

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu A6-Khu đô thị du lịch biển (tại phường Trà Cổ-Bình Ngọc) 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 82/2018/NĐ-CP ngày 22/05/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; 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; 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, Quy chuẩn, Quy phạm và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

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 205/TTr-SXD ngày

26/11/2021; UBND thành phố Móng Cái tại Tờ trình số 430/TTr-UBND ngày 19/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A6-Khu đô thị du lịch biển (tại phường Trà Cổ-Bình Ngọc) 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. Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính các phường: Trà Cổ và Bình Ngọc, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

- Phạm vi, ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp phường Hải Hòa, thành phố Móng Cái và Trung Quốc;

+ Phía Nam và phía Đông giáp Biển Đông;

+ Phía Tây giáp sông Ka Long, xã Vạn Ninh, xã Hải Xuân.

b. Diện tích lập quy hoạch khoảng 2.450ha (bao gồm: phường Trà Cổ khoảng 1.317 ha, phường Bình Ngọc khoảng 1.099ha, diện tích phần đất ngập nước và mặt nước khoảng 34 ha).

Ghi chú: Diện tích, ranh giới lập quy hoạch cụ thể có thể được điều chỉnh, xác định bổ sung trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

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;

- Hoàn chỉnh mạng lưới giao thông kết nối phía Đông - Tây của khu vực Trà Cổ - Bình Ngọc với đường bộ ra khu vực Vạn Ninh, khu hợp tác kinh tế để đẩy mạnh phát triển kinh tế, du lịch, đảm bảo quốc phòng - an ninh;

- 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.

3. Tính chất

Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, phân khu A6 được xác định như sau:

- Là trung tâm hành chính của phường Trà Cổ và phường Bình Ngọc.
- Là trung tâm dịch vụ, du lịch của khu Du lịch Quốc gia Trà Cổ với đa dạng các loại hình du lịch, các dịch vụ hỗ trợ du lịch...
- Là đô thị cải tạo, phát triển xen cấy theo mô hình sinh thái, hài hòa với cảnh quan tự nhiên, nâng cao điều kiện sống cho người dân bản địa.
- Là khu vực có ý nghĩa quan trọng về quốc phòng- an ninh gắn với khu vực vành đai biên giới và cột mốc địa đầu Tổ quốc.

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:

- Theo định hướng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái quy mô dân số phân khu A6 đến năm 2040: Khoảng 32.000 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 điều kiện phát triển khu vực và 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:

+ Khu A: Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao Mũi Ngọc (phường Bình Ngọc). Là khu vực chủ yếu phát triển trung tâm thương mại cao cấp, các loại hình du lịch, giải trí có điều kiện. Quy mô diện tích khoảng 567ha.

+ Khu B: Khu đô thị sinh thái Bình Ngọc (phường Bình Ngọc). Là khu vực chủ yếu phát triển nhà ở sinh thái, du lịch sinh thái. Khu vực phía Bắc bổ sung các công trình dịch vụ khách sạn, hỗn hợp, trung tâm đào tạo, bệnh viện chất lượng cao gắn với mô hình du lịch chăm sóc sức khỏe. Xây dựng Khu du lịch kết hợp hội nghị, hội thảo và triển lãm tại khu vực ngã ba Trà Cổ, Bình Ngọc. Định hướng bãi biển Trà Cổ thành điểm đến chất lượng cao phục vụ du khách trong nước và quốc tế. Quy mô diện tích khoảng 670ha.

+ Khu C: Khu đô thị, dịch vụ, thương mại Trà Cổ (phường Trà Cổ). Là khu vực đô thị hiện hữu; trung tâm khu vực, dọc phía tuyến đường chính (tỉnh lộ 335) đến phía đường liên khu vực từ khu đô thị Bắc Luân: là khu vực có nhiều dân cư hiện trạng dự kiến bổ sung các công trình công cộng, khu dịch vụ

hỗn hợp gắn với thương mại, các khu đô thị xen cấy với quy mô nhỏ theo mô hình sinh thái; phát triển mở rộng đô thị gắn với dịch vụ thương mại và dịch vụ hỗ trợ du lịch; cải tạo chỉnh trang thiết kế đô thị cảnh quan; hoàn thiện các quy hoạch được duyệt, đồng bộ khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị. Quy mô diện tích khoảng 301ha.

+ Khu D: Khu đô thị dịch vụ du lịch Sa Vĩ (phường Trà Cổ). Là khu vực đô thị hiện hữu với sân golf quốc tế Móng Cái. Cải tạo chỉnh trang thiết kế đô thị cảnh quan; hoàn thiện các quy hoạch được duyệt, đồng bộ khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị khu vực ven các bãi tắm phía Đông Nam sẽ ưu tiên phát triển các chức năng về dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; khu vực phía Đông bổ sung các công trình dịch vụ, khách sạn gắn với khu sân golf; các điểm dịch vụ du lịch gắn với cột mốc địa đầu Tổ quốc. Quy mô diện tích khoảng 912ha.

Các khu chức năng khác 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 QCVN 01/2021/BXD và QCVN 07/2016-BXD.

5. Các yêu cầu chung và nội dung nghiên cứu:

5.1. Yêu cầu chung về nội dung nghiên cứu:

- 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 trục 107⁰45’.

