UBND THÀNH PHỐ QUẢNG NINH
BQL KKT QUẢNG NINH

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

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 CỤM CÔNG NGHIỆP HẢI XUÂN 1 TẠI PHƯỜNG MÓNG CÁI 1, THÀNH PHỐ QUẢNG NINH

(Ban hành kèm theo Quyết định số ……/QĐ-BQLKKT ngày …… tháng …… năm 2026 của Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Quy định này quy định việc quản lý sử dụng đất, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, xây dựng công trình và bảo vệ, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hải Xuân 1 tại phường Móng Cái 1, thành phố Quảng Ninh được phê duyệt tại Quyết định số ……/QĐ-BQLKKT ngày …/…/2026 của Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh.

2. Quy định này áp dụng trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch có diện tích 613.851,39 m² (gồm đất Cụm công nghiệp 552.520,75 m² và đất đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật 61.330,64 m²).

3. Đối tượng áp dụng: Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I (chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp); các nhà đầu tư thứ cấp, tổ chức, cá nhân hoạt động đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh trong Cụm công nghiệp; các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc quản lý

1. Mọi hoạt động sử dụng đất, đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang công trình trong phạm vi quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch được duyệt, Quy định này, Quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Quảng Ninh và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Quy định này là một bộ phận không tách rời của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết; là căn cứ để các cơ quan có thẩm quyền thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, cấp giấy phép xây dựng (nếu có), giao đất, cho thuê đất và kiểm tra, xử lý vi phạm.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung Quy định này phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch xem xét, quyết định. Trong quá trình thực hiện, nếu phát hiện nội dung chưa phù hợp, chủ đầu tư báo cáo bằng văn bản để cơ quan có thẩm quyền xem xét.

4. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư tham gia giám sát việc thực hiện quy hoạch theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Phân công quản lý

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh thống nhất quản lý quy hoạch, xây dựng trong phạm vi đồ án; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng là đơn vị đầu mối giúp Trưởng Ban hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch.

2. UBND phường Móng Cái 1 quản lý đất đai, trật tự xây dựng, an ninh trật tự trên địa bàn theo phân cấp.

3. Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I tổ chức quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật dùng chung; hướng dẫn, giám sát nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đúng quy hoạch trong phạm vi Cụm công nghiệp.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Ranh giới, quy mô, tính chất

1. Vị trí, ranh giới:

+ 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.

2. Quy mô:

- 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).

- Quy mô lao động dự kiến: khoảng 1.050 người.

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. Dành tối thiểu 5% diện tích đất công nghiệp (khoảng 1,99 ha, dự kiến tại các lô CN3.2 ÷ CN3.8 và CN3.15 ÷ CN3.20) ưu tiên cho doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo. Không thu hút các dự án có công nghệ lạc hậu, tiêu hao nhiều năng lượng, có nguy cơ cao gây ô nhiễm môi trường.

Điều 5. Quy định về sử dụng đất

1. 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 thuật chung**	**134.737,41**	**24,39**
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**	

2. Danh mục và chỉ tiêu sử dụng đất 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

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích đất (m^2)	Số lượng (ô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)
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
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

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích đất (m²)	Số lượng (ô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)
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 CN6.6	CN6.4-CN6.6	5.000,00	3	70,00	3-5	3,50
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**	CX	**55.564,10**				

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích đất (m^2)	Số lượng (ô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)
	dụng						
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 thuật**		**61.330,64**				

3. Các lô đất phải được sử dụng đúng chức năng được xác định trong đồ án. Cho phép hợp khối nhiều lô đất công nghiệp liền kề có cùng chức năng để giao cho một nhà đầu tư thứ cấp, nhưng không được làm thay đổi chỉ tiêu quy hoạch, mạng lưới giao thông và hạ tầng kỹ thuật chung; khi hợp lô, các chỉ tiêu được áp dụng cho toàn bộ diện tích lô hợp khối.

4. Không được chia tách lô đất công nghiệp nhỏ hơn diện tích lô tối thiểu theo bản đồ quy hoạch, trừ trường hợp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh quy hoạch.

5. Đất cây xanh chuyên dụng, đất giao thông, đất công trình hạ tầng kỹ thuật là đất sử dụng chung, không được chuyển đổi sang mục đích khác; không được lấn chiếm, xây dựng trái phép.

