UBND THÀNH PHỐ QUẢNG NINH
BQL KKT QUẢNG NINH

Số: /QĐ-BQLKKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ninh, ngày …… tháng …… năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hải Xuân 1 tại phường Móng Cái 1, thành phố Quảng Ninh

Mã số thông tin quy hoạch: ……

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 303/2026/NĐ-CP ngày 01/8/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 1123/QĐ-TTg ngày 23/6/2026 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075; Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040; Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3872/QĐ-UBND ngày 16/11/2026 của UBND thành phố Quảng Ninh về việc thành lập Cụm công nghiệp Hải Xuân 1 tại phường Móng Cái 1, thành phố Quảng Ninh;

Căn cứ Thông báo số ……/TB-UBND ngày .../.../2026 của UBND phường Móng Cái 1 về việc niêm yết công khai, lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đối với hồ sơ đồ án; Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư ngày .../.../2026; Thông báo số ……/TB-UBND ngày .../.../2026 của UBND phường Móng Cái 1 về việc kết thúc niêm yết công khai;

Căn cứ ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị tại các văn bản: ....

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I tại Tờ trình số ……/TTr-GXD ngày .../.../2026 và đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số ……/BC-QLQHXD ngày .../.../2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hải Xuân 1 tại phường Móng Cái 1, thành phố Quảng Ninh với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

1.1. Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Móng Cái 1, thành phố Quảng Ninh, trong phạm vi Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái. Ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp tuyến đường ven biển liên kết Khu kinh tế Vân Đồn với Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái;

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp đất nuôi trồng thủy sản;

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp và đất nuôi trồng thủy sản.

1.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích Cụm công nghiệp Hải Xuân 1 là: 552.520,75 m² (55,25 ha), được giới hạn bởi các điểm khép góc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 (có tọa độ xác định trên bản đồ quy hoạch được duyệt kèm theo).

- Diện tích đất đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật là: 61.330,64 m² (6,13 ha), gồm dải đất phía Bắc giữa ranh giới Cụm công nghiệp và tuyến đường ven biển và dải đất phía Đông, được giới hạn bởi các điểm khép góc 1, 2, X1, X2, X3, 7, 1 (có tọa độ xác định trên bản đồ quy hoạch được duyệt kèm theo); phần diện tích này không tính vào diện tích Cụm công nghiệp, sau khi đầu tư hoàn thành bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 613.851,39 m² (61,38 ha).

2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa định hướng phát triển cụm công nghiệp theo Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075 và Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040; triển khai Quyết định thành lập Cụm công nghiệp Hải Xuân 1.

- Làm cơ sở để hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; thu hút các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ, kho bãi – logistics gắn với kinh tế cửa khẩu; phục vụ di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu dân cư; tạo việc làm, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của phường Móng Cái 1 và thành phố Quảng Ninh.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý sử dụng đất, đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất: Là cụm công nghiệp. Ngành nghề thu hút theo Quyết định số 3872/QĐ-UBND ngày 16/11/2026 của UBND thành phố Quảng Ninh: Công nghiệp chế biến, chế tạo (ngành C); Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (mã H5210); Phục vụ việc di dời các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tại địa phương; ưu tiên các ngành nghề có hàm lượng công nghệ cao, không gây ô nhiễm môi trường.

4. Các nội dung chính của quy hoạch

4.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Danh mục	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
A	**Đất Cụm công nghiệp Hải Xuân 1**	**552.520,75**	**100,00**
I	**Đất sử dụng riêng**	**417.783,34**	**75,61**
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng	397.083,34	71,87
2	Đất dịch vụ công nghiệp	20.700,00	3,75
II	**Đất xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ**	**134.737,41**	**24,39**

STT	Danh mục	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
	thuật chung		
1	Đất khu nhà điều hành	3.700,00	0,67
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	7.850,00	1,42
3	Đất cây xanh chuyên dụng	55.564,10	10,06
4	Đất giao thông	67.623,31	12,24
B	**Đất đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật**	**61.330,64**	
	Tổng diện tích nghiên cứu (A+B)	**613.851,39**	

