

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 CƠ SỞ GIA CÔNG CƠ KHÍ VÀ CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG, VĂN PHÒNG

Chủ đầu tư : Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc

Đơn vị tư vấn : Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đường Kẽ

Địa điểm : Lô CN-06-01, Cụm Công nghiệp Đoàn Tùng 2, Xã Nguyễn Lương
Bàng Thành phố Hải Phòng

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 CƠ SỞ GIA CÔNG CƠ KHÍ VÀ CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG, VĂN PHÒNG

Chủ đầu tư : Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc

Đơn vị tư vấn : Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đường Kẽ

Địa điểm : Lô CN-06-01, Cụm Công nghiệp Đoàn Tùng 2, Xã Nguyễn Lương
Bằng Thành phố Hải Phòng

CHỦ ĐẦU TƯ

**CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP
QUỐC TẾ VIỆT ÚC**



**GIÁM ĐỐC
PHẠM TUẤN ANH**

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
ĐƯỜNG KẼ**



**GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Thành**

MỤC LỤC

MỤC LỤC	1
PHẦN I: MỞ ĐẦU.....	1
1. Lý do và sự cần thiết lập.....	1
2. Quan điểm và mục tiêu của đồ án.....	2
2.1. Quan điểm.....	2
2.2. Mục tiêu của đồ án.....	2
3. Các căn cứ lập quy hoạch	2
3.1. Các văn bản quy phạm pháp luật.....	2
3.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.....	3
PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	5
1. Tên đồ án, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực lập quy hoạch.....	5
1.1. Tên đồ án:	5
1.2. Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu.....	5
2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch	5
2.1. Điều kiện tự nhiên.....	5
2.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	6
3. Các chỉ tiêu kỹ thuật	7
3.1. Cơ cấu sử dụng đất	7
3.2. Chuẩn bị kỹ thuật.....	7
3.3. Giao thông.....	7
3.4. Cấp nước.....	8
3.5. Cấp điện	8
3.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.....	8
3.7. Phòng cháy chữa cháy	8
PHẦN III: NỘI DUNG QUY HOẠCH.....	10
1. Dự báo dân số lao động	10
2. Nội dung quy hoạch.....	10
2.1. Nguyên tắc chung	10
2.2. Phân khu chức năng.....	10
2.3. Cơ cấu sử dụng đất	10
PHẦN IV: QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	13
1. Chuẩn bị kỹ thuật – San nền	13
2. Hệ thống giao thông.....	13
3. Hệ thống cấp nước	14
4. Hệ thống cấp điện	15
5. Hệ thống thông tin liên lạc.....	17
6. Hệ thống thoát nước mưa	17
7. Hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	18
PHẦN IV: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....	20
1. Hiện trạng môi trường khu vực quy hoạch.....	20
1.1. Đặc trưng về địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn.....	20
1.2. Ô nhiễm môi trường nước	20

1.3. Chất thải rắn.....	20
1.4. Môi trường không khí, khí hậu.....	20
1.5. Hệ sinh thái	20
2. Đánh giá tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch	20
2.1. Đối tượng chịu tác động	20
2.2. Các tác động xảy ra trong giai đoạn xây dựng	21
2.3. Khi dự án đầu tư xây dựng đi vào hoạt động.....	23
3. Những giải pháp nhằm giảm thiểu tác động xấu đến môi trường trong công tác thực hiện quy hoạch xây dựng.....	23
PHẦN V: KẾT LUẬN	25

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết lập

Đáp ứng nhu cầu thị trường ngày càng tăng, tạo sản phẩm chất lượng cao, tận dụng đất đai hiệu quả, mang lại lợi nhuận kinh doanh, đồng thời thu hút đầu tư và giải quyết nhu cầu về không gian sản xuất cho doanh nghiệp khác. Dự án xây dựng Cơ sở gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng tạo ra một môi trường kinh doanh năng động, hỗ trợ phát triển kinh tế địa phương và ngành công nghiệp cơ khí.

Đáp ứng nhu cầu sản xuất và thị trường: Việc xây dựng nhà máy sản xuất cấu kiện cơ khí nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của các ngành công nghiệp khác như xây dựng, giao thông, sản xuất máy móc, từ đó thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế.

Sản phẩm chất lượng: Nhà máy sẽ sản xuất các cấu kiện cơ khí chính xác, đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, giúp nâng cao chất lượng công trình và sản phẩm cuối cùng.

Sử dụng đất đai hiệu quả: Trong bối cảnh đất đai ngày càng thu hẹp, việc xây dựng nhà máy và cho thuê nhà xưởng, văn phòng là một giải pháp tối ưu để sử dụng hiệu quả quỹ đất, mang lại giá trị kinh tế cao.

Tạo việc làm: Dự án sẽ tạo ra nhiều việc làm cho người lao động, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Doanh thu và lợi nhuận: Hoạt động sản xuất cấu kiện cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng sẽ mang lại nguồn doanh thu ổn định và lợi nhuận cho nhà đầu tư.

Thu hút đầu tư: Mô hình kinh doanh này có thể thu hút các nhà đầu tư khác, góp phần tạo ra một khu công nghiệp hoặc khu vực sản xuất sôi động, hấp dẫn.

Giải pháp không gian: Việc cho thuê nhà xưởng và văn phòng giúp các doanh nghiệp khác có nhu cầu sản xuất, kinh doanh có được không gian phù hợp, tiết kiệm chi phí đầu tư ban đầu vào cơ sở hạ tầng.

Tạo chuỗi liên kết: Dự án có thể tạo ra các chuỗi cung ứng và liên kết sản xuất, giúp các doanh nghiệp trong khu vực hoạt động hiệu quả hơn.

Phát triển ngành cơ khí: Xây dựng một nhà máy hiện đại sẽ góp phần nâng cao năng lực sản xuất và cạnh tranh của ngành công nghiệp cơ khí Việt Nam trên thị trường quốc tế.

Ứng dụng công nghệ mới: Nhà máy có cơ hội ứng dụng các công nghệ sản xuất tiên tiến, nâng cao năng suất và chất lượng sản phẩm, tạo lợi thế cạnh tranh bền vững.

Với các lý do nêu trên, Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc quyết định nghiên cứu lập hồ sơ đề án "*Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng*". Đây sẽ là cơ

sở để triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà máy, phù hợp với định hướng và chủ trương phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

2. Quan điểm và mục tiêu của đồ án

2.1. Quan điểm

- Phân tích, đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về sử dụng đất đai, hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và môi trường...;
- Xác định tính chất, ranh giới và quy mô đất đai xây dựng, xác định các chỉ tiêu hạ tầng xã hội và kỹ thuật. Từ đó đưa ra phương án quy hoạch sử dụng đất, đồng thời quy định không gian kiến trúc, cảnh quan; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược;
- Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu trong khu vực quy hoạch theo tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Nhà nước;
- Làm cơ sở pháp lý để thực hiện quản lý theo quy hoạch;
- Trình tự thực hiện, nội dung, quy cách hồ sơ và các nội dung cụ thể khác, theo quy định của Luật quy hoạch, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan lĩnh vực quy hoạch xây dựng.

2.2. Mục tiêu của đồ án

- Đảm bảo đầy đủ điều kiện cơ sở vật chất trong công tác sản xuất và quản lý kinh doanh của doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả kinh tế;
- Cụ thể hóa các đồ án quy hoạch của Cụm Công nghiệp Đoàn Tùng 2 và của địa phương đã được phê duyệt;
- Làm cơ sở để quản lý công tác đầu tư xây dựng, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan; quản lý việc lập dự án đầu tư và thực hiện đầu tư xây dựng các dự án thành phần theo quy hoạch;
- Để chấp thuận dự án và thu hút nguồn vốn đầu tư phát triển công nghiệp, giải quyết việc làm ổn định cho người lao động tại địa phương góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng nhanh tỷ trọng của ngành công nghiệp;

3. Các căn cứ lập quy hoạch

3.1. Các văn bản quy phạm pháp luật

- Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật Xây dựng 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật xây dựng;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ

sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 1/7/2025 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;

- 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 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;

- Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

- Công văn số 4474/SXD-QHKT ngày 7/7/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn một số nội dung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, huyện Thanh Miện, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 10/03/2023 của UBND huyện Thanh Miện về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, huyện Thanh Miện, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 25/06/2025 của UBND huyện Thanh Miện về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, huyện Thanh Miện, tỷ lệ 1/500 (Lần 2);

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư 4282343001 do sở Tài chính cấp ngày 23/02/2026;

- Các tài liệu về hiện trạng kinh tế - xã hội của khu vực lập quy hoạch và các tài liệu, số liệu khác có liên quan;

- Bản đồ khảo sát đo đạc tại khu vực quy hoạch và lân cận;

3.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng);

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- QCVN 03:2012/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13.608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Thoát nước bên ngoài công trình - Tiêu chuẩn thiết kế TCXD 51-2008;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7957: 2023 Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13.606: 2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 2622:1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế
- TCVN 4514: 2012 - Xí nghiệp công nghiệp - tổng mặt bằng - tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4319: 2012 - Nhà và công trình công cộng - nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- TCVN 4604: 2012 - Xí nghiệp công nghiệp - nhà sản xuất - tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9385: 2012 - Chống sét cho CTXD - hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.
- TCXDVN 319: 2004 - Lắp đặt hệ thống nối đất thiết bị cho các công trình công nghiệp - yêu cầu chung.
- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam liên quan khác.

PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

1. Tên đồ án, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực lập quy hoạch

1.1. Tên đồ án:

Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng.

1.2. Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu

Khu đất lập quy hoạch là lô đất số CN-06-01 thuộc Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, xã Nguyễn Lương Bằng, Thành phố Hải Phòng.

