CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC KHÔNG GIAN MỚI
Địa chỉ: TDP Mỹ Cương - P. Đồng Sơn, T. Quảng Trị
Tell: 02323.88.99.77 – 0934.940.688
Email: ktkhonggianmoi@gmail.com

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG NHÀ MÁY MAY XUẤT KHẨU THĂNG LONG II

ĐỊA ĐIỂM : **PHƯỜNG BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG TRỊ**
CHỦ ĐẦU TƯ : **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI MAY THĂNG LONG**
ĐƠN VỊ TƯ VẤN : **CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC KHÔNG GIAN MỚI**

Quảng Trị - 2026 –

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
****

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG NHÀ MÁY MAY XUẤT KHẨU THĂNG LONG II

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
Giám đốc

Đặng Thăng Long

ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU
Giám đốc

Trần Đình Hoàn

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG NHÀ MÁY MAY XUẤT KHẨU THĂNG LONG II
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG TRỊ

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1 Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch

Việc mở nhà máy may tại phường Ba Đồn, tỉnh Quảng Trị là một hướng đi cần thiết và mang tính chiến lược trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Trước hết, Ba Đồn có lợi thế về nguồn lao động dồi dào, đặc biệt là lực lượng lao động trẻ, cần cù nhưng còn thiếu việc làm ổn định. Việc xây dựng nhà máy may sẽ tạo ra nhiều cơ hội việc làm tại chỗ, giúp người dân không phải di cư xa quê để tìm kiếm thu nhập, từ đó góp phần ổn định đời sống và giảm áp lực xã hội.

Bên cạnh đó, ngành may mặc là ngành công nghiệp nhẹ, không yêu cầu quá cao về trình độ chuyên môn ban đầu, phù hợp với điều kiện của lao động địa phương. Người lao động có thể được đào tạo nhanh chóng để tham gia sản xuất, từ đó nâng cao tay nghề và phát triển lâu dài. Ngoài ra, việc đầu tư nhà máy còn góp phần thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, giảm sự phụ thuộc vào nông nghiệp truyền thống.

Không chỉ dừng lại ở việc tạo việc làm, nhà máy may còn có thể kéo theo sự phát triển của các ngành dịch vụ và công nghiệp phụ trợ như vận tải, cung ứng nguyên liệu, ăn uống, nhà ở cho công nhân,… Qua đó, tạo ra hiệu ứng lan tỏa tích cực đối với nền kinh tế khu vực. Hơn nữa, với vị trí địa lý tương đối thuận lợi, kết nối giao thông ngày càng được cải thiện, Ba Đồn có điều kiện để tiếp cận thị trường trong và ngoài nước, giúp hoạt động sản xuất – kinh doanh của nhà máy đạt hiệu quả cao.

Vì vậy, việc mở nhà máy may xuất khẩu Thăng Long tại phường Ba Đồn không chỉ mang lại lợi ích kinh tế trước mắt mà còn có ý nghĩa lâu dài trong việc phát triển bền vững, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân và thúc đẩy sự phát triển toàn diện của địa phương.

Vị trí Khu đất dự kiến xây dựng nhà máy đã được UBND tỉnh Quảng Bình chấp thuận tại Quyết định số 2554/QĐ-UBND ngày 29/06/2025, tuy nhiên vị trí này chưa có quy hoạch chi tiết. Do đó, việc lập ***"Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng nhà máy may xuất khẩu Thăng Long II"*** là hết sức cần thiết theo quy định của pháp luật.

1.2 Mục tiêu quy hoạch:

- Hình thành khu vực quy hoạch nhà máy may xuất khẩu phù hợp với Quy hoạch chung của khu vực.

- Bố trí sử dụng đất hợp lý, tổ chức không gian hài hòa, đáp ứng nhu cầu sản xuất với quy mô phù hợp, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, vệ sinh môi trường.

- Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phục vụ thuận lợi vận hành nhà máy trong giai đoạn trước mắt và lâu dài.

- Tạo cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo trong công tác đầu tư xây dựng, góp phần đẩy nhanh tiến độ xây dựng công trình.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.

2.1 Căn cứ pháp lý.

- Căn cứ Luật số 112/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội ban hành về Luật Quy hoạch;

- Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội ban hành về Luật Xây dựng;

- Căn cứ Luật số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội ban hành về Luật Đầu tư;

- Căn cứ Nghị định số: 145/2025/NĐ-CP ngày 11/12/2025 Quy định về phân định thẩm quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP & 35/2022/NĐ-CP: Quy định chi tiết về quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy định về quy hoạch chi tiết.