4.2. Bảng thông số kinh tế - kỹ thuật các lô đất:

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Số lượng (ô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)
A	**Đất Cụm công nghiệp Hải Xuân 1**		**552.520,75**	**153**			
I	**Đất khu nhà điều hành**	ĐH	3.700,00	1	70,00	3-5	3,50
II	**Đất công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng**	**CN**	**397.083,34**	**100**			
II.1	**Lô công nghiệp 1**	**CN1**	**18.564,39**	**5**			
1	Lô CN1.1	CN1.1	3.000,00	1	70,00	3-5	3,50
2	Lô CN1.2	CN1.2	3.975,00	1	70,00	3-5	3,50
3	Lô CN1.3 đến Lô CN1.4	CN1.3-CN1.4	3.750,00	2	70,00	3-5	3,50
4	Lô CN1.5	CN1.5	4.089,39	1	70,00	3-5	3,50
II.2	**Lô công nghiệp 2**	**CN2**	**58.125,15**	**11**			
1	Lô CN2.1	CN2.1	4.950,15	1	70,00	3-5	3,50
2	Lô CN2.2 đến Lô CN2.3	CN2.2-CN2.3	6.000,00	2	70,00	3-5	3,50
3	Lô CN2.4 đến Lô CN2.6	CN2.4-CN2.6	5.000,00	3	70,00	3-5	3,50
4	Lô CN2.7	CN2.7	4.500,00	1	70,00	3-5	3,50
5	Lô CN2.8 đến Lô CN2.10	CN2.8-CN2.10	5.000,00	3	70,00	3-5	3,50
6	Lô CN2.11	CN2.11	6.675,00	1	70,00	3-5	3,50
II.3	**Lô công nghiệp 3**	**CN3**	**81.343,80**	**34**			
1	Lô CN3.1	CN3.1	2.103,75	1	70,00	3-5	3,50
2	Lô CN3.2 đến Lô CN3.8	CN3.2-CN3.8	1.925,00	7	70,00	3-5	3,50

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Số lượng (ô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)
3	Lô CN3.9	CN3.9	2.557,50	1	70,00	3-5	3,50
4	Lô CN3.10	CN3.10	5.050,00	1	70,00	3-5	3,50
5	Lô CN3.11 đến Lô CN3.12	CN3.11-CN3.12	5.000,00	2	70,00	3-5	3,50
6	Lô CN3.13	CN3.13	5.450,00	1	70,00	3-5	3,50
7	Lô CN3.14	CN3.14	2.750,00	1	70,00	3-5	3,50
8	Lô CN3.15 đến Lô CN3.20	CN3.15-CN3.20	1.650,00	6	70,00	3-5	3,50
9	Lô CN3.21	CN3.21	5.032,55	1	70,00	3-5	3,50
10	Lô CN3.22	CN3.22	2.750,00	1	70,00	3-5	3,50
11	Lô CN3.23 đến Lô CN3.31	CN3.23-CN3.31	1.650,00	9	70,00	3-5	3,50
12	Lô CN3.32	CN3.32	3.025,00	1	70,00	3-5	3,50
13	Lô CN3.33 đến Lô CN3.34	CN3.33-CN3.34	2.200,00	2	70,00	3-5	3,50
II.4	**Lô công nghiệp 4**	**CN4**	**57.900,00**	**14**			
1	Lô CN4.1	CN4.1	4.150,00	1	70,00	3-5	3,50
2	Lô CN4.2	CN4.2	4.050,00	1	70,00	3-5	3,50
3	Lô CN4.3 đến Lô CN4.7	CN4.3-CN4.7	4.100,00	5	70,00	3-5	3,50
4	Lô CN4.8	CN4.8	4.050,00	1	70,00	3-5	3,50
5	Lô CN4.9	CN4.9	4.150,00	1	70,00	3-5	3,50
6	Lô CN4.10 đến Lô CN4.14	CN4.10-CN4.14	4.200,00	5	70,00	3-5	3,50
II.5	**Lô công nghiệp 5**	**CN5**	**64.900,00**	**14**			
1	Lô CN5.1 đến Lô CN5.2	CN5.1-CN5.2	4.600,00	2	70,00	3-5	3,50
2	Lô CN5.3 đến Lô CN5.7	CN5.3-CN5.7	4.650,00	5	70,00	3-5	3,50
3	Lô CN5.8 đến Lô CN5.9	CN5.8-CN5.9	4.600,00	2	70,00	3-5	3,50
4	Lô CN5.10 đến Lô CN5.14	CN5.10-CN5.14	4.650,00	5	70,00	3-5	3,50
II.6	**Lô công nghiệp 6**	**CN6**	**116.250,00**	**22**			
1	Lô CN6.1	CN6.1	4.950,00	1	70,00	3-5	3,50
2	Lô CN6.2 đến Lô CN6.3	CN6.2-CN6.3	6.000,00	2	70,00	3-5	3,50
3	Lô CN6.4 đến Lô	CN6.4-CN6.6	5.000,00	3	70,00	3-5	3,50

