

Số: 10/TTr-TP

Hải Phòng, ngày 20 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc chấp thuận Tổng mặt bằng dự án Nhà máy sản xuất thiết bị cơ điện và máy nông nghiệp

Kính gửi:

- Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng;
- UBND xã Kê Sặt;
- UBND xã Đường An.

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14; Văn bản hợp nhất Luật Xây dựng số 43/VBHN-VPQH ngày 27/2/2025 của Văn phòng Quốc hội;

- Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 57/2024/QH15;

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

- Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Nghị định 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;

- Căn cứ Nghị định 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;

- Căn cứ 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 ngày 12/6/2025, Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ;

- 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;

- Căn cứ Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Thông tư Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025;

- Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 932/QĐ-UBND ngày 12/4/20124 của UBND tỉnh Hải Dương (Nay là UBND thành phố Hải Phòng);

- Căn cứ Giấy chứng nhận ĐKDN số 0800275035 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương (Nay là thành phố Hải Phòng) cấp lần đầu ngày 04/10/2002, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 04/5/2021.

- Căn cứ Căn cứ vào nhu cầu thực tế của Công ty TNHH Cơ khí Toàn Phát.

Công ty TNHH Cơ khí Toàn Phát đề nghị chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: Nhà máy sản xuất thiết bị cơ điện và máy nông nghiệp với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: Nhà máy sản xuất thiết bị cơ điện và máy nông nghiệp.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

Khu đất lập quy hoạch có vị trí tại: xã Kê Sặt và xã Đường An, Tp. Hải Phòng, bốn phía có giáp ranh như sau:

- + Phía Tây Bắc: Giáp Hành lang đường ống xăng dầu;
- + Phía Đông Bắc: Giáp Đất canh tác;
- + Phía Đông Nam: Giáp Đất canh tác;
- + Phía Tây Nam: Giáp Khu dân cư hiện trạng và đường tỉnh ĐT.392;

Tổng diện tích quy hoạch là: 93.910,0 m².

3. Tính chất, mục tiêu và quy mô quy hoạch

a. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa chức năng và dân phủ kín quy hoạch.
- Tăng cường đầu tư và quản lý các công trình theo hướng bền vững, góp phần tăng giá trị quỹ đất khu vực; Khai thác hiệu quả quỹ đất sản xuất, mở rộng sản xuất kinh doanh

- Ngoài ra, khi dự án đi vào hoạt động còn tạo ra công ăn việc làm cho nhiều lao động địa phương, góp phần nâng cao đời sống vật chất, giữ gìn trật tự an toàn xã hội của địa phương và đóng góp vào ngân sách Nhà nước từ nguồn thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng và bảo hiểm cho người lao động.

b. Tính chất:

- Là Nhà máy sản xuất máy nông nghiệp các loại (máy nghiền ngô, máy sát gạo, máy thái, ...), sản xuất động cơ điện nhằm phục vụ nhu cầu thị trường.

- Dự án đi vào sản xuất kinh doanh trước hết mang lại lợi nhuận cho Nhà đầu tư trong thời gian hoạt động của dự án; là nguồn cung ứng cho các khách hàng lớn mang lại giá trị kinh tế to lớn.

c. Quy mô dự án:

- Máy nông nghiệp các loại (máy nghiền ngô, máy sát gạo, máy thái, ...): 180.000 sản phẩm/năm;

- Động cơ điện: 488.000 sản phẩm/năm;

4. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
TT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (TẦNG)
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		55.350,8	58,94	1 ÷ 2
2	ĐẤT CÂY XANH	CX	18.803,0	20,02	
3	ĐẤT MẶT NƯỚC	MN	580,0	0,62	
4	ĐẤT GIAO THÔNG		19.176,2	20,42	
TỔNG CỘNG			93.910,0	100,00	
HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LÀN)			0,60		

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch $S = 93.910 \text{ m}^2$, trong đó đất xây dựng công trình chính, đất cây xanh, đất giao thông áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

+ Mặt cắt 1-1 lộ giới 7,5m đường nội bộ, cụ thể:

. Bề rộng lòng đường: 7,5m.