- Căn cứ Nghị đinh Nghị định 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Căn cứ Quyết định 387/QĐ-UBND năm 2023 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình;

- Nghị định số: 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số điều trong Luật Bảo vệ Môi trường;

- Nghị định số: 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sữa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 quy định chi một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường;

- Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số; 35/2023/TT-BTC ngày 31 tháng 05 năm 2023 của Bộ tài chính Quy định mức thu , chế độ thu, nộp quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

- Quyết định số: 377/QĐ-TTg ngày 12/04/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050;

- Căn cứ Quyết định số : 2198/ QĐ-UBND ngày 23/6/2025 về việc Phê duyệt điều chỉnh lô đất có ký hiệu TMDV3 thuộc Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Phường Quảng Long, Thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000: điều chỉnh lô đất có ký hiệu TMDV3 từ chức năng TMDV sang đất cụm công nghiệp (ký hiệu CN7).

- Căn cứ Quyết định số: 2554/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Quảng Bình đối với Công ty TNHH thương mại may Thăng Long về Dự án Quy hoạch Tổng mặt bằng xây dựng nhà may may xuất khẩu Thăng Long II.

- Căn cứ yêu cầu của chủ đầu tư.

2.2 Các nguồn số liệu, tài liệu:

- Đồ án Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;

- Kết quả điều tra khảo sát thực địa, tài liệu thu thập về khí tượng thủy văn, địa chất, địa chất công trình, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tài liệu khác có liên quan;

- Hồ sơ khảo sát địa hình khu vực quy hoạch;

- Bản đồ địa chính phường Ba Đồn, tỷ lệ 1/1000 - Các bản đồ khu vực liên quan;

III/ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.

3.1. Vị trí khu vực lập quy hoạch

Thuộc ô đất có ký hiệu CN7 thuộc đồ án Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000; thuộc phường Ba Đồn, tỉnh Quảng Trị. Ranh giới khu đất xác định như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp đất quy hoạch bãi đỗ xe;

+ Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch 18,5m;

+ Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch 54m;

+ Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch 36m.

Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích: **36.863,05m^2**.

3.2 Khí hậu

a) Khí hậu: Khu vực dự án chịu ảnh hưởng chung của khí hậu khu vực tỉnh Quảng Trị, khu vực nhiệt đới gió mùa, chịu sự chi phối của khí hậu chuyển tiếp giữa hai miền Nam - Bắc; với một nền nhiệt độ cao và phân bố khá đồng đều quanh năm. Nhiệt độ bình quân hàng năm trên địa bàn tỉnh từ 20^0C đến 25^0C, được chia thành hai mùa rõ rệt:

- Mùa nóng: Kéo dài từ tháng 4 đến tháng 10 hàng năm với nhiệt độ trung bình trên 25^0C. Các tháng nóng nhất trong năm là tháng 6, 7, 8 có nhiệt độ trung bình cao trên 29^0C do ảnh hưởng của gió Tây Nam khô và nóng. Nhiệt độ trung bình tháng cao nhất $30,3^0$C (tháng 7).

- Mùa lạnh: Bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau với nhiệt độ trung bình 20^0C. Thời tiết lạnh nhất trong năm vào tháng 1 (bình quân $18,1^0$C).

Lưu ý: Với điều kiện khí hậu của vùng trong tháng 10 đến tháng 1 hàng năm thường có mưa lớn và bão. Vì vậy cần tận dụng thời gian khô ráo để xây dựng, đồng thời chú trọng thiết kế các kết cấu chịu lực chắn gió theo hướng Tây - Tây Nam.

b) Địa hình, địa mạo: Khu vực dự án thuộc vùng đất cát, địa hình tương đối bằng phẳng.

c) Địa chất và địa chất thủy văn:

- Địa chất: Theo tài liệu địa chất của khu vực phía Bắc tỉnh Quảng Trị (Quảng Bình cũ), khu vực khảo sát có thành phần đất đá chủ yếu là: cát thạch anh hạt nhỏ - vừa (Q_{IV}^3 – Holoxen thượng) và cuội, sạn, bột, sét, cát (Q_{IV}^2 – Holoxen trung); trong khu vực còn có các thành tạo địa chất thuộc hệ tầng (Ndh-Neogen), thành phần đất đá chủ yếu là: cát hạt nhỏ, cuội kết, bột kết, cát kết, sét kết (*Theo Bản đồ địa chất tỉnh Quảng Trị tỷ lệ 1/200.000, năm 2000).*

- Địa chất thuỷ văn: Khu vực xây dựng có địa hình vùng cát duyên hải, mực nước ở đây lệ thuộc theo mùa; về mùa khô nước ngầm xuất hiện ở khoảng từ (-1m) đến (-2m) so với mặt đất tự nhiên. Miền thoát nước của khu vực theo hướng từ Bắc xuống Nam và Tây sang Đông.