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Số lượng (ô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)
	CN6.6						
4	Lô CN6.7	CN6.7	4.500,00	1	70,00	3-5	3,50
5	Lô CN6.8 đến Lô CN6.10	CN6.8-CN6.10	5.000,00	3	70,00	3-5	3,50
6	Lô CN6.11 đến Lô CN6.12	CN6.11-CN6.12	6.675,00	2	70,00	3-5	3,50
7	Lô CN6.13 đến Lô CN6.15	CN6.13-CN6.15	5.000,00	3	70,00	3-5	3,50
8	Lô CN6.16	CN6.16	4.500,00	1	70,00	3-5	3,50
9	Lô CN6.17 đến Lô CN6.19	CN6.17-CN6.19	5.000,00	3	70,00	3-5	3,50
10	Lô CN6.20 đến Lô CN6.21	CN6.20-CN6.21	6.000,00	2	70,00	3-5	3,50
11	Lô CN6.22	CN6.22	4.950,00	1	70,00	3-5	3,50
III	**Đất dịch vụ công nghiệp**	**DVCN**	**20.700,00**	**51**			
III.1	**Lô dịch vụ công nghiệp 1**	**DV1**	**13.800,00**	**34**			
1	Lô DV1.1	DV1.1	350,00	1	70,00	3-5	3,50
2	Lô DV1.2 đến Lô DV1.16	DV1.2-DV1.16	400,00	15	70,00	3-5	3,50
3	Lô DV1.17 đến Lô DV1.18	DV1.17-DV1.18	550,00	2	70,00	3-5	3,50
4	Lô DV1.19 đến Lô DV1.33	DV1.19-DV1.33	400,00	15	70,00	3-5	3,50
5	Lô DV1.34	DV1.34	350,00	1	70,00	3-5	3,50
III.2	**Lô dịch vụ công nghiệp 2**	**DV2**	**6.900,00**	**17**			
1	Lô DV2.1	DV2.1	350,00	1	70,00	3-5	3,50
2	Lô DV2.2 đến Lô DV2.16	DV2.2-DV2.16	400,00	15	70,00	3-5	3,50
3	Lô DV2.17	DV2.17	550,00	1	70,00	3-5	3,50
IV	**Đất cây xanh chuyên dụng**	CX	**55.564,10**				
V	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật**	HTKT	7.850,00	1	70,00	3-5	3,50
VI	**Đất giao thông**		**67.623,31**				
B	**Đất đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ**		**61.330,64**				

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Số lượng (ô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)
	thuật						
	Đất đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật (ngoài ranh giới CCN)		**61.330,64**				

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

- Tổ chức không gian tổng thể: Mạng lưới giao thông nội bộ dạng ô bàn cờ, chia Cụm công nghiệp thành các khu chức năng rõ ràng, thuận tiện cho phân lô, cho thuê và quản lý vận hành.

- Khu nhà điều hành (ký hiệu ĐH, diện tích 3.700,00 m²) bố trí tại vị trí thuận lợi tiếp cận từ lối vào chính, gồm văn phòng quản lý, trung tâm điều hành thông minh (IOC), trung tâm điều khiển phòng cháy chữa cháy, khu dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp; là công trình điểm nhấn kiến trúc cảnh quan của Cụm công nghiệp.

- Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT, diện tích 7.850,00 m²) gồm: trạm xử lý nước thải tập trung; trạm cấp nước – bể chứa và trạm bơm chữa cháy; trạm trung chuyển chất thải rắn và kho lưu giữ chất thải nguy hại; trạm biến áp phân phối; vị trí đỗ xe chữa cháy; xung quanh có cây xanh cách ly.