+ Mặt cắt 2-2 lộ giới 5,1m đường nội bộ, cụ thể:

. Bề rộng lòng đường: 5,1m.

+ Mặt cắt 3-3 lộ giới 5,5m đường nội bộ, cụ thể:

. Bề rộng lòng đường: 5,5m. Dải cây xanh bên phải 1,5m.

+ Mặt cắt 4-4 lộ giới 11,0m đường nội bộ, cụ thể:

. Bề rộng lòng đường: 11,0m. Dải cây xanh hai bên 1,5m;

+ Mặt cắt 5-5 lộ giới 7,0m đường nội bộ, cụ thể:

. Bề rộng lòng đường: 7,0m. Dải cây xanh hai bên 1,5m;

+ Mặt cắt 6-6 lộ giới 9,5m đường nội bộ, cụ thể:

. Bề rộng lòng đường: 9,5m; Dải cây xanh hai bên 1,5m;

+ Mặt cắt 7-7 lộ giới 11,0m đường nội bộ, cụ thể:
 . Bề rộng lòng đường: $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$. Dải phân cách giữa 3,0m. Dải cây xanh hai bên 1,5m;

- Các chỉ tiêu kỹ thuật chính:

+ Diện tích đất giao thông (Bao gồm cả giao thông tĩnh): 19.176,2 m², chiếm 20,42% tổng diện tích đất xây dựng.

+ Cấp thiết kế: Đường đô thị.

+ Cấp kỹ thuật: Cấp 40km/h

+ Loại mặt đường: Cấp cao A1

+ Cao độ các tuyến đường nội bộ thiết kế căn cứ cao độ của đường tỉnh ĐT.392.

6.2. San nền

- Quy hoạch san đắp nền phải đảm bảo không ngập úng.

- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất đắp.

- Phải đảm bảo thoát nước mưa trên toàn lưu vực, kết hợp với hệ thống thủy lợi. Đảm bảo thoát nước tự chảy.

- *Cao độ không chế khu vực:*

+ Căn cứ theo Quy hoạch chung của xã Kẻ Sặt và xã Đường An và Cốt tim đường tỉnh ĐT.392.

+ Căn cứ vào hiện trạng và quy hoạch hệ thống tiêu thoát nước trong khu vực, căn cứ nghiên cứu thủy văn diện rộng cho khu quy hoạch và hiện trạng nền xây dựng trong khu vực nghiên cứu.

- *Định hướng san nền:*

Quy hoạch san nền trên cơ sở tính chất khu vực hiện có. San nền theo hướng về phía đường giao thông.

Cốt san nền trung bình khu là +3.40m - +3.60m.

Độ dốc san nền trung bình $i = 0,5\%$

6.3. Cấp nước

Nguồn cấp nước cho dự án được quy hoạch đầu nối trực tiếp với hệ thống cấp nước sạch hiện hữu của khu vực, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt, sản xuất và phòng cháy chữa cháy (PCCC) của toàn bộ khu vực dự án.

Hệ thống cấp nước được thiết riêng giữa đường ống cấp nước sinh hoạt/sản xuất và đường ống cấp nước chữa cháy, đảm bảo đáp ứng đầy đủ yêu cầu kỹ thuật và an toàn PCCC.

Đường ống cấp được thiết kế theo mạng vòng giúp duy trì áp lực ổn định và đảm bảo cấp nước liên tục tại các điểm dùng nước, các hạng chữa cháy. Tăng độ an toàn cấp nước khi mạng lưới gặp sự cố. Mạng vòng đặc biệt hữu hiệu trong tình

huống khẩn cấp như cháy lan hoặc cháy lớn.

Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt, sản xuất, tưới cây rửa đường của dự án khoảng $Q = 283 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Tổng nhu cầu dùng nước phục vụ cho PCCC là $Q_{cc}=486 \text{ (m}^3\text{)}$.