3.3. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng:

3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch diện tích đất khoảng 36.863,05m^2. Hiện trạng khu đất lập quy hoạch thuộc đất quy hoạch khu công nghiệp, hiện trạng chưa có công trình nào xây dựng thuộc trong khu vực lập quy hoạch.

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)

1	CN7	36.863,05	100,0
	Tổng cộng	**36.863,05**	**100,0**

3.3.2. Hiện trạng về công trình kiến trúc

Hiện tại trong khu vực ranh giới lập quy hoạch chưa có công trình nào đầu tư xây dựng trên khu đất.

3.3.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Hiện trạng giao thông:

Hiện góc phía Tây Nam giáp với đường 36m đã thi công hoàn chỉnh. Phía Đông Nam giáp với đường giao thông 12m (đường quy hoạch 54m).

b. Hiện trạng về cấp điện: Trong khu vực hiện chưa có tuyến điện cấp vào dự án. Tuy nhiên phía Tây Bắc dự án hiện có nguồn điện cung cấp cho các dự án Khu dân cư mới, cung cấp điện cho dự án này và lân cận.

c. Hiện trạng về cấp nước: Hiện trong dự án chưa có nguồn nước cấp.

d. Hiện trạng về thoát nước mưa, nước thải: Nước mưa hiện thoát theo hệ thống đường 36m. Trong khu đất chưa có hệ thống thoát nước thải.

e. Hiện trạng về môi trường: Khu vực lập quy hoạch hiện tại không khí chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm.

f. Thông tin liên lạc:

Khu vực nghiên cứu đang sử dụng dịch vụ của các mạng Vina Phone, Mobil phone, Viettel... cung cấp được nhiều dịch vụ, hỗ trợ cho mạng cố định, di động. Mật độ phủ sóng dịch vụ viễn thông đạt 100%.

g. Hiện trạng dân cư: Trong khu vực hiện chưa có dân cư sinh sống.

** Đánh giá thuận lợi, khó khăn:*

+ Thuận lợi:

Cốt nền dự án cơ bản bằng phẳng nên sẽ dễ dàng thi công trong quá trình thực hiện san nền của dự án.

+ Khó khăn:

Phần đất hiện nay đang thấp hơn đường giao thông trong quy hoạch gây tốn kém chi phí san lấp mặt bằng.

Phía đường quy hoạch 54m chưa thi công hoàn chỉnh nên phải làm đường dẫn từ đường hiện có vào khu đất quy hoạch. Đồng thời phải trồng thêm cây xanh 2 bên tạo khoảng không gian cách ly.

Hệ thống hạ tầng hiện tiếp giáp dự án chưa được đầu tư đồng bộ do đó khó khăn trong việc đấu nối trong quá trình thực hiện dự án. Đường cấp điện hiện khá xa nên tốn kém trong quá trình đấu nối.

IV/ ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU HOẶC QUYẾT ĐỊNH QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG:

Theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn tỷ lệ 1/2000 thuộc phường Ba Đồn tỉnh Quảng Trị, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt tại khu vực làm dự án gồm đất xây dựng khu công nghiệp mới và đường giao thông. Chức năng thực hiện đầu tư gồm các chức năng chính là đất xây dựng khu công nghiệp mới, do đó phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

V/ NỘI DUNG QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG:

5.1 Phạm vi lập quy hoạch:

Thuộc ô đất có ký hiệu CN7 thuộc đồ án Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000; thuộc phường Ba Đồn, tỉnh Quảng Trị. Ranh giới khu đất xác định như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp đất quy hoạch bãi đỗ xe;

+ Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch 18,5m;

+ Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch 54m;

+ Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch 36m.

5.2 Quy mô đất đai, dân số và các khu chức năng quy hoạch:

Quy mô đất đai:

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch có diện tích: **36.863,05m^2**.

Quy mô lao động : Dự kiến quy mô lao động tối đa là 700 người.

5.3. Tổng mặt bằng các công trình, chức năng sử dụng đất:

Cơ cấu các khu chức năng của đồ án QH gồm các khu chức năng sau:

- Đất công nghiệp : Khu đất có ký hiệu **CN7.01** và **CN7.02** được xác định là Đất xây dựng khu công nghiệp.

- Đất xây dựng công trình hạ tầng kỷ thuật kết hợp cây xanh: Khu đất có ký hiệu **HTKT.01, HTKT.02, HTKT.03, HTKT.04, HTKT.05** được xác định là Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật kết hợp cây xanh.