** Vị trí, ranh giới quy hoạch:*

- Phía Bắc: Giáp lô CN-05;
- Phía Nam: Giáp đường nội bộ cụm công nghiệp;
- Phía Tây: Giáp lô CN06-02;
- Phía Đông: Giáp cây xanh cách ly cụm công nghiệp.

Tổng diện tích quy hoạch là: 13.836,8 m²

2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

2.1. Điều kiện tự nhiên

a) Khí hậu

- Khu đất nằm trong vùng đồng bằng Bắc Bộ, chịu ảnh hưởng của vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, thời tiết trong năm được phân làm 2 mùa rõ rệt:

- + Mùa hè: Nóng ẩm, mưa nhiều, thường kéo dài từ tháng 4 đến tháng 10;
- + Mùa đông: Lạnh, khô thường kéo dài từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau;

- Nhiệt độ: Khá ổn định, trung bình năm khoảng 23°C, tháng nóng nhất có thể lên đến 36 - 37°C vào tháng 6, 7; tháng lạnh nhất là tháng 12 và tháng 1, nhiệt độ có thể xuống 5 - 7°C. Số giờ nắng trung bình của năm khoảng 1.500 giờ;

- Mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm 1.91mm. Lượng mưa tập trung và phân bố theo mùa, mưa nhiều vào tháng 7 và tháng 8 (490mm)

- Độ ẩm không khí: Độ ẩm không khí trung bình năm vào khoảng 80 - 85%; cao nhất vào các tháng 7, 8, 9, độ ẩm đạt khoảng 88-91%; thấp nhất vào tháng 1 và tháng 12, độ ẩm là 75%;

b) Địa hình, địa chất

- Khu vực quy hoạch có địa hình bằng phẳng, đã được san lấp bằng cát đầm chặt, cao độ trung bình khoảng +2.20m;

- Qua khảo sát địa chất công trình khu vực, cho ta thấy khu vực dự kiến xây dựng công trình có các hoạt động kiến tạo tương đối ổn định, các hiện tượng địa chất chất động lực công trình gần như không xảy ra.

- Địa tầng khu vực có lớp đất yếu, do đó có khả năng xuất hiện các hiện

tượng sụt lún, lún không đều hoặc lún trôi, nên cần có biện pháp xử lý nâng cao cường độ các lớp này.

- Địa chất thủy văn: Lớp đất bề mặt chứa nhiều nước, nguồn cung cấp nước chủ yếu là nước mưa, vì vậy mực nước ngầm dao động theo mùa.

2.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Khu đất dự án nằm trong CCN Đoàn Tùng 2, được nhà đầu tư thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng, mặt bằng đã được san lấp bằng phẳng.

Hiện trạng sử dụng đất không có công trình xây dựng, thuận lợi cho công tác đầu tư xây dựng mới.

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Tên hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất công nghiệp đã san lấp	13.836,8	100,00
	Tổng diện tích QH	13.836,8	100,00

Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Phía Nam khu đất dự án giáp đường tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp có lộ giới 20,5m (5m+10,5m+5m).

- Trong khu đất dự án chưa có hệ thống giao thông; mặt bằng đã tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho thiết kế thi công;

b) Cấp nước

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ các tuyến ống HDPE D110 cấp nước sạch hiện có của Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2.

c) Thoát nước

- Hệ thống thoát nước mặt và thoát nước thải đã được bố trí các điểm đầu nổi riêng biệt.

- Nước mặt được thu gom vào hệ thống cống có đường kính D600 của CCN chạy dọc đường nội bộ phía Nam dự án.

- Nước thải từ các nhà máy được thu vào hệ thống ống có đường kính D300 của CCN nằm dọc vỉa hè phía Nam dự án.

d) Cấp điện

- Nguồn điện 22kV cấp cho dự án sẽ được lấy từ các điểm đầu nổi điện hiện có của Cụm công nghiệp.

- Cần thiết kế thiết kế tính toán để xây dựng trạm biêt áp cấp điện riêng cho nhu cầu của dự án.

e) Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp tín hiệu sẽ được lấy từ hệ thống cáp thông tin chạy ngầm dưới

via hè, qua các điểm trừ đầu nổi của CCN.

f) Vệ sinh môi trường

- Do hoạt động hiện tại của dự án chưa hình thành, lên không phát sinh rác thải và ô nhiễm tiếng ồn của quá trình sản xuất.

- Chất thải sinh ra trong quá trình xây dựng và hoạt động sản xuất của dự án sẽ được thu gom và tập kết tại khu tập kết theo quy định của CCN.

❖ Đánh giá chung:

- Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật của CCN đã được đầu tư xây dựng đồng bộ, rất thuận tiện cho công tác đầu nổi, thi công xây dựng dự án;

- Mặt bằng đã được san lấp bằng phẳng, rất thuận lợi cho công tác thi công san nền, xây dựng, giảm chi phí đầu tư giải phóng mặt bằng.

- Hiện trạng sử dụng đất không có công trình xây dựng, thuận lợi cho công tác đầu tư xây dựng mới.

3. Các chỉ tiêu kỹ thuật

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan và yêu cầu công nghệ sản xuất của chủ đầu tư.

Các tiêu chuẩn thiết kế, các chỉ tiêu cơ bản được xác định như sau:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất

- Tỷ lệ các loại đất trong dự án thực hiện theo QCVN 01:2022/BXD;
- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản phẩm để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%;
- Mật độ cây xanh: Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình nhà máy công nghiệp là 20%;

3.2. Chuẩn bị kỹ thuật

- Đối với đất công nghiệp, cao độ khống chế tôn nền tối thiểu phải cao hơn mức nước tính toán tối thiểu 0,5m;
- Độ dốc san nền trong khoảng 0,1% ÷ 0,5%;
- Quy định về thu gom nước mưa:
 - + 100% đường nội bộ phải có hệ thống thoát nước mưa;
 - + Đường rộng $\geq 40m$, phải bố trí hệ thống thoát nước mưa hai bên đường.
- Độ dốc cống tròn thoát nước phải đảm bảo thoát nước tự chảy.

3.3. Giao thông

- Giao thông nội bộ của dự án phải kết nối thuận tiện, tại các vị trí phù hợp

với các tuyến đường của CCN;

- Đường nội bộ có mặt đường rộng tối thiểu 3,5m; kết hợp làm đường cho xe PCCC khi có sự cố cháy nổ;

3.4. Cấp nước

- Nước cung cấp cho khu vực công nghiệp trung bình: 25 m³/ha.ngđ.
- Tính cấp nước cho tối thiểu 60% diện tích đất công nghiệp.
- Nước công trình công cộng, và dịch vụ được quy hoạch tùy theo tính chất cụ thể của công trình, tối thiểu 2 lít/m² sàn.ngđ.
- Nước chữa cháy tính cho 1 đám cháy với diện tích < 150 ha.
- Nước tưới vườn hoa, cây xanh: $\geq 1,5$ lít/m².ngđ.
- Nước rửa đường: $\geq 0,5$ lít/m² sàn.ngđ.
- Nước dự phòng, rò rỉ: 5% tổng các loại nước trên.

3.5. Cấp điện

(Theo QCVN 01:2021/BXD, TCVN 9206:2012 và theo yêu cầu sản xuất)

- Chỉ tiêu cấp điện cho sản xuất công nghiệp: 200kW/ha;
- Công suất điện phục vụ sản xuất: 2000kW cho nhà xưởng sản xuất.
- Chỉ tiêu cấp điện cho văn phòng: 85 W/m² sàn;
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường khu vực, khu vực cây xanh: 1W/m² và đảm bảo độ chói 0,8Cd/m².

3.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thiết kế hệ thống mạng lưới thoát nước mặt riêng biệt với mạng lưới thoát nước thải.
- Các chỉ tiêu tính toán chủ yếu:
 - + Thu gom nước thải công nghiệp phải đạt 100% tiêu chuẩn cấp nước cho công nghiệp.
 - + Tiêu chuẩn nước thải sản xuất: 100m³/ha-ngđ. Tính cho 60% diện tích đất công nghiệp.
- Vị trí điểm xả nước thải: Nước thải sau khi được xử lý sẽ được thoát vào điểm thu gom của CCN.
- Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý của dự án, phải đạt tiêu chuẩn loại B theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thu gom của CCN.
- Rác thải rắn trong quá trình sản xuất và sinh hoạt phải được thu gom, phân loại và xử lý theo đúng quy định;

3.7. Phòng cháy chữa cháy

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa cần tuân thủ cụ li, vị trí và khả năng tiếp

cận, đảm bảo hiệu quả trong công tác chữa cháy theo quy định.

- Các công trình có hệ thống chữa cháy riêng và đảm bảo yêu cầu thoát nạn khi có cháy.

PHẦN III: NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. Dự báo dân số lao động

- Dự án dự kiến sẽ có 100 công nhân lao động và nhân viên hành chính, cán bộ quản lý. Số lượng lao động có thể thay đổi tùy theo khối lượng công việc.

