

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

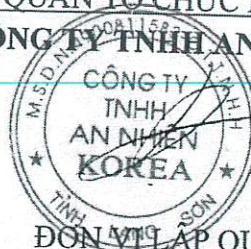
THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRẠM TRỌN BÊ TÔNG THƯƠNG
PHẨM AN NHIÊN KOREA

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN

CƠ QUAN CHẤP THUẬN
UBND XÃ HỮU LŨNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH AN NHIÊN KOREA

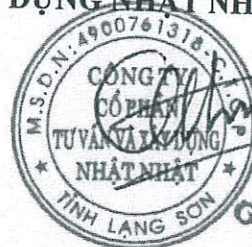


GIÁM ĐỐC

Lê Văn Dũng

ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ XÂY
DỰNG NHẬT NHẬT



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quốc Hiệu

MỤC LỤC

Contents

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH	3
1. Lý do và sự cần thiết	3
2. Mục tiêu lập quy hoạch.....	4
3. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch	4
4. Tính chất, chức năng:.....	7
II. PHẠM VI, QUY MÔ DIỆN TÍCH, ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	7
1. Vị trí, phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:	7
2. Đặc điểm hiện trạng khu vực lập quy hoạch.....	8
3. Yêu cầu, định hướng quy hoạch chung đối với khu vực lập quy hoạch.....	9
4. Đánh giá chung.....	10
III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	10
IV. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	10
V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	12
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT:	12
1. Quy hoạch giao thông	12
2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	13
VI. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	20
1. Căn cứ pháp lý.....	20
2. Tác động của việc thực hiện dự án đến môi trường	21
3. Các biện pháp làm giảm thiểu ô nhiễm, bảo vệ môi trường:	22
VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	23
1. Kết luận.....	23
2. Kiến nghị.....	24

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

1. Lý do và sự cần thiết

- Những năm gần đây, ngày càng nhiều công trình được xây dựng nhằm phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của xã Hữu Lũng nói riêng và tỉnh Lạng Sơn nói chung. Tuy nhiên thực tế cho thấy việc quản lý chất lượng công trình (đặc biệt là chất lượng bê tông), tiến độ thi công cũng như chi phí thực hiện các công trình còn nhiều hạn chế do sử dụng nguồn bê tông tự trộn hoặc kém chất lượng đã dẫn đến nhiều công trình không đảm bảo chất lượng và tiến độ. Việc triển khai Đầu tư xây dựng trạm trộn bê tông thương phẩm là phù hợp nhu cầu thị trường, là nhu cầu cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

Dự án Đầu tư xây dựng Trạm trộn bê tông thương phẩm An Nhiên Korea được UBND tỉnh Lạng Sơn chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án tại Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 25/3/2026, Công ty TNHH An Nhiên Korea là Nhà đầu tư thực hiện dự án. Căn cứ quy định pháp luật hiện hành và Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 12/3/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ), dự án thuộc đối tượng lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) theo quy định.

Việc lập quy hoạch chi tiết dự án giúp đảm bảo các công trình xây dựng được thiết kế và xây dựng theo một kế hoạch đồng bộ, tránh xung đột về diện tích và vị trí. Đảm bảo dự án tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và tối ưu hóa chi phí đầu tư xây dựng và hoạt động. Đảm bảo dự án được thực hiện hiệu quả và có hiệu suất cao. Góp phần quản lý và bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, đảm bảo các hoạt động sản xuất không gây hại đến môi trường.

Từ những lý do trên việc lập quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 là cần thiết để Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án và là cơ sở để Cơ quan quản lý nhà nước thanh kiểm tra đảm bảo dự án được xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư và định hướng sử dụng đất của Dự án Đầu tư xây dựng Trạm trộn bê tông thương phẩm An Nhiên Korea theo Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND tỉnh Lạng Sơn; xác định rõ chức năng, quy mô, phạm vi và các chỉ tiêu quy hoạch làm cơ sở triển khai dự án.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn khu vực, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

- Tạo quỹ đất xây dựng và phát triển phù hợp với quy hoạch.

- Làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch

a) Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Luật Kiến trúc 2019;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Nghị định số 136/2021/NĐ-CP ngày 31/12/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

- Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về ban hành Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30/6/2026 của Bộ xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 08/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (cũ), tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035;

- Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND tỉnh về Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Trạm trộn bê tông thương phẩm An Nhiên Korea;

- Quyết định số 6698/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Hữu Lũng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030.

- Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp lý có liên quan.

b) Các tiêu chuẩn và quy phạm thiết kế

Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng Thiết kế quy hoạch, phương án kiến trúc:

- QCVN 01:2026/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

- QCVN 09-2017/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả;

- QCVN 33-2019/BTTTT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp quang ngoại vi viễn thông;

- QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- QCVN 01-1:2018/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt;

- QCVN 14-MT:2015/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13606:2023: Cấp nước-mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 7336-2021 về PCCC – Hệ thống chữa cháy -

Yêu cầu chung thiết kế, lắp đặt và sử dụng;

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan.

c) Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ

- Các tài liệu số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tình hình phát triển kinh tế xã hội của xã Hữu Lũng và các nguồn khác do đơn vị tư vấn thiết kế khảo sát, đánh giá theo tình hình thực tế.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia và các tiêu chuẩn quy hoạch đô thị có liên quan.

- Bản đồ khảo sát địa hình, tỷ lệ 1/500.

4. Tính chất, chức năng:

Sản xuất, cung ứng bê tông thương phẩm và các sản phẩm từ bê tông, xi măng, đáp ứng nhu cầu xây dựng trên địa bàn và khu vực lân cận. Đồng thời bố trí các hạng mục điều hành, sản xuất, sân bãi, tập kết nguyên liệu, giao thông và hạ tầng kỹ thuật phụ trợ phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh của dự án.

II. PHẠM VI, QUY MÔ DIỆN TÍCH, ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Vị trí, phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Vị trí, phạm vi giới hạn:

- Phạm vi ranh giới: khu đất thực hiện dự án tại thôn Ngọc Thành, xã Hữu Lũng, có các mặt tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đất trồng cây hàng năm;

- + Phía Nam giáp: Đất trồng cây hàng năm;

- + Phía Đông giáp: tiếp giáp dự án cây xăng An Nhiên Korea;

- + Phía Tây giáp: Đất trồng cây hàng năm.

b) Quy mô khu vực lập quy hoạch:

Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 10.750,40 m².

2. Đặc điểm hiện trạng khu vực lập quy hoạch

a) Điều kiện tự nhiên:

Xã Hữu Lũng nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa chịu ảnh hưởng trực tiếp khí hậu miền núi phía Bắc, có đặc điểm nóng ẩm về mùa hè, khô hanh về mùa đông, đặc biệt là vùng chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc, nhiều sương muối, giá rét, ít mưa. thời gian khô, hanh kéo dài.

- Nhiệt độ trung bình: 22,70C (cao nhất 390C, 400C, thấp nhất 0,40C), biên độ nhiệt ngày và đêm: 8,30C.

- Mưa trung bình hàng năm 1.488,2mm, chia làm 2 mùa rõ rệt:

+ Mùa khô hanh từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau.

+ Mùa mưa từ tháng 4 đến tháng 10 trong năm.

- Lượng bốc hơi bình quân năm là 832,6mm. Số giờ nắng là 1.446 giờ, số ngày có sương muối không đáng kể.

b) Hiện trạng sử dụng đất:

Vị trí lập quy hoạch có tổng diện tích 10.750,4 m² gồm 02 thửa đất số 343 tờ bản đồ số 199 (1605,8m²) và thửa 188 tờ bản đồ số 200 (9144,6m²), thôn Ngọc Thành, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, số vào sổ CN3871, số phát hành AA 08614812, có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm do Công ty TNHH An Nhiên Korea đang quản lý, sử dụng. Hiện trạng khu đất là bãi đất trống, có một số cây bụi và bãi cỏ dại.

c) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường tại khu vực quy hoạch

- Giao thông: Hiện trạng trong phạm vi ranh giới quy hoạch chưa có hệ thống đường giao thông, chủ yếu là đất trống.

- Cao độ nền hiện trạng: Hiện trạng trong phạm vi ranh giới quy hoạch đã hoàn thành đầu tư san nền; vị trí đầu tư xây dựng có cao độ nền trong khoảng H=24,55÷28,34m.

- Thoát nước: Khu vực đã san lấp tạo mặt bằng thoát nước ra tuyến đường

giao thông hiện trạng, hướng thoát về phía Tây ra đường Quốc lộ 1. Khu vực còn lại thoát nước theo độ dốc tự nhiên.