- Đất cây xanh: Khu đất có ký hiệu **CX.01, CX.02, CX.03** được xác định là Đất cây xanh.

- Đất giao thông: Là phần đất lưu thông kết nối các khu chức năng.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

Số TT	KÝ HIỆU	Chức năng sử dụng đất và các hạng mục công trình	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Tầng Cao XD tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	**CN7**	**Đất công nghiệp**	**13.025,23**	**35,33**	**5**	**85-100**	**2**
1.1	CN7.01		11.810,59	16,77			
1.2	CN7.02		1.214,64	16,44			
2	**HTKT**	**Đất công trình hạ tầng kỷ thuật kết hợp cây xanh**	**3.545,67**	**9,62**	**1**	**85-100**	**1**
2.1	HTKT.01		1.205,42				
2.2	HTKT.02		2.164,24				
2.3	HTKT.03		36,00				
2.4	HTKT.04		56,01				
2.5	HTKT.05		84,00				
3	**CX**	**Đất cây xanh**	**14.010,35**	**38,00**	**1**	**5**	0,05
3.1	CX.01		11.276,30				
3.2	CX.02		1.704,06				
3.3	CX.03		1.029,99				
4		**Đất giao thông**	**6.286,90**	**17,05**	**-**	**-**	
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch			**36.863,05**	**100,00**	**5**	**40**	**2**

5.4. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a. Cơ cấu tổ chức các khu chức năng:

Qua phân tích đánh giá hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận phân bố cơ cấu quy hoạch với các khu chức năng như sau:

* Đất công nghiệp: Đất xây dựng nhà máy được bố trí ở trung tâm khu đất và 1 phần ở hướng Đông Bắc, lối tiếp cận từ 2 vị trí cổng ở hướng Đông Nam và Tây Nam.

* Đất hạ tầng kỹ thuật kết hợp cây xanh: Được bố trí dọc 2 bên đất xây dựng nhà máy.

* Đất cây xanh: Được bố trí tập trung về các góc phía Tây Bắc, Đông Nam, Tây Nam

* Đất giao thông: Là phần đất lưu thông kết nối các khu chức năng.

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dự kiến:

- Cổng chính được bố trí 01 cổng hướng về đường quy hoạch 54 m. Là hướng tiếp cận chính của dự án. Bố trí cổng rộng 20m và 01 nhà bảo vệ. Cổng phụ được bố trí ở trục đường 36m. Bố trí cổng rộng 20m và 01 nhà bảo vệ.

- Khối nhà điều hành 02 tầng diện tích 632,0m2, có sảnh chính và đường dốc 2 bên. Hướng mặt tiền hướng về phía đường 54m. Khối nhà hiện đại, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Phía sau khối nhà điều hành là khối xưởng sản xuất có diện tích 5040,0m2, là nơi gia công, sản xuất hàng hóa. Khối nhà xưởng bằng hệ khung thép tiền chế, mái lợp tông, có lối tiếp cận xung quanh công trình. Phía sau khối nhà xưởng sản xuất là khối nhà kho nguyên liệu và thành phẩm có diện tích 3360,0 m2. Khối nhà kho cách nhà xưởng 1 khoảng 20m, ở giữa là khu sân bãi dùng để trung chuyển và tập kết hàng hóa. Tương tự nhà xưởng, nhà kho cũng được làm bằng hệ khung thép tiền chế, mái lợp tôn.

- Khối nhà ăn, nhà ở chuyên gia được bố trí phía Đông Bắc, có diện tích 1088,0,m2, là nơi đặt bếp ăn và nơi ăn uống của cán bộ, người lao động với sức chứa lên đến 800 người. Ngoài ra còn là nơi ở của cán bộ chuyên gia phục vụ cho nhà máy. Toàn bộ khối nhà bằng thép tiền chế, tường xây gạch, mái lợp tôn.

- Khối hạ tầng kỹ thuật bao gồm :

+ Nhà vệ sinh chung có diện tích 300,0m2, nằm phía Đông khu đất, bên cạnh nhà ăn và đối diện với khu nhà xưởng, được bố trí phân khu nam nữ riêng biệt, dễ tiếp cận. Khối nhà bằng BTCT, tường xây gạch, mái lợp tôn, hình thức hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung.

+ Bể PCCC và trạm bơm có diện tích 175,0m2, nằm phía Đông khu đất, bên cạnh nhà vệ sinh và đối diện với khu nhà xưởng. Bể PCCC ngầm bằng BTCT toàn khối vừa cung cấp nước sinh hoạt cho toàn bộ các khu nhà và phục cụ công tác PCCC khi có sự cố. Trạm bơm bằng BTCT, tường xây gạch, mái lợp tôn, hình thức hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung. Bố trí giếng khoan bên cạnh trạm bơm để đấu nối hệ thống bơm dễ dàng.