2. Nội dung quy hoạch

2.1. Nguyên tắc chung

- Phù hợp với quy hoạch của CCN, cũng như định hướng phát triển của CCN nói riêng và định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương nói chung;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật tiết kiệm tối đa, để giảm kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

- Tổ chức giao thông thuận lợi nhất cho việc đầu tư xây dựng và phát huy tối đa hiệu quả đường Các tuyến đường trong khu vực;

- Khai thác tối đa các điều kiện thuận lợi của khu đất về các mối liên hệ, giao thông, nguồn cung cấp điện quốc gia, nguồn cung cấp nước đáp ứng được nhu cầu sử dụng của Nhà máy, thuận lợi cho việc thoát nước thải, nước mưa;

- Xây dựng Nhà máy không ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực và bảo vệ an toàn cho các tuyến hành lang kỹ thuật;

- Tiết kiệm năng lượng, đảm bảo vi khí hậu và bảo vệ môi trường hướng đến phát triển bền vững. Đảm bảo yêu cầu cảnh quan thiên nhiên đẹp, thông thoáng, và hài hoà với khu vực xung quanh;

- Khai thác triệt để quỹ đất xây dựng, đảm bảo các chức năng phù hợp yêu cầu sử dụng của một Nhà máy công nghiệp;

- Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, thoát nạn;

2.2. Phân khu chức năng

Toàn bộ dự án có diện tích **13.836,8 m²** được phân thành các chức năng:

- + Đất xây dựng công trình;
- + Đất cây xanh, cây xanh cách ly, đất mặt nước;
- + Đất giao thông nội bộ, sân bãi;

Đảm bảo sử dụng thuận tiện, phù hợp công năng sử dụng của mỗi công trình, đảm bảo phân khu chức năng rõ ràng nhưng vẫn tạo liên hệ giữa các bộ phận, các công đoạn trong quá trình sản xuất kinh doanh; hài hòa về mỹ quan và đảm bảo hạn chế tác động đến môi trường khu vực xung quanh.

Nhà xưởng phải được quy hoạch hợp lý, ưu tiên công nghệ sạch, sử dụng công nghệ cao, ít ồn, bố trí ra phía ngoài gần đường. Nếu có hàm lượng bụi và khí thải nhiều hơn phải bố trí vào trong, về cuối hướng gió và phải có biện pháp cách ly, giảm thiểu các tác động xấu tới môi trường.

2.3. Cơ cấu sử dụng đất

a) Đất xây dựng công trình

- Đất xây dựng công trình có tổng diện tích 8.118,0m² chiếm 58,67% diện tích toàn dự án. Trong đó, các công trình xây dựng bao gồm:

- Nhà xưởng sản xuất: Diện tích xây dựng 7.415,0m² với quy mô 02 tầng, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp hệ khung thép tiền chế, tường xây gạch kết hợp thung tôn.

- Nhà văn phòng 01: Diện tích xây dựng 288,0m², quy mô 03 tầng, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp hệ khung thép tiền chế, tường xây gạch kết hợp thung tôn.

- Nhà văn phòng 02: Diện tích xây dựng 288,0m², quy mô 03 tầng, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp hệ khung thép tiền chế, tường xây gạch kết hợp thung tôn.

- Nhà bảo vệ: Diện tích xây dựng 12,0m² với quy mô 01 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch;

- Nhà vệ sinh công nhân: Diện tích xây dựng 45,0m² với quy mô 01 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch;

- Nhà chứa rác: Diện tích xây dựng 40,0m² với quy mô 01 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch;

- Nhà bơm PCCC: Diện tích xây dựng 30,0m² với quy mô 01 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, tường xây gạch;

a) Đất sân đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật

Đất sân đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 2.739,2m² chiếm 19,80% diện tích toàn dự án. Trong đó, đất hạ tầng kỹ thuật gồm:

- Bể ngầm xử lý nước thải: Diện tích xây dựng 51,85m², xây dạng bể ngầm, kết cấu bê tông cốt thép;

- Bãi đỗ xe: Diện tích 385,0m², để thoáng xung quanh, che nắng mưa bằng khung kèo thép lợp mái tôn. Nền được đổ bê tông dày 10cm.

- Trạm biến áp: Diện tích 20,0m².

b) Đất cây xanh, mặt nước

- Đất cây xanh có tổng diện tích 2.779,6m² chiếm 20,08% diện tích toàn dự án.

- Đất mặt nước là diện tích hồ nước PCCC diện tích 200,0m².

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Tên hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ(%)	Chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu
1	Đất xây dựng công trình	8.118,0	58,67	≤60

2	Đất cây xanh	2.779,6	20,08	≥ 20
3	Đất mặt nước	200,0	1,45	
4	Đất giao thông + HTKT	2.826,9	19,80	≥ 10
	Tổng diện tích quy hoạch	13.836,8	100,00	
	Tổng diện tích sàn (m²)	16.685,0		
	Hệ số sử dụng đất (lần)	1,20		$\leq 1,5$

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian quy hoạch – kiến trúc đáp ứng nhu cầu sử dụng của dự án, phù hợp với công nghệ lựa chọn.

- Kiến trúc toàn bộ dự án phân theo từng khu vực; Nhà văn phòng; Nhà xưởng sản xuất được bố trí độc lập tạo thành một khối vận hành thông suốt trong quá trình quản lý sản xuất, các công trình phụ trợ hài hòa với cảnh quan chung và phù hợp với văn hóa địa phương. Hình khối, màu sắc, vật liệu sử dụng đáp ứng yêu cầu tạo dựng không gian sản xuất hiện đại, an toàn.

- Khu vực cây xanh được phân bố xung quanh ranh giới dự án giáp tường rào khu đất, giáp khu vực sản xuất và tại các khuôn viên cây xanh công cộng của nhà máy. Lựa chọn các chủng loại cây có tán rộng kết hợp với hệ thống cây cảnh, thảm cỏ nhằm hạn chế phát tán bụi, tiếng ồn, giúp cải thiện môi trường không khí trong khu vực và tạo cảnh quan trong khuôn viên nhà máy.

PHẦN IV: QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Chuẩn bị kỹ thuật – San nền

a) Các yêu cầu chung

- Quy hoạch cao độ nền tuân thủ cao độ khống chế và định hướng san nền của quy hoạch chi tiết của cụm công nghiệp đã được phê duyệt.
- Tận dụng địa hình đã san nền của cụm công nghiệp để thiết kế cao độ nền dự án hợp lý để tối ưu khối lượng đào đắp.
- Kết hợp hướng thoát của hệ thống nước mưa để có phương án hướng dốc san nền hợp lý.
- Khớp nổi cao độ với các tuyến đường đã hình thành xung quanh dự án.

b) Giải pháp quy hoạch san nền

- Khu vực dự án đã được san nền sơ bộ của toàn cụm công nghiệp, do đó cơ bản san nền theo hướng dốc đã có, hướng dốc thiết kế từ trong dự án hướng ra các tuyến đường số 2.
- Việc san lấp phải đạt các yêu cầu kỹ thuật như sau:
 - + Cao độ thấp nhất là +2.70 tại vị trí điểm đầu nối giao thông.
 - + Cao độ san nền cao nhất là +2.82 tại ô đất nhà máy.
 - + Đắp san nền lô đất và phần đường đảm bảo hệ số đầm nén theo quy định;
 - + Độ dốc san nền tối thiểu 0,2% và dốc từ giữa ô san nền ra đường xung quanh để đảm bảo thoát nước.

2. Hệ thống giao thông

a) Các yêu cầu chung

- Quy hoạch giao thông tuân thủ quy hoạch chi tiết của cụm công nghiệp đã được phê duyệt.
- Cao độ các nút đầu nối phải khớp nối với các tuyến đường đã hình thành xung quanh dự án.
- Hệ thống giao thông phải đảm bảo sự di chuyển các phương tiện hợp lý, phù hợp vận hành nhà máy, đảm bảo các thông số kỹ thuật theo quy chuẩn tiêu chuẩn và phù hợp với loại phương tiện dự kiến tham gia giao thông. Kết hợp giao thông cho phòng cháy chữa cháy theo quy chuẩn hiện hành.

b) Giải pháp thiết kế giao thông

* Giao thông đối ngoại:

Khu vực quy hoạch tiếp cận trực tiếp với tuyến đường hiện có của cụm công nghiệp cụ thể như sau:

- Phía Nam khu đất dự án giáp tuyến đường giao thông tuyến 02, có lộ giới 20,5m (5m+10,5m+5m).

* Giao thông nội bộ dự án:

Hệ giống giao thông nội bộ của dự án gồm 02 tuyến đường chính với các mặt cắt MC cụ thể như sau:

- MC 1-1: Có lộ giới 30,4m, lòng đường 9,0m, 2 bên là dải cây xanh rộng 5,5-15,9m.

- MC 2-2: Có lộ giới 10,5m, lòng đường 9,0m, 1 bên là dải cây xanh 1,5m.

- Bố trí các điểm, bãi quay xe và tránh xe cứu hỏa đảm bảo công tác PCCC theo tiêu chuẩn hiện hành;

*** Nút giao thông:**

Các nút giao thông trong khu quy hoạch và các nút giao thông đầu nối đều thiết kế và tổ chức giao thông theo kiểu nút giao cùng mức đơn giản.

*** Bãi đỗ xe:**

- Chỉ tiêu đỗ xe là $3\text{m}^2/\text{xe}$. Bố trí 01 bãi đỗ xe, diện tích mỗi bãi đỗ xe là 385m^2 . Đáp ứng diện tích đỗ xe cho khoảng 128 chỗ đỗ đáp ứng cho 100 công nhân viên và khách đến làm việc.