- Thực hiện theo các yêu cầu, quy định tại 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; Điều 8 của Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

5.2. Một số yêu cầu cụ thể đối với đồ án quy hoạch

- Thực hiện phương pháp phân tích GIS để phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên, hiện trạng 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, đánh giá điểm yếu, điểm mạnh, cơ hội và thách thức trên cơ sở đó đưa ra các vấn đề cấp thiết cần xử lý trong khu quy hoạch.

- 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 định hướng điều chỉnh

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...

- Nội dung quy hoạch phải xác định được mục tiêu, định hướng phát triển theo các giai đoạn, các giải pháp thực hiện quy hoạch đối với từng khu chức năng (Đặc biệt đối với khu đô thị phải đầy đủ các chức năng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy mô..) đảm bảo tính khả thi, công tác quản lý và tính tổng thể chung khu vực.

- Bố trí các khu chức năng phải phù hợp, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan (đô thị, biển, rừng...), phòng chống cháy, cứu nạn cứu hộ 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 vị trí, quy mô các khu chức năng, các công trình dịch vụ đô thị 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 định hướng trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đã được phê duyệt; các đồ án quy hoạch xây dựng (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) lân cận đảm bảo khớp nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- UBND thành phố Móng Cái nghiên cứu, tiếp thu các ý kiến tham gia của các Sở, ngành và cộng đồng dân cư liên quan về nội dung nhiệm vụ quy hoạch phân khu; chủ động lấy, tiếp thu ý kiến các Sở, ngành liên quan về phương án quy hoạch phân khu để hoàn thiện đồ án; tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch phân khu trước khi trình Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh phê duyệt.

- 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 một số công trình quốc phòng đang sử dụng và được quản lý theo Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ; các khu vực rừng phòng hộ có vị trí đặc biệt quan trọng trong việc bảo tồn đa dạng

sinh học phải được quản lý và bảo vệ.

- Cập nhật đường mép nước biển thấp nhất trung bình nhiều năm được Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố tại quyết định số 1790/QĐ-BTNMT ngày 06/6/2018 và đường mép nước biển thấp nhất trung bình nhiều năm hiện nay đang chỉnh sửa bổ sung (Bộ Tài nguyên và Môi trường đang thẩm định) để bố trí các công trình, dự án thành phần theo giai đoạn đảm bảo các quy định.

5.3. Một số yêu cầu, định hướng về không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

- Tận dụng các khu vực có điểm nhìn và các trục cảnh quan nhằm tạo nên điểm nhấn cho các khu chức năng.

- Khai thác yếu tố vị trí và đặc điểm địa hình hiện trạng nhằm tạo dựng một Khu du lịch, dịch vụ và đô thị hiện đại có đặc trưng, đảm bảo các yếu tố môi trường cảnh quan đô thị và là một điểm thu hút mới của thành phố với một số khu vực hỗn hợp chức năng ở - thương mại - dịch vụ - du lịch.

- Khai thác có hiệu quả các Khu du lịch, dịch vụ và đô thị với nhiều loại hình nhà dịch vụ, khu du lịch, nhà ở, mô hình ở, đáp ứng được nhiều đối tượng theo tiêu chí công trình xanh, thông minh và tiết kiệm năng lượng...

- Xây dựng hạ tầng giao thông đô thị cho khu vực trên cơ sở khuyến khích phát triển các không gian đi bộ, đi xe đạp, xe điện, giao thông công cộng với các không gian liên kết, giao lưu...trên cơ sở phát triển các không gian xanh, vườn hoa và hệ thống các công trình thương mại, dịch vụ, không gian mở, quảng trường...

- Khu vực có địa hình chủ yếu là hệ thống bãi biển, rừng ven biển và mặt nước. Vì vậy các giải pháp tổ chức không gian khu chức năng và hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo nguyên tắc tôn trọng địa hình, không phá vỡ cấu trúc tự nhiên hiện hữu, giải pháp quy hoạch sử dụng đất tối ưu để đảm bảo tính hiệu quả, nghiên cứu các giải pháp quy hoạch không gian ven biển, ngoài đảo nhằm tạo nên sự độc đáo, hấp dẫn đặc trưng riêng để đảm bảo tính cạnh tranh.

- Bảo vệ phát huy giá trị tự nhiên trong khu vực; hạn chế tối đa việc san lấp tạo mặt bằng tại các khu vực rừng ngập mặn; cập nhật rừng tự nhiên, rừng ngập mặn tại khu vực quy hoạch (quy hoạch và hiện trạng) để đề xuất các khu vực phát triển bảo tồn, đảm bảo yêu cầu quản lý và bảo vệ rừng theo các chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền.

6. Hồ sơ sản phẩm:

6.1. Hồ sơ sản phẩm: Thành phần, số lượng, quy cách thể hiện hồ sơ đồ 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 19 Luật Xây dựng (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;
- 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 09 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. / *ulu*

Nơi nhận: *ulu*

- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - Như điều 3 (thực hiện);
 - V0-3, QLĐĐ1-3, XD1, QH2;
 - Lưu: VT, QH2
- 15b QĐ-11.05

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tường Văn