+ Trạm xử lý nước thải được đặt cuối khu đất có diện tích 15,0m2. Khoảng cách ly xung quanh tối thiểu 11m. Khối nhà bằng BTCT, tường xây gạch, mái lợp tôn, hình thức hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung.

+ Nhà để xe có diện tích 1600,0m2 bằng hệ khung thép tiền chế, mái lợp tôn, là nơi để xe của cán bộ nhân viên, người lao động của toàn bộ nhà máy.

+ Trạm biến áp được đặt phía Tây khu đất, đấu nối với Trạm biến áp của khu vực.

+ 02 nhà bảo vệ cổng chính và cổng phụ lần lượt có diện tích là 25,0m2 và 9,0 m2, bằng BTCT, tường xây gạch và mái lợp tôn.

5.5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Thoát nước mưa, san nền:

a. San nền: Cốt san nền dựa vào cốt đường quy hoạch xung quanh dự án để lựa chọn cốt phù hợp. Cụ thể cốt san nền từ: +7.8m

b. Thoát nước mưa:

+ Nguyên Tắc :

- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD, tiêu chuẩn thiết kế thoát nước ngoài công trình TCVN 7957 -2023

- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên toàn diện tích xây dựng: tận dụng triệt để độ dốc địa hình và hướng thoát nước tự nhiên; tận dụng tối đa hệ thống thoát nước tự nhiên hiện có và hướng san nền của toàn khu.

- Các tuyến cống thoát nước được xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp.

+ Công thức tính toán:

Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$q=\frac{A.(1+C\lg P)}{(t+b)^n} \ (l/_{s\text{-}ha})$$

Trong đó:

- Các hệ số A, b, n, P là các thông số đã cho để tính toán cho Quảng Bình, theo tiêu chuẩn TCXDVN-7957:2023 như sau:

- t: Thời gian mưa - tính bằng phút.

Xác định thời gian mưa tính toán

Thời gian mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$t = t_0 + t_1 + t_2 \text{ (phút)}$$

• t_0: thời gian nước chảy từ điểm xa nhất trên lưu vực đến rãnh, do không có mương, cống thoát nước nên lấy t_o= 10 (phút).

• t_1: thời gian nước chảy trên rãnh đến giếng thu đầu tiên được tính theo công thức: $t_1=0,021\frac{l_r}{V_r}$ (phút)

Với l_r, v_r là chiều dài và vận tốc nước chảy ở cuối rãnh thu nước mưa. Lấy trung bình sơ bộ ta có l_r = 100 (m), v_r = 0,6 (m/s); 1,25 là hệ số kể đến sự tăng dần vận tốc ở trong rãnh. Vậy ta có $t_1 = 1,25\frac{100}{0,6.60}$ = 3 (phút).

• t_2: thời gian nước chảy trong cống từ giếng thu đến tiết diện tính toán; được tính theo công thức: $t_2=0,017\Sigma\frac{l_r}{V_c}$ (phút)

- l_c: chiều dài đoạn cống tính toán,

- v_c: Vận tốc nước chảy trong cống.

Căn cứ vào đặc điểm vùng thoát nước mưa là vùng có địa hình bằng phẳng mặt đường bê tông với diện tích lưu vực thoát nước mưa tính toán nhỏ. Do đó ta lấy chu kỳ tràn cống P = 5; khi đó, với các giá trị đã biết trước của t, ta tính được q cho từng đoạn cống tính toán để đưa và công thức tính toán lưu lượng nước mưa cho tuyến cống đó.

Xác định hệ số dòng chảy

Với địa hình chủ yếu là sân đường bê tông nên hệ số dòng chảy chọn bằng C= 0,95.

+ Giải pháp thiết kế quy hoạch:

Hệ thống thoát nước sử dụng mạng lưới thoát nước riêng, giải pháp thiết kế như sau:

- Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.
- Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng rãnh BTCT chạy dọc bao quanh dự án theo các đường giao thông thoát về kênh thoát nước phía Đông theo quy hoạch Phân Khu.