- Cấp nước: Hiện tại khu vực sử dụng nguồn nước sạch chạy dọc đường Quốc lộ 1 từ nhà máy nước do Chi nhánh cấp thoát nước khu vực Hữu Lũng quản lý.

- Cấp điện: Khu vực đang sử dụng nguồn trung thế chạy dọc đường Quốc lộ 1.

- Vệ sinh môi trường: rác thải sử dụng đang được phân loại và thu gom vào các thùng rác sau đó tập trung để công ty môi trường trên địa bàn thu gom vận chuyển đến khu vực xử lý rác thải chung khu vực.

3. Yêu cầu, định hướng quy hoạch chung đối với khu vực lập quy hoạch

Theo định hướng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hữu Lũng và quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Tân, khu vực lập quy hoạch cần phát triển theo các yêu cầu và nguyên tắc sau:

- Cụ thể hóa với quy hoạch cấp cao hơn đã được phê duyệt, đảm bảo đồng nhất về hạ tầng, kiến trúc.

- Đưa ra giải pháp cụ thể kết nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật hợp lý để tạo tiền đề phát triển cho dự án cũng như khu vực lân cận.

- Xây dựng cơ cấu chức năng sử dụng đất phù hợp với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Nghiên cứu giải pháp phân khu chức năng rõ ràng, đồng thời quy định cụ thể chế độ khai thác và sử dụng đối với từng khu vực để khắc phục tình trạng phát triển tự phát gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường khu vực.

4. Đánh giá chung

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây hàng năm (trồng keo, bạch đàn), không có vật kiến trúc và dân cư sinh sống nên thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng.
- Nằm trong định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Lạng Sơn.
- Gần vị trí đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc.

III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp và tuân thủ theo QCVN 01:2026/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn; QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	Hạng Mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Tầng cao	Tầng	02 tầng
2	Mật độ xây dựng gộp	%	70
3	Tỷ lệ đất giao thông, sân bãi nội bộ	%	≥10%
4	Tỷ lệ đất cây xanh, mặt nước	%	≥10%
5	Các khu kỹ thuật	%	≥1

IV. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng: 10.750,40m² sẽ được quy hoạch với các chức năng chính như sau:

- + Nhà điều hành
- + Nhà sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn
- + Trạm trộn bê tông
- + Trạm cân

- + Bãi tập kết nguyên liệu
- + Cây xanh cảnh quan
- + Đất giao thông
- + Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp...)

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng	Hệ số SDD	Tầng cao tối đa
		(m ²)	(%)	(%)	(lần)	(tầng)
	Tổng cộng	10.750,40	100,00	26,95	0,29	
1	Nhà điều hành	224,48	2,09	2,09	0,04	2
2	Nhà sản xuất cầu kiên bê tông đúc sẵn	1688,88	15,71	15,71	0,16	1
3	Trạm trộn bê tông	984,2	9,16	9,16	0,09	1
4	Trạm cân	59,56	0,55	-	-	-
5	Bãi tập kết nguyên liệu	1942	18,06	-	-	-
6	Cây xanh cảnh quan	2.053,60	19,10	-	-	-
7	Đất giao thông	3508	32,63	-	-	-
8	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp, bể nước PCCC...)	289,68	2,69	-	-	-

Các chỉ tiêu sử dụng đất của dự án đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng đã được cấp thẩm phê duyệt và Thông tư 46/2026/TT-BXD ban hành QCVN 01:2026/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- Tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở bám sát chức năng sử dụng đất, dây chuyền công nghệ sản xuất bê tông thương phẩm và cấu kiện bê tông đúc sẵn, đồng thời bảo đảm sự đồng bộ giữa các công trình kiến trúc, hệ thống giao thông nội bộ, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật và không gian cây xanh.

- Không gian dự án được tổ chức theo nguyên tắc rõ ràng về chức năng, thuận lợi về giao thông, hợp lý về dây chuyền sản xuất, hạn chế giao cắt giữa các luồng giao thông và bảo đảm khoảng cách an toàn giữa khu vực sản xuất với khu vực điều hành, dịch vụ và các khu vực xung quanh.