6.4. Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch theo nguyên tắc thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải nhằm đảm bảo hiệu quả tiêu thoát và bảo vệ môi trường.

Các tuyến cống được thiết kế đi theo hướng ngắn nhất, ưu tiên tuyến thẳng, đồng thời thuận tiện cho kiểm tra, bảo dưỡng và vận hành.

Nước mưa được thoát theo nguyên lý tự chảy về các điểm xả ra hệ thống tiêu thoát chung ngoài ranh giới dự án.

Nước mưa chảy từ các lô đất, các công trình vào hồ thu nước mưa, sau đó chảy vào hệ thống cống thoát. Các tuyến cống chính thu gom nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có đường kính D600 đến D800, đảm bảo lưu lượng thiết kế và yêu cầu vận hành.

Toàn bộ khu vực nghiên cứu là 1 lưu vực có độ dốc thoát nước chính theo hướng từ Đông-Bắc xuống Tây-Nam và từ Đông Nam về Tây Bắc. Nước mưa được thu gom thoát ra hệ thống thoát nước ngoài dự án.

6.5. Thoát nước thải & Vệ sinh môi trường

Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch được thiết kế hoàn toàn tách biệt với hệ thống thoát nước mưa, nhằm đảm bảo hiệu quả xử lý và tránh ô nhiễm môi trường.

Nước thải được thu gom bằng phương pháp tự chảy, qua hệ thống cống kín đặt ngầm dọc theo các tuyến đường và được dẫn về khu xử lý nước thải đặt trong dự án.

Nước thải sau khi được xử lý đạt các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước bên ngoài dự án.

Nước thải phát sinh từ các công trình trong khu vực sẽ được thu gom qua hệ thống cống tròn D300 và hố ga bố trí dọc các tuyến đường nội bộ khoảng 30m 1 hố ga.

Trạm xử lý nước thải với Tổng công suất xử lý $Q=150 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

6.6. Cấp điện

Nguồn điện cấp điện cho khu vực dự án được lấy từ cột điện hiện trạng tại đường ĐT 392 dẫn về TBA.

Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 3200 KVA.

Xây dựng mới 01 trạm biến áp cấp điện cho nhà máy. Các trạm biến áp được đặt tại các khu cây xanh để đảm bảo hành lang tuyến điện cũng như đảm bảo thuận lợi cho thao tác vận hành sửa chữa cũng như thi công xây dựng.

Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4kV từ TBA đến cấp điện cho từng khu nhà xưởng, nhà điều hành, khu hạ tầng kỹ thuật.

6.7. Chiếu sáng

Thiết kế Chiếu sáng toàn bộ các tuyến đường nội bộ thuộc nhà máy. Hệ thống điện chiếu sáng được xây dựng nhằm hỗ trợ các phương tiện giao thông di chuyển trong nhà máy, nâng cao an ninh và nâng cao mỹ quan nhà máy khi trời tối.

Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn LED để đảm bảo tuổi thọ cao, vận hành lâu dài và tiết kiệm điện năng. Công suất đèn và chiều cao lắp đèn được tính toán phù hợp theo từng tuyến đường được chiếu sáng.

Cáp chiếu sáng: Sử dụng cáp 0,6/1kV luôn trong ống bảo vệ, đi ngầm dọc theo các tuyến đường.

7. Tổ chức thực hiện

Cơ quan chấp thuận: Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng.

Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch: Công ty TNHH Cơ khí Toàn Phát.

Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Thành Đông - Hải Dương.

Để dự án sớm triển khai, Công ty TNHH Cơ khí Toàn Phát kính đề nghị “Cơ quan chấp thuận” xem xét chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: Nhà máy sản xuất thiết bị cơ điện và máy nông nghiệp.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ TOÀN PHÁT



GIÁM ĐỐC
Phạm Ngọc Toàn