5.5.2 Quy hoạch giao thông:

a. Nguyên tắc quy hoạch mạng lưới giao thông:

- Tuân thủ các tiêu chuẩn quy phạm về quy hoạch xây dựng Nhà nước có liên quan.
- Tuân thủ các định hướng từ các quy hoạch đã được phê duyệt và đảm bảo kết nối thuận tiện với các dự án lân cận.
- Hình thành mạng lưới giao thông đồng bộ hiện đại phù hợp giai đoạn trước mắt và trong giai đoạn phát triển tiếp sau của đô thị.
- Khai thác, kế thừa tốt nhất hiện trạng hệ thống giao thông đối ngoại.
- Ngoài các yêu cầu đảm bảo về kỹ thuật cần đảm bảo tốt các yêu cầu về mỹ thuật cảnh quan.

b. Giải pháp thiết kế quy hoạch

+ Giao thông đối ngoại: có hai tuyến đường hiện trạng: tuyến đường hiện trạng phía Nam có mặt cắt đường rộng 12m theo quy hoạch phân khu tuyến đường có mặt cắt đường rộng 54m, và phía Tây tuyến đường hiện trạng có mặt cắt đường rộng 36m .

+ Giao thông đối nội:

- Mở các tuyến đường đối nội thuận tiện việc đi lại lưu thông giữa các khu chức năng với nhau
- Các tuyến đường có mặt cắt rộng 8m

+ Lựa chọn kết cấu mặt đường:

- Tuyến đường nội bộ có thể bằng nhựa hoặc bê tông, sân bãi kết hợp đường giao thông nội bộ có thể sử dụng lát gạch như gạch block, đá tự nhiên ...v.v...

5.5.3. Cấp nước:

+ Các tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01/2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-1:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cấp nước.
- Quyết định 1929/QĐ/TT ngày 20/11/2009 về việc phê duyệt định hướng cấp nước đô thị và phát triển khu công nghiệp tại Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.
- TCVN 13606:2023: Cấp nước - Mạng lưới cấp nước công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 2622:1995. Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình.

+ Nguyên tắc thiết kế:

- Nguồn cấp nước cho khu vực lập quy hoạch dùng nước giếng khoan qua hệ thống lọc xử lý sơ bộ và cấp nước cho sinh hoạt.
- Việc tính toán mạng lưới cấp nước dựa trên quy hoạch sử dụng đất và đảm bảo nhu cầu cấp nước nước sinh hoạt, nước tưới cây, rửa đường, nước phòng hỏa cho toàn bộ khu vực quy hoạch theo định hướng lâu dài. Áp lực nước tại điểm bất lợi nhất không được nhỏ hơn 10m .Tất cả các đường ống cấp nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,5m.
- Mạng lưới đường ống được tính toán thiết kế đảm bảo trong 2 trường hợp bất lợi nhất:

+ Giờ dùng nước lớn nhất.

+ Giờ dùng nước lớn nhất có cháy.

- Xây dựng hệ thống cấp nước dựa theo định hướng quy hoạch chung đã phê duyệt và phù hợp với điều chỉnh sử dụng đất cũng như đảm bảo kết nối với các khu vực lân cận theo định hướng quy hoạch chung.

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước					
STT	KÝ HIỆU	**Số người**	**diện tích sàn**	**chỉ tiêu cấp nước**	**nhu cầu sử dụng nước**
			m2		m3/ngđ
1	CẤP NƯỚC SINH HOẠT	700		80L/ng/ngđ	56.00
2	CẤP NƯỚC CHO CĂN TIN	700		25L/ng/bữa ăn	17.50
Tổng nhu cầu dùng nước					**73.50**

Nước thất thoát rò rỉ 15% tổng lượng nước trên	**11.03**
nước tưới cây, rửa đường =8% Qsh	**5.88**
Tổng nhu cầu dùng nước	**90.41**

- Nguồn nước: Nguồn cấp dùng nước giếng khoan qua xử lý sơ bộ cấp nước cho khu vực nhà xưởng.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Nguồn nước sử dụng đấu nối cấp nước với tuyến ống hiện có cấp vào hai bể nước sinh hoạt và một bể chữa cháy

+ Nước từ bể sinh hoạt được bơm lên bể nước trên mái và cấp nước xuống cho thiết bị sinh hoạt

+ Cấp nước cứu hỏa:

- Nước cứu hỏa lấy từ bể cấp nước chữa cháy bơm cấp nước chữa cháy toàn dự án.

- Trong các công trình cần có hệ thống chữa cháy riêng.

+ Giải pháp thi công

- Đường ống cấp nước được chôn sâu dưới vĩa hè dọc theo hệ thống giao thông, độ sâu chôn ống tối thiều 0,7m tính từ mặt nền thiết kế đến đỉnh ống cấp nước .