Điều 6. Quy định về các chỉ tiêu xây dựng trong lô đất

1. Chỉ tiêu xây dựng:

Khu chức năng	Ký hiệu	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	HSSDĐ tối đa (lần)	Cây xanh trong lô tối thiểu (%)
Đất khu nhà điều hành	ĐH	70	3 - 5	25	3,5	20
Đất công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng	CN1 ÷ CN6	70 (*)	3 - 5	25	3,5	20
Đất dịch vụ công nghiệp	DV1 ÷ DV2	70	3 - 5	25	3,5	20
Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	70	3 - 5	25	3,5	20

(*) Đối với lô đất xây dựng nhà máy có trên 5 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa 60% (mục 2.5.3 QCVN 01:2021/BXD).

2. Trong khuôn viên lô đất nhà máy: tỷ lệ đất cây xanh ≥ 20%; đất giao thông, sân bãi nội bộ khoảng 10% ÷ 20%; phải bố trí đủ chỗ đỗ xe, khu vực tập kết hàng hóa, khu lưu giữ chất thải rắn, chất thải nguy hại, hệ thống xử lý nước thải sơ bộ

trong khuôn viên; không sử dụng lòng đường, vỉa hè chung để đỗ xe, tập kết hàng hóa, nguyên vật liệu.

3. Cốt nền: cốt nền tầng 1 công trình cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng từ +0,20 m đến +0,45 m (tùy theo yêu cầu công nghệ); cao độ sân nội bộ phải đảm bảo thoát nước về hệ thống thoát nước mưa chung, không gây ngập úng các lô liền kề.

4. Khoảng lùi công trình:

Vị trí	Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ / ranh lô
Mặt tiếp giáp đường mặt cắt 1-1 (lộ giới 16,5 m)	≥ 6,0 m
Mặt tiếp giáp đường mặt cắt 2-2 (lộ giới 13,5 m)	≥ 6,0 m
Ranh giới giữa các lô đất liền kề	Đảm bảo khoảng cách PCCC theo QCVN 06:2022/BXD và tối thiểu 4,0 m (có thể dùng làm đường nội bộ, sân, cây xanh)
Ranh giới tiếp giáp dải cây xanh cách ly	≥ 4,0 m

Trong phạm vi khoảng lùi không được xây dựng công trình kiên cố có mái che; được phép bố trí đường nội bộ, hành lang PCCC, sân, bãi đỗ xe, cây xanh, trạm biến áp, nhà bảo vệ (diện tích ≤ 20 m², chiều cao 01 tầng). Khoảng lùi cụ thể theo Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được duyệt và đảm bảo khoảng cách an toàn PCCC.

Điều 7. Quy định về kiến trúc, cảnh quan

1. Hình thức kiến trúc: công trình có kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, phù hợp dây chuyền công nghệ; khuyến khích áp dụng giải pháp công trình xanh, sử dụng năng lượng hiệu quả, lắp đặt điện mặt trời mái nhà theo quy định.

2. Màu sắc: sử dụng tông màu sáng, nhạt (trắng, xám, kem, xanh nhạt) làm màu chủ đạo cho tường, mái nhà xưởng, kho tàng; không sử dụng các màu nổi (cam, đỏ, vàng, xanh lá đậm...) làm màu chủ đạo, chỉ dùng làm điểm nhấn với tỷ lệ hạn chế.

3. Tường rào: tường rào thoáng, chiều cao tối đa 2,5 m (phần đặc không quá 0,6 m), không nhô ra ngoài ranh giới lô đất; không lắp dây điện trần, mảnh chai trên đỉnh tường rào; tường rào phía tiếp giáp tuyến đường chính được thiết kế thống nhất về hình thức theo hướng dẫn của chủ đầu tư hạ tầng.

4. Cổng ra vào: chỉ mở ra các tuyến đường nội bộ Cụm công nghiệp, không mở trực tiếp ra tuyến đường ven biển; cổng chính lùi vào trong ranh lô tối thiểu

4,0 m để xe chờ không lấn chiếm lòng đường; vị trí cổng cách điểm giao của bó vỉa nút giao gần nhất tối thiểu 20 m.

5. Biển hiệu, quảng cáo: thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo; không che khuất tầm nhìn giao thông, biển báo.

6. Cây xanh: dải cây xanh cách ly quanh Cụm công nghiệp rộng tối thiểu 10 m; ưu tiên cây bản địa, chịu gió bão và mặn (phi lao, bàng, keo lá tràm, sao đen, dầu rái...), không trồng cây có rễ ăn nổi làm hư hại công trình ngầm, cây có độc tố, dễ gãy đổ. Cây xanh đường phố trồng trên vỉa hè với khoảng cách 8 ÷ 10 m/cây, không ảnh hưởng tầm nhìn và an toàn giao thông.

Điều 8. Quy định về 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).