3. Hệ thống cấp nước

a) Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

*** Nước cấp cho sinh hoạt:**

Tiêu chuẩn: 80 lit/người/ngđ, tổng nhân viên 100 người

$$Q_{SH} = 80 \times 100/1000 = 8 \text{ m}^3/\text{ngđ}$$

*** Nước cấp cho hoạt động sản xuất:**

Nước cấp cho hoạt động sản xuất theo dự kiến:

$$Q_{SX} = 20\text{m}^3/\text{ngày đêm}.$$

*** Nước tưới cây:**

Tiêu chuẩn: 1.5 lit/ m^2 .ngđ, Diện tích cây xanh **2831.3 m²**

$$Q_{TC} = 1,5 \times 2831.3 / 1000 = 4.4 \text{ m}^3/\text{ngđ}$$

*** Nước rửa đường:**

Tiêu chuẩn: 0,5 lit/ m^2 .ngđ, Diện tích sân đường **2826.9 m²**

$$Q_{RD} = 0,5 \times 2826.9/1000 = 1.6 \text{ m}^3/\text{ngđ}.$$

*** Nước dự phòng, rò rỉ:** Tính bằng 5% tổng các loại nước trên.

$$Q_{RR} = 5\% \times (8+20+4.4+1.6) = 1.6 \text{ m}^3/\text{ngđ}$$

❖ Lưu lượng ngày tổng cộng là:

$$Q_{\text{Tổng}} = Q_{SX} + Q_{SH} + Q_{TC} + Q_{RD} + Q_{RR}$$

$$Q_{\text{Tổng}} = 8+20+4.4+1.6+1.6 = \mathbf{35.6 \text{ m}^3/\text{ngđ}}$$

Nhu cầu cấp nước chữa cháy:

- Phần cấp nước chữa cháy mang tính thời điểm và được lưu trữ dự phòng nên không tính toán lượng nước cấp PCCC theo ngày.

b) Nguồn cấp nước

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ đường cấp nước HDPE D110 của cụm công nghiệp, nước sạch đưa vào tích trữ trong bể chứa nước ngầm;

- Toàn bộ đường ống cấp nước sinh hoạt cho các công trình được đi ngầm dưới sân đường, sử dụng các đường ống HDPE D50.

- Nước sinh hoạt riêng của từng công trình được cấp từ hệ thống bơm trực tiếp từ bể chứa.

- Nguồn cấp nước cho PCCC được cấp từ bể nước ngầm, được bơm bằng máy bơm qua ống thép mạ kẽm DN110 chôn ngầm, đến từng vị trí họng chữa cháy và cấp nước cho hệ thống chữa cháy trong các công trình. Hệ thống đường ống dẫn nước chữa cháy bố trí chạy mạch vòng, đảm bảo cấp nước.

Bảng thống kê ống cấp nước			
STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE D110	m	193
2	Ống HDPE DN50	m	187

4. Hệ thống cấp điện

a) Tính toán nhu cầu sử dụng điện

- Tổng công suất tính toán nhu cầu sử dụng điện: $S_{TT} = 2948\text{kVA}$

- Để đảm bảo nhu cầu sử dụng điện, dự kiến lựa chọn thiết kế lắp đặt 1 trạm biến áp có tổng công suất trạm $S_{TBA} = 1 \times 3000\text{ kVA}$;

Bảng tính toán chỉ tiêu cấp điện

Stt	Công trình	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Chỉ tiêu cấp điện (w/ đơn vị)	Tổng công suất (KW)
				MBA 1
1	Nhà xưởng + Kho 01			3000
2	Khu văn phòng 01	864	30	25.9
3	Khu văn phòng 02	864	30	25.9
4	Nhà bảo vệ 01	14.85		5.0
5	Nhà vệ sinh 01	60.00	10	0.6
6	Nhà rác	50.00	10	0.5

7	Trạm điện - Máy phát điện	16.00		10.0
8	Nhà bơm	30.00		20.0
9	Cảnh quan, giao thông	2.826,9	1	2.8
	Tổng công suất (kW)			3070.9
	Dự phòng	20%		614
	Tổng công suất yêu cầu (kW)			3685
	Hệ số đồng thời			0.8
	Tổng công suất tính toán (kW)			2948
	Công suất chọn MBA (kVA)			3000.0
	Chọn máy biến áp			1x3000kVA

**) Ghi chú: Công suất tính toán chỉ là dự kiến. Trong giai đoạn tiếp theo cần tính toán nhu cầu sử dụng thực tế của các công trình để đảm bảo nhu cầu cụ thể.*

b) Nguồn điện

- Nguồn cấp điện của dự án được lấy từ đường dây 22KV của Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, dùng hệ cáp đi ngầm dưới thảm cỏ vỉa hè đến vị trí trạm biến áp (TBA) 22/0.4KV của dự án.

- TBA 22/0.4KV dự kiến có công suất $S_{TBA} = 1 \times 3000$ kVA, sử dụng là kiểu trạm Kios hoặc trạm khác đảm bảo yêu cầu điện lực, cấp điện cho nhu cầu sản xuất, sinh hoạt và chiếu sáng của dự án.

- Lưới điện hạ thế chôn ngầm, cấp từ Máy biến áp (MBA) đến tủ điện tổng sau đó đi đến tủ điện của từng công trình. Tủ điện tổng này được đặt bên trong trạm điện.

- Hệ thống chiếu sáng: Nguồn điện cấp chiếu sáng đi ngầm được lấy từ lộ hạ áp của trạm biến áp xây dựng mới; Bố trí chiếu sáng đảm bảo quy định, khoảng cách đèn khoảng 30m; Sử dụng cột đèn bằng thép, bóng đèn LED chiếu sáng có cường độ thích hợp và tiết kiệm năng lượng.

Bảng thống kê vật tư			
STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Cáp điện 22KV cấp cho TBA	m	72
2	Cáp điện 0,4kV cấp cho sản xuất, sinh	m	229

	hoạt		
3	Dây điện chiếu sáng cao áp	m	195
4	Tủ điện hạ thế	Tủ	06
5	Đèn chiếu sáng	Bộ	08
2	Cột đèn chiếu sáng	Cột	08
3	TBA làm mới	Trạm	01

5. Hệ thống thông tin liên lạc

a) Nguồn cấp

- Nguồn cấp từ các tuyến cáp thông tin của cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, đầu nối tại điểm chờ đầu nối chạy ngầm theo đường tuyến 02;

b) Giải pháp thiết kế

- Mạng cáp thông tin được thiết kế luôn trong ống viễn thông chôn ngầm dưới sân đường và cây xanh cảnh quan.

- Từ điểm đầu nối dự kiến bố trí 1 tủ cáp trung tâm. Vị trí, số lượng và dung lượng tủ cáp cho từng công trình cần được điều chỉnh cho phù hợp trong các giai đoạn thiết kế sau.

Bảng thống kê ống thông tin liên lạc			
STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Tủ điện thông tin liên lạc	Tủ	03
2	Đường dây thông tin liên lạc	m	227

6. Hệ thống thoát nước mưa

a) Định hướng thoát nước:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mặt riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.
- Thiết kế hệ thống cống thoát nước với khối lượng đường cống ít nhất, nhưng vẫn đảm bảo thoát nước tự chảy. Trên mỗi tuyến cống, độ dài từ đầu đường cống đến cửa xả là ngắn nhất, để giảm độ sâu chôn cống.
- Hướng thoát nước căn cứ theo cao độ san nền.

b) Giải pháp cấu tạo hệ thống thoát nước mưa:

- Nước mưa được thu tại các cửa thu đặt tại mép đường sau đó chảy vào hố ga thu nước đặt giữa lòng đường bằng đường cống tròn BTCT D400. Khoảng cách đặt hố ga cách nhau trung bình 30m.

- Nước mưa được thu gom bởi các ga thu nước, sau đó trung chuyển bởi hệ

thống ống cống ngầm bê tông cốt thép D600 rồi đầu nối với hệ thống thoát nước mưa hiện có của cụm công nghiệp tại hồ ga phía Nam dự án.

Bảng thống kê thoát nước mưa			
STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống tròn BTCT D400	m	300
1	Cống tròn BTCT D600	m	12
2	Hố thu	Cái	15

7. Hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a) Hệ thống thoát nước thải:

- Thiết kế hệ thống mạng lưới thoát nước mặt riêng biệt với mạng lưới thoát nước thải. Thoát nước tự chảy.

- Thiết kế hệ thống cống thoát nước sao cho khối lượng đường cống ít nhất, nhưng vẫn đảm bảo thoát nước tự chảy trên toàn bộ khu vực, và trên mỗi tuyến cống, độ dài từ đầu đường cống đến cửa xả là ngắn nhất, để giảm độ sâu chôn cống.

* Giải pháp thiết kế mạng lưới cống thoát nước thải:

- Nước thải trong quá trình sản xuất và sinh hoạt được thu gom qua các đường ống đi ngầm vào bể xử lý nước thải trong dự án.

- Bố trí 1 vị trí bể xử lý cả nước thải trong quá trình sản xuất và sinh hoạt, công suất trạm là 35 m³/ngđ ;

- Nước thải qua xử lý tại bể xử lý theo công nghệ khi đạt tiêu chuẩn tiêu chuẩn mức B của QCVN 40: 2011/BTNMT và QCVN 14:2008/BTNMT theo quy định của CCN, sau đó thoát ra hồ ga thu nước thải của hệ thống thoát nước thải Cụm công nghiệp, rồi được dẫn về trạm XLNT chung của Cụm công nghiệp để tiếp tục quá trình xử lý trước khi thoát ra môi trường.

Bảng thống kê thoát nước thải			
STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống nhựa D200	m	240
2	Hồ ga	cái	11
3	Bể XLNT	cái	01

b) Quản lý chất thải rắn:

- Quản lý chất thải rắn: Rác thải thường xuyên được thu gom về vị trí Nhà rác quy hoạch trong dự án và được kí hợp đồng với công ty môi trường đô thị để vận chuyển ra khu vực quy định.

- Trạm trung chuyển chất thải rắn: Bố trí tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn trong phạm vi bán kính thu gom đến khu xử lý tập trung trong thời gian không quá 2 ngày đêm.

- Tại mỗi trạm trung chuyển chất thải rắn: Có bãi đỗ xe vệ sinh chuyên dùng; Có hệ thống thu gom nước rác và xử lý sơ bộ.

❖ ***Chọn hình thức thu gom :***

- Tại các công trình công cộng, khu vực cây xanh đặt các thùng rác công cộng.

- Rác thải được thu gom bằng hình thức thủ công, bằng các xe thu gom rác và được dồn về khu tập kết vào các giờ cố định trong ngày.

- Toàn bộ rác trong khu vực được thu gom tập trung và thuê đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý tại khu xử lý rác thải tập trung của CCN.