- Do dự án có hoạt động đặc thù liên quan đến xe vận chuyển nguyên vật liệu và bê tông thương phẩm, giải pháp tổ chức mặt bằng ưu tiên hình thành trục giao thông và sân quay xe liên hoàn, bảo đảm xe bồn, xe tải và các phương tiện phục vụ sản xuất có thể ra vào, tập kết, vận hành và thoát khỏi khu vực sản xuất thuận lợi, hạn chế tối đa việc ùn tắc hoặc xung đột giao thông trong nội bộ dự án.

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT:

1. Quy hoạch giao thông

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế trên cơ sở cao độ san nền.
- Tổ chức mạng giao thông nội bộ hợp lý, đảm bảo yêu cầu vận chuyển hàng hoá, kết nối các hạng mục bên trong khu đất, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái chung của khu vực;
- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm, mỹ quan chung của khu vực;
- Liên hệ thuận tiện với mạng giao thông bên ngoài.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Kết nối với QL1 qua nút giao sử dụng chung tại Km82+400 (tái tuyến). Sở Xây dựng đã có Công văn số 2680/SXD-QLHT ngày 04/8/2025 về việc xem xét đề nghị sử dụng chung nút giao đầu nối từ Nhà máy sản xuất bê tông thương phẩm vào QL.1 tại Km82+400 (trái tuyến). Trong đó có nội dung: *"Sở Xây dựng nhất trí việc sử dụng chung nút giao đầu nối từ Nhà máy sản xuất bê*

tổng thương phẩm vào QL.1 tại Km82+400 (trái tuyến) và không thực hiện mở rộng quy mô nút giao. Yêu cầu Công ty TNHH An Nhiên Korea tăng cường các biện pháp đảm bảo an toàn giao thông tại khu vực nút giao (hệ thống vạch sơn, biển báo hiệu, đèn chiếu sáng, bố trí người chỉ dẫn khi xe ra, vào), chịu trách nhiệm nếu để xảy ra tai nạn giao thông, đồng thời phải đảm bảo vệ sinh môi trường khu vực xung quanh. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, mở rộng nút giao, Công ty TNHH An Nhiên Korea lập hồ sơ gửi Sở Xây dựng để được xem xét”.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có chiều rộng tối thiểu 3,5m nhằm đảm bảo cho việc kết nối các hạng mục và phục vụ công tác PCCC theo quy định.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

2.1. Quy hoạch cao độ san nền

a. Căn cứ thiết kế:

- Căn cứ bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch;
- Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và giao thông của đồ án;
- QCVN 01:2026/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Các tài liệu tham khảo khác có liên quan.
- Tiêu chuẩn ngành:
- TCVN 7957-2023: Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 4447-2012: Công tác đất - thi công và nghiệm thu.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo khả năng thoát nước cho khu quy hoạch cũng như các khu vực lân cận;
- Đảm bảo đầu nối về cao độ san nền cũng như hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực;

- Đảm bảo giao thông nội bộ thuận tiện, an toàn;
- Đảm bảo nước mưa thoát nhanh và không gây xói lở nền sân đường nội bộ, nền công trình.

c. Giải pháp thiết kế:

- Giải pháp san nền được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp, giảm tác động đến hiện trạng cây xanh và cảnh quan khu vực. Cao độ thiết kế được xác định bảo đảm liên kết đồng bộ với hệ thống giao thông hiện hữu và các khu vực lân cận, đồng thời đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước tự chảy, không gây úng ngập cục bộ.

- Việc tổ chức cao độ nền theo nguyên tắc dốc thoải về các tuyến thu gom nước mưa và hồ cảnh quan góp phần tăng khả năng điều tiết nước mặt, bảo đảm ổn định nền công trình trong quá trình khai thác lâu dài.

- Cao độ san nền khu vực được xác định trên cơ sở phù hợp cao độ không chế của các tuyến đường và khu vực xung quanh.

- Cao độ san nền thấp nhất của dự án $H_{min} = +24,55m$.

- Cao độ san nền cao nhất của dự án $H_{max} = +28,34m$.

- Độ dốc san nền phổ biến $i = 1\%$ để đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi.

- Chênh cao giữa các đường đồng mức $\Delta h = 0,05m$, khoảng cách giữa hai đường đồng mức là 10,0m.