Mạng lưới cấp nước sử dụng ống HDPE

+ Cấp nước tưới cây:

Tuyến ống cấp nước tưới cây chung với hệ thống cấp nước dự án

5.5.4. Thoát nước thải:

+ Các chỉ tiêu thải nước và chất thải rắn:

- Nước thải của khu vực lập quy hoạch chủ yếu là nước thải sinh hoạt. Do đó nước thải được thu gom tư nhà vệ sinh và từ các khu sinh hoạt dẫn về bể tự hoại và thoát về tuyến ống thoát nước chung của dự án và thoát về hệ thống xử lý nước thải đặt khu hạ tầng kỹ thuật

Dự kiến tổng lượng nước thải là 74m3 m3/ngđ

Công suất bể xử lý nước thải cho dân cư 74m3

- Rác thải sinh hoạt: 0,9kg/người.ngày.đêm.

5.5.5 Quy hoạch cấp điện:

Cơ sở áp dụng cho quy hoạch:

- TCVN 7447-5-53:2010: Hệ thống lắp điện các tòa nhà - Phần 5-51: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện – Cách ly, đóng cắt và điều khiển.
- TCVN 7447-5-54:2010: Hệ thống lắp điện các tòa nhà - Phần 5-51: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện – Bố trí nối đất, dây bảo vệ và dây liên kết bảo vệ.
- TCVN 7447-5-55:2010: Hệ thống lắp điện hạ thế.

- TCVN 7447-7-714:2011: Hệ thống lắp điện hạ thế và hệ thống chiếu sáng bên ngoài.
- TCVN 7722-1:2017: Đèn điện – Yêu cầu chung và các thử nghiệm.
- TCVN 9206:2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9207:2012: Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7114-1:2018 ISO 8995-1: Chiếu sáng hệ thống làm việc trong nhà.
- TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng.
- 11TCN-18:2006: Quy phạm trang bị điện – Phần I: Hệ thống đường dẫn điện.
- TCVN 9385:2012: Chống sét cho các công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.
- Quyết định số 178/QĐ-HĐTV ngày 14/3/2024 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Điện lực miền Trung về việc ban hành Tiêu chuẩn kỹ thuật vật tư thiết bị lưới điện 0,4-110kV áp dụng trong Tổng công ty Điện lực miền Trung;
- Quyết định số 1299/QĐ-EVN ngày 01 tháng 11 năm 2017 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành Quy định về công tác thiết kế dự án lưới điện phân phối đến cấp điện áp đến 35kV trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam;
- Quyết định số 580/QĐ-EVN ngày 20 tháng 04 năm 2020 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Quy định về công tác thiết kế dự án lưới điện phân phối đến cấp điện áp đến 35kV trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 1299/QĐ-EVN ngày 01 tháng 11 năm 2017 Tập đoàn Điện lực Việt Nam;
- Các quy định chung hiện hành.
- Đặc điểm hiện trạng lưới điện khu vực vùng quy hoạch.

Giải pháp quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn điện:

Đấu nối từ tuyến điện 22kv cách khu vực dự án khoảng 1km về phía Bắc.

- Hệ thống điện, đèn chiếu sáng đến tất cả các trục giao thông trong khu vực.
- Sử dụng mạng viễn thông di động đã có. Xây dựng hệ thống cáp thông tin hữu tuyến, truyền hình cáp, MyTV, cáp điện thoại, cáp Internet và các loại cáp thông tin hữu tuyến khác. Các lại cáp này đi chung trong rãnh cáp BTCT có nắp đan và được đặt trên giá cáp riêng cho cáp thông tin.
- Cáp điện từ tủ tổng tới các tuyến đèn đường sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC được chôn ngầm trực tiếp dưới đất có bảo vệ, cách mặt đất 0,7m. Đoạn cáp qua đường luồn nhựa bảo vệ.

+ Giải pháp nối đất cho hệ thống chiếu sáng:

- Cột đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại cột thép có chiều cao từ 9-11m, có góc chiếu 12-150. Đèn trang trí công viên vườn hoa có chiều cao từ 3-5m sử dụng loại cột phù hợp với từng khu vực riêng.

Công suất tính toán công suất trạm biến áp

Công suất điện : 160x3.7x0.8/0.9=526kva

Xây dựng trạm biến áp 630kva cấp cho dự án

g, Quy hoạch hệ thông tin:

- Sử dụng mạng viễn thông di động đã có.

- Xây dựng hệ thống cáp thông tin hữu tuyến, truyền hình cáp, MyTV, cáp điện thoại, cáp Internet và các loại cáp thông tin hữu tuyến khác. Các lại cáp này đi chung trong rãnh cáp BTCT có nắp đan và được đặt trên giá cáp riêng cho cáp thông tin.

5.6. Yêu cầu giải pháp bảo vệ môi trường:

a. Trong lúc thi công xây dựng dự án:

* Trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng.