PHẦN IV: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

1. Hiện trạng môi trường khu vực quy hoạch

1.1. Đặc trưng về địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn

Khu vực quy hoạch là đất Khu đất dự án nằm trong CCN Đoàn Tùm 2, được nhà đầu tư thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng, mặt bằng đã được san lấp bằng phẳng.

Địa tầng khu vực có lớp đất yếu, nên cần có biện pháp xử lý nâng cao cường độ các lớp này. Lớp đất bề mặt chứa nhiều nước, nguồn cung cấp nước chủ yếu là nước mưa, vì vậy mực nước ngầm dao động theo mùa.

1.2. Ô nhiễm môi trường nước

Khu vực xây dựng dự án sẽ chịu tác động từ việc xả thải nước trong quá trình sản xuất và sinh hoạt ra môi trường.

Tuy nhiên hệ thống thu nước thải sản xuất và xử lý nước thải sinh hoạt đã đảm bảo tiêu chuẩn của nước qua xử lý trước khi thải ra môi trường.

1.3. Chất thải rắn

Hàng ngày các phế liệu rắn thải từ các hoạt động sản xuất của các nhà máy và sinh hoạt của con người, được tập kết và thu gom định kỳ theo quy định, hạn chế tác động xấu đến môi trường.

1.4. Môi trường không khí, khí hậu

- Khu vực quy hoạch là đất trong khu tập trung các nhà máy sản xuất công nghiệp có hệ thống mương tiêu thủy lợi.

- Khu vực dự án nằm trọn trong vùng đồng bằng Bắc Bộ, nên mang đặc trưng của vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa.

- Nhìn chung, khí hậu khu vực này tương đối ôn hòa. Tuy nhiên, sự biến động trong chế độ mưa cũng là nguyên nhân gây úng hạn, ảnh hưởng đến các hoạt động sản xuất.

1.5. Hệ sinh thái

Hệ sinh thái động vật trong khu vực quy hoạch chủ yếu mang đặc điểm của hệ sinh thái đồng bằng Bắc Bộ.

2. Đánh giá tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch

2.1. Đối tượng chịu tác động

Bao gồm các nhóm hệ thống sau:

- Tài nguyên thiên nhiên (tài nguyên vật lý và tài nguyên sinh vật)
- Tài nguyên nhân văn.
- Cộng đồng (bao gồm cả sự tồn tại và phát triển).

2.2. Các tác động xảy ra trong giai đoạn xây dựng

- Ô nhiễm do bụi đất, đá, cát tác động trực tiếp lên người công nhân thi công tại công trường và tới môi trường khu vực xung quanh (dân cư, giao thông vận tải...).

- Ô nhiễm do tiếng ồn, rung từ hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải, máy móc thiết bị thi công công trường.

- Ô nhiễm do chất thải phát sinh từ các hoạt động của con người thi công trên công trường và hoạt động của các thiết bị máy móc thi công (nước thải, dầu mỡ, chất thải rắn).

- Ô nhiễm do nhiệt: Từ quá trình thi công có gia nhiệt như đốt nóng tubin, nhiệt phát sinh từ các máy móc thiết bị thi công, nhất là trong điều kiện thi công mùa hè nóng bức. Tác động nhiệt này chủ yếu là đối với người công nhân trực tiếp thi công tại công trường.

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện vận tải, đào đất, sản xuất. Loại ô nhiễm này có tác động phân tán tới các khu vực dân cư xung quanh.

- Vấn đề an toàn lao động, phòng chống cháy nổ tại công trường: Thi công với các vật nặng, trên cao, vận chuyển bốc dỡ vật tư thiết bị, nguyên vật liệu, sử dụng điện, xăng dầu phục vụ thi công đều có nguy cơ gây tai nạn lao động và cháy nổ.

Mặc dù có những tác động xấu đã nêu trên, nhưng giai đoạn thi công thường liên hoàn theo khu vực. Vì vậy các tác động này sẽ mất đi khi công trình đi vào giai đoạn khai thác sử dụng.

a. Tác động đến môi trường không khí:

Các chất gây ô nhiễm chủ yếu là bụi, đất, đá, cát và khí thải (SO_x , CO , NO_x , C_xH_y , các chất hữu cơ bay hơi, dung môi hữu cơ) phát sinh từ các phương tiện vận tải, máy móc xây dựng khí thải từ phương tiện giao thông.

Khi hoạt động các phương tiện vận tải sử dụng nhiên liệu chủ yếu là xăng, dầu Diesel sẽ thải vào môi trường không khí một lượng khói thải có chứa các chất gây ô nhiễm như: CO , CO_2 , NO_2 , cacbua hydro,...

Nguồn gây ồn là các loại xe vận tải, máy xúc, máy ủi, các máy móc thiết bị chức năng phục vụ xây dựng (máy trộn bê tông, máy trộn nhựa asphalt, máy xúc, máy đầm, máy đóng cọc,...), máy phát điện, tiếng ồn sinh hoạt. Nhưng đáng kể nhất là tiếng ồn gây ra do các phương tiện vận tải trên công trường. Mức độ ô nhiễm giao thông phụ thuộc nhiều vào chất lượng xe, đường xá, lưu lượng dòng xe, số lượng nhiên liệu tiêu thụ.

Tuy nhiên do tiếng ồn lan truyền trong không khí rất nhanh theo khoảng cách, nên mức độ ảnh hưởng của khu vực lân cận là không đáng kể. Tác động của tiếng ồn chủ yếu là đối với người công nhân làm việc gần các thiết bị máy

móc. Do vậy cần bố trí đầy đủ trang bị bảo hộ lao động (chụp tai, nút tai chống ồn) cho người lao động.

Ô nhiễm bụi: chủ yếu do các hoạt động xây dựng, việc thi công xây dựng dự án thường được thực hiện vào mùa khô nên ô nhiễm do bụi trong vùng vào thời điểm này là cao nhất. Thành phần của bụi chủ yếu là bụi đất, bụi cát, bụi khói. Loại bụi này ít độc hại xong nó ảnh hưởng trực tiếp đến người lao động công nhân xây dựng tại công trường, tới mỹ quan khu vực, tới sự phát triển của cây xanh và ảnh hưởng tới sức khỏe của dân cư xung quanh khu vực.

b. Tác động đến môi trường nước:

Nguồn gây ô nhiễm nước gồm nước thải sinh hoạt của các khu dân dụng, nước mưa chảy tràn trên bề mặt các công trường xây dựng có cuốn theo các chất rắn lơ lửng, dầu mỡ.

Nước thải sinh hoạt có chứa hàm lượng các chất gây ô nhiễm nguồn nước (chất hữu cơ, SS). Nhưng do lượng nước thải phát sinh nhỏ nên tải lượng các chất ô nhiễm trong nước không cao. Nên mức độ tác động đến môi trường nước ở mức thấp.

Nước mưa chảy tràn có lưu lượng tương đối lớn nhưng chỉ tập trung vào một vài tháng trong mùa mưa (tháng 6 - 8). Khi đó lượng nước mưa trong khu vực cũng khá cao nên khả năng hoà trộn pha loãng lượng nước mưa chảy ra từ công trường lớn và nồng độ của các chất giảm đi nhiều.

c. Tác động đến môi trường đất:

Quy hoạch xây dựng khu vực làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của xã hiện tại đã có tác động tích cực làm tăng giá trị của đất và tăng hiệu quả sử dụng đất cả đất nông nghiệp và đất dân dụng.

d. Tác động đối với vệ sinh môi trường do chất thải rắn:

Nếu thu gom không hết thì lượng chất thải rắn còn lại sẽ bị thải xuống các sông ngòi, hồ ao hoặc các bãi cát công cộng, ... từ đó sẽ phân huỷ và gây ô nhiễm môi trường đất, nước và môi trường không khí.

Rác thải sinh hoạt nếu không được thu gom và xử lý thích hợp sẽ là nguồn gây ô nhiễm và bệnh dịch cho học sinh và người dân trong khu vực vì có các chất thải rắn khó phân huỷ, thời gian tác động kéo dài.

e. Tác động đến môi trường sinh thái:

- Ô nhiễm nguồn nước do các loại nước thải phát sinh trong quá trình thi công gây ra có tác động đối với hệ sinh thái dưới nước.

- Các chất rắn lơ lửng làm ngăn cản ánh sáng xuyên xuống nước, làm giảm quang hợp và giảm trao đổi chất gây tác hại cho đời sống thủy sinh.

Đối với hệ sinh thái trên cạn: Các chất gây ô nhiễm đều có ảnh hưởng xấu đến hệ động thực vật, gây ảnh hưởng có hại đối với năng suất cây trồng. Bụi làm giảm quang hợp, hô hấp của hệ thực vật, làm giảm năng suất cây trồng. Các khí SO₂, NO_x gây mưa axit làm vàng lá, khô cây, quả lép nặng hơn có thể gây chết cây. Đối với động vật gây tác động xấu đến hệ hô hấp.

2.3. Khi dự án đầu tư xây dựng đi vào hoạt động

- Tác động do chất thải rắn.
- Tác động do nước thải sinh hoạt.
- Tác động đến xã hội.

Chất thải rắn của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom và vận chuyển tới khu vực bãi chôn lấp và xử lý đã được quy hoạch. Đơn vị quản lý môi trường có nhiệm vụ thu gom và vận chuyển chất thải rắn trong khu vực mình quản lý.

Tóm lại, việc quy hoạch xây dựng nói chung không gây tác động tiêu cực nào đến cơ sở hạ tầng mà còn có những tác động tích cực trong cả khu vực.

