

Số: 2928/BXD-QHKT

Hà Nội, ngày 02 tháng 8 năm 2022

V/v ý kiến nội dung đồ án Quy
hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu
A4.1, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu
Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4050/UBND-QH2 ngày 05/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc xin ý kiến thống nhất nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A4.1, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh (kèm theo hồ sơ), sau khi nghiên cứu Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A4.1 thuộc trách nhiệm của UBND tỉnh Quảng Ninh; đồ án Quy hoạch phân khu trên cơ bản bám sát tính chất, định hướng các khu chức năng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 (gọi tắt là QHC-2021).

2. Để có cơ sở phê duyệt quy hoạch này, đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh chỉ đạo các cơ quan có liên quan rà soát, tiếp thu giải trình đầy đủ các nội dung góp ý của: các Sở, Ngành, UBND các địa phương có liên quan và các ý kiến cộng đồng dân cư; đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật về: Môi trường biển và Hải đảo, Bảo vệ rừng, Bảo vệ môi trường, Đất đai, Xây dựng, Nhà ở, Thủy lợi...

3. Nội dung đồ án cần bổ sung và làm rõ các vấn đề sau:

- Về quy mô và phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Đề nghị rà soát, khớp nối ranh giới, diện tích với phân khu A4.2 (thuộc phân khu A4) để đảm bảo thống nhất phạm vi nghiên cứu, ranh giới hành chính xã Vạn Ninh và phường Hải Yên, cũng như phù hợp với ranh giới phân khu theo QHC-2021.

- Về đánh giá hiện trạng: Làm rõ số liệu diện tích, dân số trong khu vực nghiên cứu quy hoạch với ranh giới hành chính khu vực phường Hải Yên và xã Vạn Ninh. Đánh giá, rà soát số liệu đất đai, đảm bảo sự thống nhất động bộ giữa thuyết minh với bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất (đất nhóm nhà ở đô thị, dân cư nông thôn; đất lâm nghiệp liên quan đến quy hoạch 03 loại rừng...).

- Rà soát, bổ sung đánh giá các quy hoạch, dự án có liên quan, làm rõ sự tuân thủ, phù hợp với các quy hoạch ngành, lĩnh vực cấp trên (quy hoạch vùng nuôi trồng thủy sản, quy hoạch 3 loại rừng, quy hoạch vùng bờ, quy hoạch khu công nghiệp, cảng biển...).

- Về chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án: Phải tuân thủ tính chất, chỉ tiêu quy mô (dân số, đất đai) theo QHC - 2021; chỉ tiêu đất nhóm nhà ở của đồ án là 84,6m², trong đó đất nhóm nhà ở mới là 42,9 m² đang cao hơn so với QCVN 01:2021/BXD, đề nghị rà soát các chỉ tiêu đất dân dụng, đất nhóm nhà ở đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD và phù hợp với điều kiện từng khu vực. Lưu ý đất dự án nhà ở công nhân, đất hỗn hợp có ở cần được tính toán và đưa vào trong đất dân dụng để xác định được quỹ đất xây dựng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tương ứng.

- Về quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch sử dụng đất phải bám sát, phù hợp về vị trí, quy mô, chức năng sử dụng đất theo QHC-2021. Việc điều chỉnh đất công nghiệp (theo QHC - 2021) tại khu vực Tây Bắc đường D3, D9, phía Nam đường ven biển và sang chức năng khác (thương mại dịch vụ, hỗn hợp và hỗn hợp có ở) cần có luận cứ điều chỉnh, khi nghiên cứu điều chỉnh phải đảm bảo cân đối nhu cầu phát triển công nghiệp, dịch vụ thương mại, đặc biệt không làm gia tăng dân số, gây áp lực hạ tầng xã hội và hạ tầng đô thị, hạn chế tác động vào các khu dân cư hiện hữu; không phát triển các khu đất hỗn hợp và đất nhóm nhà ở mới 2 bên đường Hải Yên - Vạn Ninh - Trà Cổ (khu vực này theo QHC - 2021 là khu vực dự trữ phát triển). Đối với các khu vực nhóm nhà ở mới tại xã Vạn Ninh cần bổ sung đất cây xanh công viên, hạ tầng xã hội gắn với các khu ở mới. Việc bố trí điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật, đất thương mại dịch vụ gắn với bến thuyền tại thôn Đông xã Vạn Ninh là chưa phù hợp QHC - 2021.

Đề nghị làm rõ tỷ lệ đất ở trong đất hỗn hợp có ở; đối với đất công nghiệp khi đã rõ phạm vi ranh giới, quy mô từng khu công nghiệp cần lập các quy hoạch xây dựng đủ điều kiện để đầu tư, quản lý theo quy định hiện hành.

- Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Cần lưu ý việc bảo tồn và khai thác cảnh quan môi trường thiên nhiên (đặc biệt là hệ thống không gian mặt nước, rừng ngập mặn trong khu vực quy hoạch); bổ sung các không gian mở, không gian cây xanh trong các khu công nghiệp và khu dân cư mới gắn với các khu công trình công cộng dịch vụ.

- Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần bám sát các định hướng QHC-2021; bổ sung các giải pháp quy hoạch, đầu nối hạ tầng đối với trong và ngoài khu vực quy hoạch theo từng giai đoạn.

+ Đề nghị làm rõ giải pháp quy hoạch giao thông nội bộ giữa khu dân cư xã Vạn Ninh, các khu công nghiệp trong đồ án phân khu với các tuyến giao thông đối ngoại (tuyến đường ra cảng Vạn Ninh, tuyến đường ven biển); có giải pháp tổ chức giao thông tại các nút giao, đảm bảo an toàn giữa các khu chức năng.

+ Đối với giải pháp san nền, thoát nước mưa: Theo tính toán tổng khối lượng san lấp khoảng 15,3 triệu m³ đề nghị làm rõ giải pháp vận chuyển san lấp, đảm bảo không tác động đến hệ thống luồng lạch, cảnh quan môi trường hệ sinh

thái khu vực; xem xét giải pháp thoát nước mưa đối với các khu dân cư xã Vạn Ninh nằm giữa các khu công nghiệp.

+ Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khác: Bổ sung một số bến bãi đậu xe trung chuyển tại các khu vực đầu mối... Tính toán, xác định vị trí, quy mô, giải pháp thiết kế hệ thống và các công trình hạ tầng kỹ thuật: Trạm biến áp, trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải... phù hợp với QHC-2021.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị UBND tỉnh Quảng Ninh chỉ đạo các đơn vị có liên quan nghiên cứu, chỉnh sửa, thẩm định theo quy định hiện hành và gửi 01 bộ về Bộ Xây dựng sau khi có quyết định phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (đề b/c);
- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh;
- BQL Khu kinh tế tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu: VT, QHKT, (XT).

**TL. BỘ TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG
VỤ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC**



Trần Thu Hằng