– Một là, lập và thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng bao gồm môi trường không khí, môi trường nước, chất thải rắn, tiếng ồn và yêu cầu khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Các biện pháp bảo vệ môi trường khá đa dạng, tùy thuộc vào tình hình thực tế mà nhà thầu tiến hành lập và thực hiện. Việc lập và thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường là căn cứ để nhà thầu triển khai trên thực tế an toàn và hiệu quả, cũng đánh giá được tính tuân thủ pháp luật của nhà thầu trong quá trình thi công xây

– Bố trí nhân sự phụ trách về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường để thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án.

Đây là trách nhiệm để cụ thể hóa cho trách nhiệm thứ nhất được nêu ở trên, nhân sự phụ trách là những người có chuyên môn, được đào tạo và nắm vững các quy định của pháp luật về môi trường, hiểu biết về công tác trong hoạt động bảo vệ môi trường. Điều này cũng thể hiện được sự quan tâm sâu sắc của nhà thầu và thực sự chú trọng tới việc bảo vệ môi trường.

– Xây dựng và thực hiện nội quy, quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình.

* Trách nhiệm của chủ dự án trong thi công xây dựng công trình :

Thứ nhất lập kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường trên cơ sở chương trình quản lý môi trường trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường đã được cấp có thẩm quyền xác nhận….

Báo cáo đánh giá tác động môi trường là tài liệu mà hầu hết các dự án đều thực hiện theo quy định của pháp luật và phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đây là căn cứ đầu tiên và chính yếu để chủ dự án thực thiện việc lập kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường. Trách nhiệm này xuất phát từ tư cách của là "người" sở hữu hoặc quản lý, sử dụng dự án và là người trực tiếp chịu trách nhiệm trước pháp luật đầu tiên trước cả nhà thầu xây dựng.

Yêu cầu đơn vị thi công xây lắp các công trình bảo vệ môi trường theo đúng nội dung đã cam kết trong báo cáo ĐTM, bao gồm: hệ thống thu gom, lưu giữ chất thải rắn, chất thải nguy hại; hệ thống thu gom, xử lý nước thải; hệ thống thu gom, xử lý khí thải,…

b. Lúc dự án đưa vào hoạt động:

+ Chủ đầu tư cùng với cơ quan quản lý cần cử cán bộ kiểm tra, giám sát công việc vận hành chạy thử và kiểm tra chất lượng xử thải trước lúc dự án đi vào hoạt động, đồng thời thực hiện nghiệm thu và các thủ tục liên quan khác đầy đủ theo đúng định của pháp luật

+ Giữ gìn vệ sinh, bảo vệ và tôn tạo cảnh quan môi trường:

Không ngừng nâng cao nhận thức về vai trò bảo vệ môi trường trong cán bộ nhân viên. Hình thành ý thức giữ gìn vệ sinh chung, có nguyên tắc và quy định cụ thể về bảo vệ vệ sinh, môi trường trong từng khu vực.

+ Tăng cường trồng cây xanh dọc các tuyến đường, trong khu vực các công trình công cộng, hình thành các thảm cây xanh đô thị tạo bóng mát và cảnh quan môi trường.

+ Phòng ngừa và hạn chế các tác động xấu với môi trường:

VI. CÁC DỰ ÁN ĐTXD VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

6.1. Các dự án đầu tư xây dựng:

- Cắm mốc giới.
- Dự án đầu tư về san nền, giao thông trong khu quy hoạch.
- Dự án đầu tư về cấp, thoát nước.
- Dự án đầu tư về cấp điện.

6.2 Nguồn lực thực hiện:

- Đầu tư bằng nguồn vốn tự có của doanh nghiệp và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác.

VII/ TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại Thăng Long
- Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH kiến trúc Không gian mới
- Cơ quan chấp thuận quy hoạch: UBND phường Ba Đồn.

VIII/ KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ

1. Kết luận: Dự án Quy hoạch Tổng mặt bằng xây dựng nhà máy may Thăng Long II đã đáp ứng được những yêu cầu, nhu cầu cần thiết mà chủ trương đầu tư đã đặt ra. Đồ án đã đưa ra các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất tiết kiệm và thân thiện với môi trường.Các giải pháp về giao thông, san nền, cấp nước, cấp điện và các công trình hạ tầng kỹ thuật là tối ưu, hoàn toàn phù hợp với hiện trạng khu.

2. Kiến nghị: Việc thực hiện lập Quy hoạch Tổng mặt bằng xây dựng nhà máy may Thăng Long II là hết sức cần thiết nhằm đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung khu vực, tăng hiệu quả đầu tư xây dựng dự án.

Kính đề nghị các cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận quy hoạch với những nội dung như trên để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo ./.