3. Những giải pháp nhằm giảm thiểu tác động xấu đến môi trường trong công tác thực hiện quy hoạch xây dựng.

Bụi:

Để hạn chế bụi trong các khu vực công trình xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm, khi chuyên chở vật liệu xây dựng phát sinh bụi nhiều như xi măng, các xe vận tải phải được phủ kín bằng bạt để hạn chế rơi rớt. Tại các khu vực công trường sát trục lộ giao thông hoặc khu dân cư sẽ được tưới nước tránh bụi trong những ngày nóng.

Tiếng ồn:

Để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cần phải có quá trình thi công hợp lý, thiết bị duy trì trật tự hoạt động tốt và phải sử dụng bộ phận giảm thanh.

Khống chế thời gian hoạt động nghĩa là các hoạt động, giờ làm việc được lập kế hoạch phù hợp với giai đoạn gây ít ảnh hưởng nhất. Các hoạt động thi công không được phép tiến hành trong vòng khoảng thời gian từ 10 giờ tối đến 6 giờ sáng trong các khu vực dân cư.

Đối với giao thông đặt các biển cấm còi và nếu có thể trồng những dải cây có tác dụng như hàng rào ngăn tiếng ồn.

Nước thải:

Trong quá trình xây dựng, nước mưa cuốn theo đất đá, xi măng rơi vãi từ mặt đường được dẫn vào mương. bùn lắng được nạo vét sâu khi giai đoạn xây dựng kết thúc. Công trường cần xây dựng các nhà vệ sinh cạnh các lán trại. Các hầm tự hoại 3 ngăn của các nhà vệ sinh phải được xây dựng phù hợp với số

lượng công nhân sử dụng. Sau khi giai đoạn kết thúc bùn tự hoại sẽ được hút đi và tiến hành san lấp bề tự hoại.

Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động san nền theo thiết kế để chống ô nhiễm do nước ngập lụt.

Quy hoạch xây dựng khu vực sẽ có xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt. Nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp phải được xử lý triệt để theo đúng các tiêu chuẩn về môi trường trước khi thải ra đường cống chung.

Nước thải sau khi xử lý phải đạt được các tiêu chuẩn quy định trong cột A-TCVN 5942-1995 như sau:

Thành phần	Đơn vị	Tiêu chuẩn
SS	mg/l	50
BOD	mg/l	20
COD	mg/l	50
Tổng Nito	mg/l	30
Amoni	mg/l	0,1
Tổng phốt pho	mg/l	4

Chất thải rắn:

Chất phế thải xây dựng sẽ được kiểm soát một cách chặt chẽ, tận dụng tối đa để san lấp, còn lại sẽ được thu gom tập trung về bãi thải của khu vực.

Chất thải sinh hoạt phải được thu gom triệt để và chuyển về bãi chôn lấp và xử lý của thị trấn. Các chất thải có thể tái chế hoặc tái sử dụng sẽ được dùng lại. Biện pháp thu gom rác: Bố trí các điểm thu gom rác ở các khu vực hàng ngày vào giờ quy định xe rác đến thu gom rác chở đến nơi xử lý.

PHẦN V: KẾT LUẬN

Đồ án *Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng* là hết sức cần thiết và cấp bách; Hồ sơ quy hoạch là cơ sở pháp lý để nhà đầu tư triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, và quản lý hoạt động xây dựng.

Thực hiện tốt công tác quy hoạch sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, giữ gìn cảnh quan môi trường sinh thái cân bằng, hài hòa, sử dụng quỹ đất hợp lý. Đồ án sau khi được phê duyệt cần được các cấp các ngành hết sức quan tâm, triển khai thực hiện.

Đề nghị các cấp ban ngành sớm xem xét, phê duyệt hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Cơ sở gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

**PHỤ LỤC I:
CĂN CỨ PHÁP LÝ**

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 4282343001

Chứng nhận lần đầu: Ngày 23 tháng 02 năm 2026

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi Luật Đấu thầu; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Luật Hải quan; Luật Thuế giá trị gia tăng; Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Luật Đầu tư; Luật Đầu tư công; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư);

Căn cứ Quyết định số 69/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài chính thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ hoàn thiện kèm theo do Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc nộp ngày 9/02/2026.

SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Chứng nhận nhà đầu tư:

Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc.

Mã số doanh nghiệp: 0801470688. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên do Phòng Đăng ký kinh doanh và Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 09/10/2025.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 128 đường Trần Hưng Đạo, xã Kê Sặt, thành phố Hải Phòng.

- Điện thoại: 0913255491.



Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp

- Họ tên: Phạm Tuấn Anh Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 03/02/1977 Quốc tịch: Việt Nam Chức danh: Giám đốc
- Căn cước công dân số: 030077000589
- Địa chỉ liên lạc: Khu 4, xã Kê Sặt, thành phố Hải Phòng.

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án: Cơ sở gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng.
2. Mục tiêu dự án: Sản xuất, gia công cấu kiện cơ khí; cho thuê nhà xưởng, văn phòng.
3. Quy mô dự án:
 - Quy mô hoạt động:
 - + Sản xuất, gia công cấu kiện cơ khí: 665 tấn sản phẩm/năm (bao gồm: Bộ dụng cụ làm vườn: 375 tấn sản phẩm/năm; giá khung kệ lưới: 100 tấn sản phẩm/năm; thùng rác chở cỏ: 150 tấn sản phẩm/năm; rào lưới: 40 tấn sản phẩm/năm).
 - + Cho thuê nhà xưởng, văn phòng với diện tích sàn: 13.567m² (trong đó: Cho thuê nhà xưởng: 12.415m²; cho thuê văn phòng: 1.152m²).
 - Diện tích đất thực hiện dự án: 13.836,8m².
 - Quy mô xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
4. Địa điểm thực hiện dự án: Lô đất CN06-1, Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng.
5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 120.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng). Trong đó:
 - Vốn góp của nhà đầu tư (từ vốn chủ sở hữu): 36.000.000.000 đồng (chiếm 30% tổng vốn đầu tư dự án).
 - Vốn huy động: 84.000.000.000 đồng (chiếm 70% tổng vốn đầu tư dự án).
6. Thời hạn hoạt động của dự án: Đến ngày 31/12/2070 (Theo Hợp đồng nguyên tắc cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2 số 09102025/BBT/HQ-VU ngày 09/10/2025 giữa Công ty TNHH Hòa Quân và Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc).
7. Tiến độ thực hiện dự án: Xây dựng hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong thời hạn 24 tháng, kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Nhà đầu tư không được hưởng ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư.

Điều 3: Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc có trách nhiệm:

ch

- Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, bảo vệ môi trường, đất đai, quy hoạch, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự, các quy định của pháp luật khác có liên quan và các nghĩa vụ đối với nhà nước trong quá trình thực hiện dự án.

- Chỉ được phép cho thuê nhà xưởng khi đã đầu tư xây dựng hoàn thành và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện Dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 102 và điểm a khoản 1 Điều 104 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020.

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 90 và khoản 8 Điều 94, Nghị định số 19/2026/NĐ-CP ngày 14/01/2026 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

- Nhà đầu tư phải đảm bảo đủ nguồn vốn triển khai thực hiện dự án theo đúng các nội dung nêu trên.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc, Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Sở Tài chính thành phố Hải Phòng và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Sao gửi các Sở, ngành, đơn vị để phối hợp;
- Các Sở: XD, NNMT, CT;
- Thống kê thành phố;
- Thuế thành phố Hải Phòng;
- UBND xã Nguyễn Lương Bằng;
- Giám đốc Sở;
- Phó giám đốc Sở: Nguyễn Tiến Hoan;
- Lưu: VT, QLĐTNS (N.H.Hải)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Tiến Hoan



UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số:4595 /SXD-QHKT

Hải Phòng, ngày 05 tháng 05 năm 2026

V/v tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch
tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy
gia công cơ khí và cho thuê nhà
xưởng, văn phòng của Công ty
TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Lương Bằng

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 987/UBND-KT ngày 28/4/2026 của UBND xã Nguyễn Lương Bằng về việc đề nghị tham gia ý kiến Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng của Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc, xã Nguyễn Lương Bằng, cùng hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng kèm theo.

1. Thông tin hồ sơ quy hoạch

- Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng Nhà máy sản xuất cấu kiện cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng, tỷ lệ 1/500 (sau đây gọi là Dự án)
- Vị trí quy hoạch: Lô CN-06-01, Cụm Công nghiệp Đoàn Tùng 2, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc.
- Tổng diện tích lập quy hoạch: 13.836,8m² (Mật độ xây dựng: 58,67%).

Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng tham gia một số ý kiến như sau:

2. Các nội dung tham gia ý kiến

- UBND xã Nguyễn Lương Bằng chịu trách nhiệm kiểm tra năng lực của đơn vị tư vấn, đảm bảo điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án; thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tuân thủ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định hiện hành có liên quan.
- Đồng thời đề nghị UBND xã Nguyễn Lương Bằng chỉ đạo cơ quan chuyên môn trực thuộc, chủ đầu tư, đơn vị tư vấn và các đơn vị liên quan rà soát, bổ sung, chỉnh sửa một số nội dung sau:

2.1 Về sự phù hợp với quy hoạch cấp trên:

- Qua rà soát, đối chiếu, phương án Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng Dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng cấp trên (Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đoàn Tùng; Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Miện, Quy hoạch chi tiết xây dựng CCN Đoàn Tùng 2) được phê duyệt về: vị trí, chức năng sử dụng đất, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa.

- Vị trí Dự án nêu trên nằm trong phạm vi ranh giới Khu kinh tế chuyên biệt Hải Phòng (đã được Thủ tướng Chính phủ thành lập tại Quyết định số 288/QĐ-TTg ngày 12/02/2026). Đề nghị UBND xã Nguyễn Lương Bằng tiếp tục rà soát, đánh giá sự phù hợp của đồ án quy hoạch với các quy hoạch khác có liên quan, đảm bảo sự phù hợp quy hoạch đất quốc phòng, an ninh.