- Khu sản xuất công nghiệp, kho tàng (ký hiệu CN1 ÷ CN6, tổng diện tích 397.083,34 m², 100 lô) gồm các lô có diện tích từ khoảng 1.650 m² đến 6.675 m², đáp ứng nhu cầu thuê đất linh hoạt của doanh nghiệp từ quy mô nhỏ đến các đơn vị có nhu cầu mặt bằng lớn; cho phép hợp khối các lô liền kề khi có nhu cầu. Định hướng bố trí: các khối CN1, CN2 bố trí kho bãi, lưu giữ hàng hóa, logistics công nghiệp; các khối CN4, CN5, CN6 bố trí công nghiệp chế biến, chế tạo; khối CN3 ưu tiên bố trí các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp di dời tại địa phương và doanh nghiệp nhỏ và vừa.

- Khu dịch vụ công nghiệp (ký hiệu DV1, DV2, tổng diện tích 20.700,00 m², 51 lô) gồm các lô có diện tích từ 350 m² đến 550 m², bố trí các dịch vụ hỗ trợ sản xuất: sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị; cung ứng vật tư, phụ tùng; dịch vụ logistics, đại lý giao nhận; dịch vụ ăn uống, tiện ích phục vụ người lao động.

- Quỹ đất ưu tiên tối thiểu 5% diện tích đất công nghiệp (khoảng 1,99 ha) cho doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, dự kiến bố trí tại các lô CN3.2 ÷ CN3.8 và CN3.15 ÷ CN3.20 (tổng diện tích 23.375 m²); việc bố trí cụ thể được xem xét trong quá trình thu hút đầu tư.

- Cây xanh chuyên dụng (diện tích 55.564,10 m²) bố trí thành các dải cây xanh bao quanh ranh giới Cụm công nghiệp với bề rộng tối thiểu 10 m và dọc một số tuyến giao thông, có chức năng cách ly kỹ thuật, chắn gió bão, cải thiện vi khí hậu; ưu tiên cây bản địa chịu gió bão và mặn (phi lao, bàng, keo lá tràm, sao đen…).

- Công trình trong Cụm công nghiệp có kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, màu sắc hài hòa (tông sáng: trắng, xám, kem, xanh nhạt), phù hợp tính chất công nghiệp và cảnh quan khu vực cửa ngõ ven biển.

- Mật độ xây dựng tối đa của lô đất nhà điều hành, lô đất công trình hạ tầng kỹ thuật, các lô đất công nghiệp và dịch vụ công nghiệp là 70% (đối với nhà máy có trên 5 sàn sử dụng để sản xuất: 60%); tầng cao 03 ÷ 05 tầng; chiều cao công trình tối đa 25 m (trừ hạng mục kỹ thuật theo yêu cầu công nghệ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận); hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần; tỷ lệ cây xanh trong lô đất nhà máy tối thiểu 20%; đường, bãi đỗ xe trong lô 10% ÷ 20%; cốt nền tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng từ +0,20 m đến +0,45 m.

- Định vị công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: xác định theo các bản vẽ quy hoạch được phê duyệt kèm theo (Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng).

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Phạm vi san nền: toàn bộ khu vực Cụm công nghiệp và phạm vi đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

- Cao độ san nền hoàn thiện khống chế khoảng +3,50 m (hệ cao độ VN-2000), phù hợp định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái và cao độ mặt đường ven biển hiện trạng (khoảng +3,5 m).

- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, chênh cao giữa hai đường đồng mức $\Delta H = 0,08$ m, độ dốc nền $i \geq 0,4\%$, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy về hệ thống thoát nước mưa, không gây ngập úng cho khu vực và các lô đất liền kề. Độ chặt: nền lô đất $K \geq 0,85$; nền đường giao thông $K \geq 0,95$.

- Đối với các khu vực ao nuôi trồng thủy sản, vùng trũng: tháo nước, nạo vét bùn, bóc bỏ lớp đất hữu cơ và xử lý nền trước khi đắp theo từng lớp. Khối lượng đất đắp dự kiến khoảng 1,4 triệu m³ (sẽ được tính toán chính xác ở bước thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công); bờ kênh, mương, ao hồ tiếp giáp phải được kè, gia cố chống sạt lở.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Cụm công nghiệp đấu nối với tuyến đường ven biển phía Bắc thông qua phạm vi đất đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật. Trong khi tuyến đường ven biển chưa được đầu tư theo quy hoạch, bố trí nút giao cùng mức dạng ngã ba, kết hợp làn tăng tốc, giảm tốc dài khoảng 200 m mỗi bên; khi tuyến đường ven biển được đầu tư hoàn chỉnh, việc đấu nối thực hiện theo quy hoạch được duyệt. Việc đấu nối chỉ triển khai sau khi được cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền chấp thuận.

