CÔNG TY CỔ PHẦN GỐM VÀ XÂY DỰNG HẠ LONG I	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: ……/TTr-GXD	*Quảng Ninh, ngày …… tháng …… năm 2026*

TỜ TRÌNH
V/v 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

Kính gửi: 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;

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

- 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;

- 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 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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;

- Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP

ngày 06/01/2025 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP;

- 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;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD và Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 ban hành Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- 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 (nay là UBND thành phố Quảng Ninh) phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- 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;

- Quyết định số 15/2026/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành Quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh; Quyết định số 71/2025/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh (phần quy định tổ chức thực hiện các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh trong lĩnh vực quản lý nhà nước về phát triển cụm công nghiệp);

- 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;

I. QUÁ TRÌNH LẬP QUY HOẠCH

- Căn cứ khoản 2 Điều 15 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 303/2026/NĐ-CP ngày

01/8/2026), Cụm công nghiệp Hải Xuân 1 đã được thành lập và không phải lập nhiệm vụ quy hoạch.

II. NỘI DUNG TRÌNH PHÊ DUYỆT

Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I kính đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh xem xét, 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 sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn quy hoạch

- Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Móng Cái 1, thành phố Quảng Ninh (trong phạm vi Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái). Ranh giới được xác định 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;

- Quy mô diện tích:

- 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), 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).*

- Thời hạn quy hoạch: Theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp (tối đa 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất).

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Quan điểm:

+ Cụ thể hóa định hướng phát triển cụm công nghiệp tại Quy hoạch thành phố Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung đô thị Quảng Ninh đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075; phù hợp Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái đến năm 2040.

+ Phát triển Cụm công nghiệp theo hướng xanh, thông minh, hiện đại; hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối thuận lợi với tuyến đường ven biển, cao tốc Hạ Long – Móng Cái và khu vực Cửa khẩu quốc tế Móng Cái; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

+ Đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, thích ứng biến đổi khí hậu và hài hòa với cảnh quan khu vực ven biển.

- Mục tiêu:

+ Tạo quỹ đất sản xuất công nghiệp tập trung có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để 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 công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm ra khỏi khu dân cư.

+ Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy; quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch; thu hút đầu tư, giải quyết việc làm cho khoảng 1.050 lao động, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của phường Móng Cái 1 và thành phố Quảng Ninh.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Là cụm công nghiệp.

- Ngành nghề dự kiến thu hút (theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam): Ngành C – Công nghiệp chế biến, chế tạo; Mã H5210 – Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; phục vụ di dời các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai và hạ tầng kỹ thuật áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng):

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy chuẩn	Đồ án đạt được	Ghi chú
A	**Tỷ lệ các loại đất trong cụm công nghiệp**				
-	Giao thông	%	≥ 10	12,24	Bảng 2.6 QCVN 01:2021/BXD (không gồm GT, cây xanh trong lô

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy chuẩn	Đồ án đạt được	Ghi chú
					đất)
-	Cây xanh	%	≥ 10	10,06	
-	Các khu kỹ thuật	%	≥ 1	1,42	
B	**Tầng cao, mật độ xây dựng**				
-	Tầng cao công trình nhà máy, kho tàng	tầng	–	3 - 5	
-	Mật độ xây dựng thuần tối đa lô nhà máy, kho tàng (≤ 5 sàn sản xuất / > 5 sàn)	%	70 / 60	≤ 70	Mục 2.5.3 QCVN 01:2021/BXD
C	**Cây xanh**				
-	Dải cây xanh cách ly quanh cụm công nghiệp	m	≥ 10	≥ 10	Mục 2.5.2 QCVN 01:2021/BXD
-	Tỷ lệ cây xanh trong lô đất nhà máy	%	≥ 20	≥ 20	Bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD
D	**Hạ tầng kỹ thuật**				
-	Cấp nước công nghiệp	m^3/ha.ngđ	≥ 20	20	Mục 2.10 QCVN 01:2021/BXD
-	Thoát nước thải công nghiệp	% nước cấp	≥ 80	90	Mục 2.11 QCVN 01:2021/BXD
-	Chất thải rắn công nghiệp	tấn/ha.ngđ	≥ 0,3	0,3	Mục 2.12 QCVN 01:2021/BXD
-	Cấp điện công nghiệp	kW/ha	50 - 140	140	Mục 2.14 QCVN 01:2021/BXD

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất

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

Bảng cơ cấu sử dụng đất			
STT	**Danh mục**	**Diện tích (m2)**	**Tỷ lệ (%)**
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**	

5.2. Danh mục và chỉ tiêu sử dụng đất các lô đất

Bảng danh mục sử dụng đất							
STT	**Danh mục**	**Ký hiệu**	**Diện tích đất (m2)**	**Số lượng (ô)**	**Mật độ xây dựng 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

Bảng danh mục sử dụng đất							
STT	**Danh mục**	**Ký hiệu**	**Diện tích đất (m2)**	**Số lượng (ô)**	**Mật độ xây dựng tối đa (%)**	**Tầng cao (tầng)**	**Hệ số SDĐ (lần)**
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
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

Bảng danh mục sử dụng đất							
STT	**Danh mục**	**Ký hiệu**	**Diện tích đất (m2)**	**Số lượng (ô)**	**Mật độ xây dựng tối đa (%)**	**Tầng cao (tầng)**	**Hệ số SDĐ (lần)**
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

Bảng danh mục sử dụng đất							
STT	**Danh mục**	**Ký hiệu**	**Diện tích đất (m2)**	**Số lượng (ô)**	**Mật độ xây dựng tối đa (%)**	**Tầng cao (tầng)**	**Hệ số SDĐ (lần)**
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 thuật**		**61.330,64**				

5.3. 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.

5.4. 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:

- 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.

- 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.

5.5. 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.

6. Tổ chức thực hiện

Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I có trách nhiệm phối hợp với Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng – Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, UBND phường Móng Cái 1 và các cơ quan liên quan: (i) công bố công khai quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch theo quy định; (ii) bàn giao, lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt; (iii) thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, đấu nối hạ tầng trước khi triển khai xây dựng;

(iv) đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo kết nối với hạ tầng chung của khu vực; (v) phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (vi) quản lý, vận hành, bảo trì hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp sau đầu tư, đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường theo quy định.

III. KIẾN NGHỊ

Công ty Cổ phần Gốm và Xây dựng Hạ Long I xác nhận hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hải Xuân 1 tại phường Móng Cái 1, thành phố Quảng Ninh đã được lập đầy đủ thành phần theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD), đủ điều kiện trình phê duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của các nội dung, số liệu trình phê duyệt.

Kính đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Phòng QLQH&XD - BQL KKT (thẩm định);
- UBND phường Móng Cái 1;
- Lưu: VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN GỐM VÀ XÂY DỰNG HẠ LONG I