2.2 Về hồ sơ, trình tự, thủ tục:

- Rà soát tên gọi, thành phần, nội dung hồ sơ (*bao gồm: Hồ sơ giấy và Hồ sơ điện tử*), khung tên bản vẽ quy hoạch đảm bảo thể hiện đầy đủ các nội dung được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 (*sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ*), Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng (*sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng*), Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Hoàn thiện công tác lấy ý kiến của các cơ quan (cơ quan, đơn vị quản lý có thẩm quyền về: cấp thoát nước, cấp điện...), tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về phương án quy hoạch; tổng hợp báo cáo, giải trình các ý kiến tham gia (bằng văn bản) theo quy định.

2.3 Nội dung quy hoạch

- Bản đồ khảo sát địa hình và các bản vẽ quy hoạch phải thể hiện theo hệ tọa độ quốc gia VN2000.

- Rà soát ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp trên được phê duyệt; không chồng lấn với các dự án, công trình lân cận hiện có, tránh phát sinh tranh chấp, không thực hiện đầu tư xây dựng được ở bước tiếp theo.

- Phương án quy hoạch:

+ Rà soát chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đảm bảo phù hợp với Quy hoạch xây dựng cấp trên được duyệt.

+ Căn cứ quy định về thể hiện chức năng sử dụng đất trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng, Đề nghị rà soát thể hiện đầy đủ, chính xác các nhóm đất.

+ Việc bố trí các công trình phải phù hợp theo các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành; khoảng cách giữa các công trình và các chỉ tiêu kỹ thuật đường giao thông phục vụ xe chữa cháy, bãi đỗ xe chữa cháy phải tuân thủ yêu cầu tại QCVN 06:2022/BXD, các quy chuẩn khác có liên quan về PCCC.

+ Đề nghị tách riêng thống kê chỉ tiêu diện tích đất cây xanh và mặt nước trong dự án. Tỷ lệ đất cây xanh trong dự án phải đảm bảo phù hợp các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Tính toán bố trí diện tích chỗ đỗ xe đảm bảo đủ phục vụ số lượng người lao động và phương tiện của khách hàng đến làm việc, không để thiếu chỗ đỗ xe dẫn đến tình trạng đỗ xe bên ngoài Dự án, ảnh hưởng đến công tác bảo đảm trật tự ATGT chung của khu vực.

- UBND xã Nguyễn Lương Bằng chỉ đạo rà soát, đảm bảo tính chính xác của các số liệu và chỉ tiêu trong quy hoạch đảm bảo theo quy định.

2.4 Quy hoạch hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật

Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện...) phải phù hợp với quy hoạch chi tiết CCN Đoàn Tùm 2 được phê duyệt. Tại vị trí đấu nối từ Dự án ra Tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp (Tuyến 02), đề nghị tăng cường các giải pháp đảm bảo an toàn giao thông phạm vi điểm đấu nối (gờ, gờ giảm tốc, biển báo hiệu, sơn vạch kẻ đường theo QCVN41:2024/BGTVT).

3. Về tổ chức thực hiện

Đề nghị UBND xã Nguyễn Lương Bằng rà soát, thực hiện đầy đủ các thủ tục, thành phần và nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định; yêu cầu cơ quan tổ chức lập quy hoạch nghiên cứu tiếp thu, chỉnh sửa hồ sơ, giải trình các ý kiến tham gia của Sở Xây dựng và cộng đồng dân cư, cá nhân có liên quan để hoàn thiện hồ sơ phù hợp theo quy định trước khi chấp thuận quy hoạch. UBND xã Nguyễn Lương Bằng chịu trách nhiệm chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng theo thẩm quyền.

- Sau khi chấp thuận quy hoạch, đề nghị UBND xã Nguyễn Lương Bằng thực hiện:

+ Tổ chức công bố công khai quy hoạch, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch của thành phố; cấm và quản lý mốc giới quy hoạch đảm bảo theo đúng quy định.

+ Gửi hồ sơ đầy đủ về Sở Xây dựng để phục vụ công tác lưu trữ, theo dõi, quản lý quy hoạch các dự án trên địa bàn thành phố, bao gồm:

(1) 01 bộ hồ sơ giấy pháp lý (thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý);

(2) 01 bộ hồ sơ điện tử (Cơ sở dữ liệu số cơ bản + Cơ sở dữ liệu số pháp lý + Cơ sở dữ liệu số địa lý) theo quy định tại Phụ lục II Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

- Việc lập quy hoạch, thực hiện quy hoạch, triển khai sau quy hoạch dự án trên phải tuân thủ quy hoạch cấp trên và các quy định pháp luật hiện hành.

Trên đây là nội dung tham gia góp ý của Sở Xây dựng về hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng của Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc tại CCN Đoàn Tùng 2, xã Nguyễn Lương Bằng, đề nghị UBND xã Nguyễn Lương Bằng nghiên cứu, tổng hợp, chỉ đạo thực hiện theo thẩm quyền, đảm bảo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- PGĐ Sở: Vũ Minh Nghĩa;
- Lưu: VT, QHKT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Vũ Minh Nghĩa

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

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

Số: 3171/BQL-QHXD

Hải Phòng, ngày 02 tháng 6 năm 2026

V/v tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng của Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc, thuộc cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Lương Bằng

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng (Ban Quản lý) nhận được Công văn số 1277/UBND-KT ngày 22/5/2026 của UBND xã Nguyễn Lương Bằng về việc xin ý kiến đối với nội dung đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng của Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc, thuộc cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2 cùng hồ sơ Quy hoạch kèm theo.

Thông tin hồ sơ quy hoạch

- Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng Nhà máy sản xuất cấu kiện cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng, tỷ lệ 1/500 (sau đây gọi là Dự án).
- Vị trí quy hoạch: Lô CN-06-01, Cụm Công nghiệp Đoàn Tùng 2, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc.
- Tổng diện tích lập quy hoạch: 13.836,8 m² (Mật độ xây dựng: 58,67%).

Bảng thống kê sử dụng đất

STT	Tên hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	8.118,0	58,67
2	Đất cây xanh	2.891,9	20,90
3	Đất giao thông, HTKT	2.826,9	20,43
	Tổng diện tích đất quy hoạch	13.836,8	100,0
Tổng diện tích sàn (m ²)		16.685,0	
Hệ số sử dụng đất (lần)		1,20	

Sau khi nghiên cứu, theo chức năng nhiệm vụ và phạm vi, lĩnh vực quản lý, Ban Quản lý có ý kiến như sau:

1. Về sự phù hợp quy hoạch

Vị trí Dự án nêu trên thuộc Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2 và nằm trong phạm vi ranh giới Khu kinh tế chuyên biệt Hải Phòng (đã được Thủ tướng Chính phủ thành lập tại Quyết định số 288/QĐ-TTg ngày 12/02/2026).

Tại báo cáo của Sở Công thương, Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2 đã được thành lập và đang triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 90%. Có 05 dự án đã và đang đề xuất đầu tư vào Cụm công nghiệp với tổng diện tích 16,86 ha, lấp đầy đạt 51%.

Theo Điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025, Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2 nằm trong danh mục phương án phát triển Cụm công nghiệp thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 với quy mô khoảng 47 ha tại xã Nguyễn Lương Bằng. Ngoài ra, theo định hướng phát triển không gian Khu kinh tế chuyên biệt tại đề án thành lập, Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2 cũng được xác định thuộc khu vực phát triển công nghiệp, kho bãi... Như vậy việc quy hoạch, triển khai dự án Nhà máy gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng của Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc, thuộc cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2 là phù hợp định hướng theo QH-5455 và định hướng phát triển Khu kinh tế chuyên biệt được phê duyệt.

Qua kiểm tra, đối chiếu, phương án Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng Dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng CCN Đoàn Tùng 2 được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 và các điều chỉnh cục bộ lần 1,2 được UBND huyện Thanh Miện phê duyệt tại các Quyết định: Số 134/QĐ-UBND ngày 10/03/2023 và số 467/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 về vị trí, chức năng sử dụng đất, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa.

2. Về hồ sơ quy hoạch

Thành phần hồ sơ quy hoạch thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 (sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025) quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Phương án quy hoạch

a. Về quy hoạch sử dụng đất

Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đồ án cơ bản đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD như tỷ lệ đất cây xanh $\geq 10\%$, tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước $\geq 20\%$... Tuy nhiên đề nghị tách riêng thông kê chỉ tiêu diện tích đất cây xanh và mặt nước trong dự án, tỷ lệ đất cây xanh trong dự án phải đảm bảo $\geq 20\%$ theo quy định hiện hành.

Thực hiện tính toán thiết kế bãi đỗ xe, đường giao thông phục vụ chữa cháy và lối vào từ trên cao cho công trình của dự án phải tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD; sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022; các giải pháp theo quy định tại Phụ lục E của Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD; sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022 và các quy định hiện hành có liên quan để đảm bảo khoảng cách an toàn PCCC; các yêu cầu về kích thước, quy cách, vị trí và khả năng chịu tải trọng của xe chữa cháy phải được đảm bảo cho từng hạng mục để

đáp ứng mục tiêu phòng cháy và chữa cháy hiệu quả. Khi lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư phải thiết kế bậc chịu lửa, chiều cao lớn nhất cho phép của nhà, diện tích lớn nhất cho phép của một tầng nhà trong phạm vi một khoang cháy của các hạng mục công trình trong dự án đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 06:2022 và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD.

b. Về đấu nối hạ tầng

Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện...) đề nghị Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc làm việc thống nhất với chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2 đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết CCN Đoàn Tùng 2 được phê duyệt.

Tại vị trí đấu nối từ Dự án ra Tuyến đường nội bộ cụm công nghiệp (Tuyến 02), đề nghị tăng cường các giải pháp đảm bảo an toàn giao thông phạm vi điểm đấu nối (gờ, gờ giảm tốc, biển báo hiệu, sơn vạch kẻ đường theo QCVN41:2024/BGTVT).