- Giao thông nội bộ: tổ chức dạng ô bàn cờ, kết nối liên hoàn đến từng lô đất, gồm các mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 16,5 m (lòng đường 10,5 m; vỉa hè 3,0 m x 2 = 6,0 m);

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 13,5 m (lòng đường 7,5 m; vỉa hè 3,0 m x 2 = 6,0 m).

- Hệ thống đường đảm bảo bề rộng, bán kính cong và tải trọng cho xe container, xe tải nặng và xe chữa cháy tiếp cận mọi công trình theo QCVN 06:2022/BXD; bãi đỗ xe chữa cháy bố trí tại các nút giao, khu vực bể chứa, họng nước và trạm bơm chữa cháy; bố trí đầy đủ biển báo, vạch sơn, gờ giảm tốc, chiếu sáng tại vị trí đấu nối theo quy chuẩn báo hiệu đường bộ hiện hành; kết cấu mặt đường bê tông xi măng (hoặc tương đương).

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, thoát theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước mưa trên các lô đất và mặt đường được thu qua giếng thu, dẫn vào rãnh có nắp đan hai bên vỉa hè và cống ngang đường bằng bê tông cốt thép tiết diện B800 ÷ B2000, sau đó xả ra nguồn tiếp nhận theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái rồi thoát ra biển; tại cửa xả bố trí van ngăn triều/cửa phai chống nước triều chảy ngược.

d) Quy hoạch cấp nước, cấp nước chữa cháy:

- Nguồn nước: theo Văn bản số 2161/CTN-KT ngày 25/8/2026 của Công ty Cổ phần Nước sạch Quảng Ninh, cấp từ Nhà máy nước Kim Tinh, Nhà máy nước Đoan Tĩnh qua Trạm bơm tăng áp Hải Xuân (cách Cụm công nghiệp khoảng 3,5 km); vị trí điểm đấu nối, lưu lượng, áp lực được thống nhất với đơn vị cấp nước.

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 1.110 m^3/ngđ.

- Trạm cấp nước (bể chứa, trạm bơm) bố trí tại lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT). Mạng lưới cấp nước dạng mạch vòng, ống HDPE D160 đặt dưới vỉa hè, kết hợp cấp nước sản xuất, sinh hoạt và chữa cháy; chất lượng nước bảo đảm QCVN 01-1:2024/BYT.

- Cấp nước chữa cháy: tính cho 01 đám cháy, lưu lượng 70 l/s, thời gian 03 giờ (QCVN 10:2025/BCA); bố trí 01 bể nước PCCC dung tích 756 m^3 và trạm bơm chữa cháy tại lô đất HTKT; trụ cứu hỏa theo TCVN 6379:2024, khoảng cách giữa các trụ không quá 150 m; trang bị 01 xe chữa cháy theo TCVN 3890:2023.

e) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, tự chảy, sử dụng ống HDPE D250 bố trí dọc vỉa hè các tuyến đường; hố ga cự ly 30 ÷ 40 m; độ dốc cống $i \geq 1/D$.

- Trạm xử lý nước thải tập trung bố trí tại lô đất HTKT, công suất 1.000 m^3/ngđ (đáp ứng khoảng 90% lượng nước cấp, ≥ 80% theo QCVN 01:2021/BXD), chia 02 module, công nghệ hợp khối khép kín; có dải cây xanh cách ly và đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo QCVN 01:2021/BXD.

- Nước thải của các cơ sở sản xuất phải được xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn tiếp nhận của Cụm công nghiệp trước khi đấu nối; nước thải sau xử lý tại trạm tập trung đạt QCVN 40:2025/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; lắp đặt hệ thống quan trắc tự động theo quy định.