- Không được tự ý đào, cắt đường, vỉa hè; việc đấu nối đường vào lô đất, hạ bó vỉa phải được chủ đầu tư hạ tầng chấp thuận và hoàn trả kết cấu theo đúng thiết kế.

Điều 9. Quy định về hạ tầng kỹ thuật

1. San nền:

- 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 $K \geq 0,95$.

2. 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.

- Nhà đầu tư thứ cấp phải xây dựng hệ thống thu gom nước mưa riêng trong lô đất, đấu nối vào hố ga chờ do chủ đầu tư hạ tầng bố trí; nghiêm cấm đấu nối nước thải vào hệ thống thoát nước mưa.

3. 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 (20 m^3/ha.ngđ × 55,25 ha, làm tròn).

- 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.

4. 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 ≥ 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.

5. 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.

6. 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.

7. Hành lang bảo vệ: Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo hành lang an toàn theo QCVN 07:2023/BXD, Nghị định số 62/2025/NĐ-CP về bảo vệ công trình điện lực. Việc bố trí đường dây, đường ống trên vỉa hè theo nguyên tắc: điện trung thế, chiếu sáng, viễn thông bố trí một bên; cấp nước, thoát nước thải bố trí theo bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống được duyệt. Tất cả các đấu nối phải theo vị trí quy định và hoàn trả mặt bằng nguyên trạng.

Điều 10. Quy định về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy

1. Các dự án thứ cấp phải thực hiện thủ tục môi trường (giấy phép môi trường, đăng ký môi trường) theo Luật Bảo vệ môi trường; ngành nghề phù hợp với ngành nghề thu hút của Cụm công nghiệp và khả năng tiếp nhận, xử lý của trạm xử lý nước thải tập trung.

2. Khoảng cách an toàn về môi trường giữa các công trình sản xuất có phát sinh bụi, mùi, tiếng ồn với khu dân cư lân cận phải đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành; các cơ sở có nguy cơ ô nhiễm cao được bố trí xa khu dân cư, phía cuối hướng gió chủ đạo.

3. Trong quá trình thi công: phải có biện pháp che chắn, tưới ẩm, rửa xe, giảm thiểu bụi, tiếng ồn, bùn đất; phương tiện vận chuyển đất san lấp phải phủ bạt, đi đúng tuyến, giờ được chấp thuận; không làm ảnh hưởng tới công trình lân cận, công trình ngầm; nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định.

4. Các công trình phải được thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC theo Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ và QCVN 06:2022/BXD; đường nội bộ, bãi đỗ xe chữa cháy trong lô đất phải đảm bảo cho xe chữa cháy tiếp cận.

5. Về an ninh, trật tự: 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.

Điều 11. Trách nhiệm của chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư thứ cấp

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

a) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đúng quy hoạch, đúng tiến độ; cắm mốc giới quy hoạch; quản lý, duy tu, bảo dưỡng và vận hành hạ tầng kỹ thuật dùng chung, trạm xử lý nước thải tập trung.

b) Bàn giao mặt bằng, mốc giới, cao độ, điểm đấu nối hạ tầng cho nhà đầu tư thứ cấp rõ ràng, chính xác; cung cấp thông tin quy hoạch; thỏa thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc của dự án thứ cấp trước khi thực hiện các thủ tục tiếp theo.

c) Phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước kiểm tra, phát hiện, báo cáo và kiến nghị xử lý các vi phạm quy hoạch; thực hiện chế độ báo cáo theo Thông tư số 14/2024/TT-BCT.

2. Nhà đầu tư thứ cấp:

a) Sử dụng đất đúng mục đích, xây dựng đúng quy hoạch, chỉ tiêu, thiết kế được thẩm định và Quy định này; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, PCCC theo quy định.

b) Đấu nối hạ tầng đúng vị trí, đúng kỹ thuật; xử lý sơ bộ nước thải đạt tiêu chuẩn tiếp nhận trước khi đấu nối; thu gom, phân loại, chuyển giao chất thải theo quy định.

c) Chịu trách nhiệm về an toàn công trình, an toàn lao động; thực hiện nghĩa vụ tài chính, phí sử dụng hạ tầng theo quy định và hợp đồng; bồi thường thiệt hại đối với hạ tầng do mình gây ra.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm thi hành

Các cơ quan quản lý nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ; Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I; các nhà đầu tư thứ cấp và tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy định này.

Điều 13. Xử lý vi phạm

Mọi hành vi vi phạm Quy định này tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Sửa đổi, bổ sung

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc cần sửa đổi, bổ sung, Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tổng hợp, báo cáo Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh xem xét, quyết định./.