4. Về thẩm quyền chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng

Theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; Quyết định số 1459/QĐ-TTg ngày 01/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý, Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 12/01/2026 của UBND thành phố quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý quy định: *Ban Quản lý có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật liên quan và phạm vi quản lý, phân cấp theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.*

Vì vậy, đề nghị UBND xã Nguyễn Lương Bằng tham vấn ý kiến hướng dẫn, thống nhất của Sở Xây dựng về thẩm quyền chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng của dự án trên để phù hợp các quy định hiện hành có liên quan; đảm bảo thống nhất, tránh chồng chéo trong công tác quản lý nhà nước đối với việc thẩm định, phê duyệt, chấp thuận quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn.

5. Các nội dung lưu ý khác

Trong trường hợp UBND xã Nguyễn Lương Bằng có thẩm quyền chấp thuận quy hoạch Tổng mặt bằng dự án trên, đề nghị cơ quan lưu ý thực hiện các nội dung như sau:

- Kiểm tra năng lực của đơn vị tư vấn, đảm bảo điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị và nông thôn; thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tuân thủ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Rà soát ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch đảm bảo không chồng lấn với các dự án, công trình lân cận hiện có, tránh phát sinh tranh chấp, không thực hiện đầu tư xây dựng được ở bước tiếp theo.

- Rà soát tên gọi, thành phần, nội dung hồ sơ (bao gồm: Hồ sơ giấy và Hồ sơ điện tử), khung tên bản vẽ quy hoạch đảm bảo thể hiện đầy đủ các nội dung

được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026) của Chính phủ, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 (sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025); yêu cầu cơ quan tổ chức lập quy hoạch nghiên cứu tiếp thu, chỉnh sửa hồ sơ, giải trình các ý kiến tham gia của các sở, ngành và cộng đồng dân cư, cá nhân có liên quan để hoàn thiện hồ sơ phù hợp theo quy định trước khi chấp thuận quy hoạch theo thẩm quyền.

Sau khi chấp thuận quy hoạch, đề nghị UBND xã Nguyễn Lương Bằng thực hiện:

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch; yêu cầu chủ đầu tư cấm và quản lý mốc giới quy hoạch đảm bảo theo đúng quy định.

- Giao cơ quan có chức năng quản lý về quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch để cập nhật thông tin chung về quy hoạch theo quy định tại Nghị định 111/2024/NĐ-CP và hướng dẫn tại Phụ lục II Thông tư 24/2025/TT-BXD.

- Gửi hồ sơ về Sở Xây dựng, Ban Quản lý để phục vụ công tác lưu trữ, theo dõi, quản lý quy hoạch các dự án trên địa bàn thành phố, bao gồm:

- (1) 01 bộ hồ sơ giấy pháp lý (thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý);

- (2) 01 bộ hồ sơ điện tử (Cơ sở dữ liệu số cơ bản + Cơ sở dữ liệu số pháp lý + Cơ sở dữ liệu số địa lý) theo quy định tại Phụ lục II Thông tư số 16/2025/TTBXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

- Việc lập quy hoạch, thực hiện quy hoạch, triển khai sau quy hoạch dự án trên phải tuân thủ quy hoạch cấp trên và các quy định hiện hành.

Trên đây là nội dung ý kiến của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng của Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc, đề nghị UBND xã Nguyễn Lương Bằng nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TB, PTB: N.V.Chuẩn;
- Lưu: VP, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Văn Chuẩn
Nguyễn Văn Chuẩn

**CÔNG AN TP. HẢI PHÒNG
PHÒNG CẢNH SÁT PCCC VÀ CNCH**

Số: *166* /PC07-Đ2

V/v tham gia ý kiến về PCCC đối với Quy hoạch tổng
mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy gia công cơ khí và cho
thuê nhà xưởng, văn phòng của Công ty TNHH công
nghiệp quốc tế Việt Úc.

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

Hải Phòng, ngày 11 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Lương Bằng.

Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an thành phố nhận được Công văn số 987/UBND-KT ngày 28/4/2026 của Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Lương Bằng về việc tham gia ý kiến đối với Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà máy gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng của Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc, địa điểm thực hiện dự án tại lô CN-06-01, Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng. Dự án do Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc là cơ quan tổ chức lập quy hoạch. Công văn gửi kèm bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đường Kê tư vấn.

Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích 13.836,8m² gồm: Khu vực văn phòng 01 (ký hiệu 2.1) xây 03 tầng diện tích 288m²; Khu vực văn phòng 02 (ký hiệu 2.2) xây 03 tầng diện tích 288m²; Khu xưởng sản xuất (ký hiệu số 3) xây 02 tầng diện tích 7.415m² và các hạng mục phụ trợ (nhà chứa rác, nhà bơm PCCC, hồ nước PCCC, trạm biến áp, bãi đỗ xe có mái che, bể xử lý nước thải).

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH có ý kiến về PCCC như sau:

1. Các nội dung của dự án gồm: Khoảng cách PCCC; Đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động PCCC và CNCH; Giải pháp thoát nạn; Dự kiến bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; Giải pháp chống khói sẽ do Cơ quan chuyên môn về xây dựng cho ý kiến về PCCC. Chủ đầu tư lưu ý các nội dung sau:

- Việc thiết kế đường giao thông, bãi đỗ xe phục vụ chữa cháy, lối vào từ trên cao cho công trình phải đảm bảo kích thước, quy cách, vị trí, chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo các yêu cầu tại Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD.

- Các khoảng cách an toàn PCCC chưa đảm bảo theo quy định gồm: Khoảng cách từ Khu xưởng sản xuất (ký hiệu số 3) đến Nhà chứa rác (ký hiệu số 5); Khoảng cách từ Nhà chứa rác (ký hiệu số 5) đến đường ranh giới khu đất phía Tây; Khoảng cách từ Nhà bơm PCCC, Trạm biến áp, Bãi đỗ xe có mái che đến đường ranh giới khu đất phía Đông. Đề nghị Chủ đầu tư điều chỉnh khoảng cách

hoặc áp dụng biện pháp giảm trừ theo quy định tại phụ lục E của Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD để đảm bảo khoảng cách an toàn PCCC.

- Khi thiết kế kỹ thuật phải thiết kế bậc chịu lửa, chiều cao lớn nhất cho phép của nhà, diện tích lớn nhất cho phép của một tầng nhà trong phạm vi một khoang cháy của các hạng mục công trình trong dự án đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD. Phải có giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan giữa khu xưởng sản xuất (ký hiệu số 3) và khu vực văn phòng (ký hiệu 2.1, 2.2).

2. Dự án Nhà máy gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng của Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc thuộc diện phải thẩm định thiết kế về PCCC theo quy định tại Phụ lục III của Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ, đề nghị chủ đầu tư lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của dự án thể hiện những nội dung quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều 16 Luật PCCC và CNCH số 55/2024/QH15 của Quốc hội và gửi về Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an thành phố để thực hiện việc thẩm định thiết kế về PCCC theo quy định.

Trên đây là ý kiến tham gia về PCCC của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH

- Công an thành phố gửi Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Lương Bằng biết./-*ph*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Trưởng phòng PC07;
- Lưu: VT, Đ2.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Thượng tá Hoàng Anh Tuấn

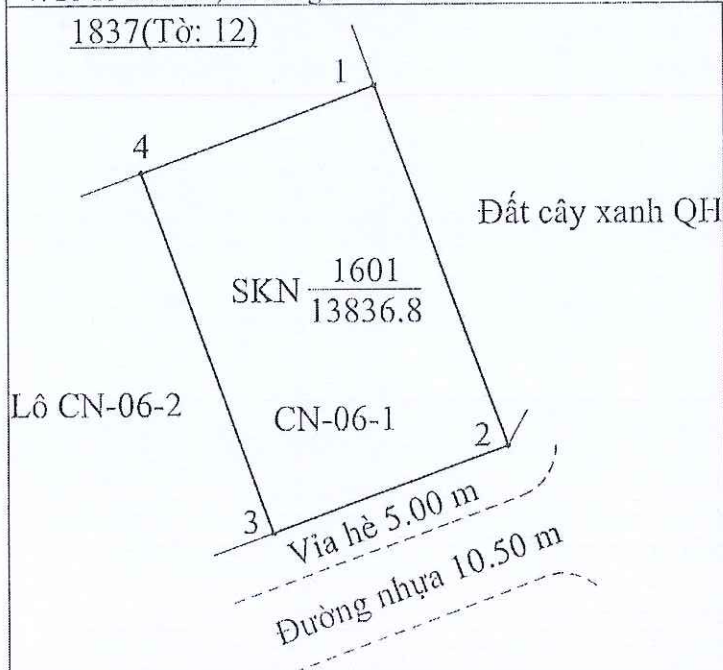
TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

1. Thửa đất số : 1601 ; Tờ bản đồ địa chính số: 38
Địa chỉ thửa đất: Xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng.
2. Diện tích: 13836.8 m²; Loại đất: SKN
Tài liệu đo đạc: Bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 31/3/2006
3. Tên người sử dụng đất, người quản lý đất: Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc
4. Giấy chứng nhận: GCN QSD đất số Seri AA 03307999 đã được UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 25/6/2025
5. Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất (nếu có): Có thay đổi

6. Các thông tin khác cần trích lục :

7. Sơ đồ thừa đất, tài sản gắn liền với đất :

8. Tọa độ đỉnh thừa, kích thước cạnh

[illegible]

Người trích lục
(Ký, ghi rõ họ và tên)

12

Đào Xuân Hưng

Hải Phòng, ngày 17. tháng 11. năm 2025

Văn phòng Đăng ký đất đai

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC,

(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)



Đoàn Thanh Hồng

