18	
2	Khu vực xin tạm đấu nối hạ tầng theo hiện trạng	594,82	
Tổng cộng:		5.009,00	

3.2. Thông số quy hoạch:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao
A	Khu vực ô đất lập quy hoạch		3.279,00	
1	Cột bơm xăng dầu và gian bán hàng	1	561,00	1
2	Nhà ăn, nghỉ ca công nhân	2	60,00	1
3	Nhà điều hành	3	90,00	2
4	Bể cát chữa cháy	4	24,00	
5	Bể lắng	5	12,00	
6	Bể ngầm chứa xăng dầu	6	134,30	
7	Bể nước	7	40,04	
8	Nhà vệ sinh	8	34,80	1
9	Bãi đỗ xe	9	217,29	
10	Nhà kho để chất thải	10	12,00	1
11	Cây xanh cảnh quan	11	701,14	
12	Sân, kè, đường nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	12	1392,43	
B	Khu vực đấu nối hạ tầng kỹ thuật		1.730,00	
1	Khu vực đấu nối hạ tầng theo quy hoạch phân khu	13	1135,18	
2	Khu vực xin tạm đấu nối hạ tầng theo hiện trạng	14	594,82	
Tổng cộng:			5.009,00	

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

- Đảm bảo cơ cấu sử dụng đất của khu quy hoạch, đảm bảo các tỷ lệ đất cho giao thông, cây xanh, mặt nước, công trình và hạ tầng hợp lý theo quy định chung của quy hoạch đô thị.

- Tôn trọng cảnh quan thiên nhiên đã có, tránh phá vỡ sự ổn định của môi trường xung. Đảm bảo các tiêu chí quy hoạch: (1) Tôn trọng cao độ tự nhiên; (2) Hạn chế tối đa tác động đến cao độ nền; (3) Tận dụng địa hình để cân bằng đào đắp; (4) Nghiên cứu điểm nhìn không gian; (5) Kết nối giao thông hiện trạng đảm bảo độ dốc, phù hợp với ý tưởng đồ án.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Hướng tuyến bám sát theo Quy hoạch phân khu A2 đã được phê duyệt.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và mỹ quan đô thị. Giao thông nội bộ của dự án có bề rộng 3,5÷10,5m.

5.2. Quy hoạch san nền:

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hạ tầng hiện trạng hiện có.

- Dựa trên cốt đường hiện có, bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A2, làm cơ sở để lựa chọn cao độ san nền. Cốt san nền cao nhất là +4,80m thấp nhất là +4,60m (cao độ nhà nước). Hướng dốc san nền dốc từ Đông Bắc xuống Tây Nam của dự án.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước được thiết kế bám sát hệ thống thoát nước của phân khu A2. Nguyên tắc thoát nước tự chảy, hệ thống nước mưa được thu gom qua bể xử lý lắng cặn, lọc dầu rồi mới đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

5.4. Quy hoạch cấp nước: Hiện chưa có hệ thống cấp nước sạch; Bố trí hệ thống đường ống cấp nước để đầu chờ đầu nối vào điểm cấp nước dự kiến theo quy hoạch. Để đáp ứng nhu cầu sử dụng hiện tại, dự án sử dụng nước sạch vận chuyển bằng xe tải bồn cấp vào bể.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải: Hệ thống thoát nước mưa của dự án được thu gom qua bể xử lý lắng cặn, lọc dầu rồi mới đầu nối vào hệ thống thoát nước chung. Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ qua bể tự hoại rồi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải dự kiến Quy hoạch.

5.6. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực: 42,54 kW. Nguồn cấp điện cho các phụ tải trong khu quy hoạch dự kiến được lấy từ nguồn điện trung áp của địa phương. Cấp điện trong khu quy hoạch chủ yếu là điện chiếu sáng, lấy nguồn từ máy biến áp trong dự án cấp đến tủ điều khiển chiếu sáng tại khu vực cây xanh chia 2 bên đường bằng cáp ngầm.

- Cáp chiếu sáng được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE, cáp được đặt trong hệ thống hào cáp ngầm kỹ thuật của dự án, đi chung với các đường cáp trung áp, cáp hạ áp và cáp thông tin liên lạc. Đèn chiếu sáng sân, đường giao thông trong khu vực sử dụng đèn cao áp có độ bền cao, tiết kiệm năng lượng.

6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng xăng dầu Hải Xuân (Trên tuyến đường từ Cầu Voi đến Đường tỉnh 335), xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì, phối hợp cùng UBND xã Hải Xuân và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định; Chịu trách nhiệm trong công tác lập, thẩm định sự phù hợp với các lớp quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo theo các quy định hiện hành; Thực hiện công tác quản lý nhà nước về quy hoạch theo chức năng, nhiệm vụ và thực hiện lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo quy định.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai, tài nguyên theo chức năng, nhiệm vụ. Cập nhật quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định;

Tham mưu thực hiện công tác chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng rừng, thu hồi đất, giao đất, GPMB (nếu có) đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

3. Đội Kiểm tra trật tự đô thị và môi trường, UBND xã Hải Xuân theo chức năng, nhiệm vụ và địa bàn quản lý thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch đảm bảo tuân thủ các nội dung đã được phê duyệt; kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm về quy hoạch, trật tự xây dựng đô thị, môi trường,... theo đúng các quy định của pháp luật.

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ trì thực hiện công tác bồi thường, GPMB dự án (nếu có) theo quy định.

5. Các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung có liên quan nhằm cụ thể hoá quy hoạch đã được phê duyệt và đảm bảo công tác quản lý, kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các nội dung đã được phê duyệt theo quy định. Trong quá trình tham mưu thực hiện quy trình lựa chọn Nhà đầu tư dự án nhằm cụ thể hoá quy hoạch, yêu cầu các cơ quan, đơn vị thực hiện nghiêm nội dung chỉ đạo của UBND thành phố Móng Cái tại Văn bản số 1805/UBND-VP ngày 22/6/2023 đảm bảo thu hồi toàn bộ kinh phí NSNN đã được sử dụng để lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết này.

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 chuyên môn thuộc UBND Thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Đội trưởng Đội Kiểm tra trật tự đô thị và môi trường; Chủ tịch UBND xã Hải Xuân 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);
- Ủy ban nhân dân Tỉnh (b/c);
- Các sở: XD, CT, NN&MT (b/c);
- BQL Khu kinh tế Quảng Ninh (b/c);
- 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