- Chất thải rắn: tổng khối lượng phát sinh khoảng 17 tấn/ngày. Chất thải được phân loại tại nguồn; bố trí trạm trung chuyển chất thải rắn và kho lưu giữ chất thải nguy hại tại lô đất HTKT; chủ đầu tư hạ tầng ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý; các cơ sở thứ cấp chịu trách nhiệm quản lý chất thải phát sinh trong lô đất theo quy định.

f) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: theo Văn bản số 5639/PCQN-KT ngày 26/8/2026 của Công ty Điện lực Quảng Ninh, giai đoạn thi công sử dụng nguồn từ đường dây 477 E5.7; giai đoạn vận hành dài hạn, nguồn chính dự kiến đấu nối từ Trạm biến áp 110 kV Hải Xuân (dự kiến đầu tư từ năm 2027).

- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 7.735 kW, tương đương khoảng 9.100 kVA.

- Lưới trung áp 22 kV đi nổi trên cột bê tông ly tâm dọc vỉa hè các tuyến đường nội bộ, cấp điện đến hàng rào từng lô đất; trạm biến áp của các cơ sở thứ cấp do nhà đầu tư thứ cấp đầu tư trong khuôn viên lô đất. Dự kiến xây dựng 01 trạm biến áp khoảng 150 kVA tại khu nhà điều hành và 01 trạm biến áp khoảng 300 kVA tại khu hạ tầng kỹ thuật.

- Chiếu sáng đường giao thông sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng, cột đèn cao 8 ÷ 10 m, khoảng cách 25 ÷ 50 m; nguồn cấp từ lộ hạ thế trạm biến áp, điều khiển bằng tủ điều khiển chiếu sáng tự động.

g) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Đấu nối với mạng viễn thông khu vực (VNPT, Viettel, MobiFone...) tại tuyến đường ven biển phía Bắc. Tuyến cáp quang chính đi ngầm trong ống bảo vệ dọc vỉa hè, rẽ nhánh đến tủ cáp và hàng rào các lô đất.

- Bố trí vị trí lắp đặt trạm BTS 4G/5G, thiết bị IoT, cảm biến phục vụ quản lý, vận hành Cụm công nghiệp theo hướng thông minh và kết nối dữ liệu với nền tảng quản lý chung của thành phố.

4.5. Về quỹ đất an ninh:

- Theo Bản đồ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040 (Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 16/3/2021; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 11/6/2026), khu vực lân cận Cụm công nghiệp đã được bố trí quỹ đất an ninh diện tích khoảng 4,0 ha, cách dự án khoảng 2,5 km, kết nối thuận lợi qua tuyến đường ven biển. Do đó, đồ án không bố trí riêng lô đất an ninh trong ranh giới Cụm công nghiệp.

- Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I tổ chức lực lượng bảo vệ nội bộ 24/7, phối hợp với Công an phường Móng Cái 1 xây dựng quy chế phối hợp bảo đảm an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy; báo cáo định kỳ tình hình an ninh, trật tự trong Cụm công nghiệp.

5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hải Xuân 1.

6. Các thông số chi tiết khác xác định theo hồ sơ bản vẽ quy hoạch được phê duyệt kèm theo Quyết định này; trường hợp có sai khác giữa bản vẽ và Quyết định thì thực hiện theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I:

- Hoàn thiện hồ sơ đồ án theo nội dung Quyết định này; phối hợp với UBND phường Móng Cái 1 và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch được phê duyệt trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày phê duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ cho các cơ quan quản lý, lưu trữ theo quy định.

- Tổ chức lập, trình phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD) của Bộ Xây dựng.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, thỏa thuận đấu nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước trước khi triển khai xây dựng; đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy hoạch được duyệt; phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định; quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp sau đầu tư.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của số liệu, tài liệu trong hồ sơ đồ án quy hoạch.

2. Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng: Chủ trì, phối hợp kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện quy hoạch; xác nhận hồ sơ bản vẽ quy hoạch theo nội dung Quyết định này; quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo chức năng, nhiệm vụ.

3. UBND phường Móng Cái 1: Phối hợp tổ chức công bố công khai quy hoạch; quản lý đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch được duyệt; phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Các Sở: Công Thương, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch.

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

Chánh Văn phòng, Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng và các phòng, đơn vị thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Chủ tịch UBND phường Móng Cái 1; Giám đốc Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND thành phố (b/c);
- Các Sở: CT, XD, NN&MT;
- UBND phường Móng Cái 1;
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, QLQHXD.

TRƯỞNG BAN

……