2.2. Quy hoạch thoát nước mưa

a. Căn cứ thiết kế:

- Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30/6/2026 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch đô thị về nông thôn;

- Thông tư số 05/2023/TT-BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thoát nước mạng lưới bên ngoài và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế TCVN

7957 – 2023.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước, đảm bảo thoát nước một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước gồm các rãnh, cống có chiều dài thoát nước ngắn nhất, thời gian thoát nước nhanh nhất, phù hợp với định hướng thoát nước trong quy hoạch chung của khu vực.

- Độ dốc rãnh, cống thoát nước bám sát địa hình để giảm độ sâu, giảm khối lượng đào đắp xây dựng hệ thống thoát nước.

c. Giải pháp thiết kế:

* Thoát nước mưa:

- Nước mặt các khu lân cận, hệ thống mương tiêu sẽ được thoát vào hệ thống cống theo quy hoạch, đảm bảo tiêu nước cho khu hiện trạng, không ảnh hưởng đến các khu xung quanh.

- Xây dựng hệ thống thoát nước dọc theo sân đường dự án thoát về hệ thống thoát nước hiện hữu, các hố ga bố trí cách nhau trung bình khoảng 20-30m.

- Mạng lưới rãnh thoát nước có kích thước D600.

- Nước mưa từ mái nhà điều hành, nhà sản xuất cầu kiên bê tông đúc sẵn và sân đường nội bộ được thu vào hệ thống rãnh thoát nước mặt ($B=0,6m$, độ dốc $i \approx 0,5\%$), sau đó dẫn vào hệ thống rãnh thoát nước $B=0,6m$ (độ dốc $i \approx 0,5\%$).

- Các ga thu kết hợp được bố trí tại các điểm giao cắt và nút đổi hướng để thuận tiện kiểm tra, duy tu.

- Lưu lượng thoát nước mưa được tính theo công thức:

* Tính toán thủy lực:

Lưu lượng tính toán thoát nước mưa (l/s) xác định theo phương pháp

Cường độ giới hạn và được tính toán theo công thức sau:

$$Q = q.C.F$$

Trong đó:

- q - Cường độ mưa tính toán (l/s.ha);
- C - Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ, đối với Mặt đường Asfal hoặc bê tông xi măng và Chu kỳ tính toán $P = 2-5$ năm;
- F - Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha).

Công thức tính cường độ mưa q :

$$Q = A (1 + C \log P) / (t + b)^n$$

Trong đó:

- q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)
- t : Thời gian dòng chảy mưa (phút)
- P : Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm), chọn $P = 2-5$ năm
- A, C, b, n - Tham số xác định theo điều kiện mưa của từng địa phương, tham khảo Tiêu chuẩn thoát nước ngoài nhà và công trình TCVN 7957:2023 thì các hệ số tại địa phương như sau: $A = 4120$; $C = 0,42$; $b = 20$; $n = 0,8$.
- Thời gian dòng chảy mưa tính toán đến điểm tính toán t (phút) được xác định theo công thức: $t = t_0 + t_1 + t_2$
- Trong đó:
 - t_0 – Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường, có thể chọn t_0 từ 5- 10 phút.
 - t_1 – Thời gian nước mưa chảy theo rãnh đường đến giếng thu.
 - t_2 – Thời gian nước chảy trong cống đến diện tích tính toán.
- Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước mưa trên cơ sở độ đầy thiết kế $h/d = 1$.

2.3. Quy hoạch cấp nước

a) Nguyên tắc thiết kế

- Mạng lưới cấp nước phải bao phủ tới tất cả các đối tượng dùng nước
- Hệ thống thiết kế hợp lý, đảm bảo cấp nước đủ theo quy chuẩn và liên tục cho tất cả các đối tượng dùng nước
- Tổng chiều dài của các đoạn ống là ngắn nhất, hạn chế nước chảy vòng vo, gấp khúc nhằm giảm tổn thất và tránh hiện tượng áp va cục bộ.
- Vạch tuyến mạng lưới cấp nước cần nghiên cứu kết hợp với việc bố trí các công trình ngầm khác như: thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện.

b) Giải pháp cấp nước

- Nguồn nước được đầu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực chạy dọc đường Quốc lộ 1 ở phía Tây khu đất. Nước được cấp vào bể nước PCCC và các hạng mục bên trong khu đất để phục vụ việc sinh hoạt và sản xuất. Xây dựng 01 giếng khoan ở phía Tây hạng mục Bể nước PCCC để dự phòng cấp nước cho bể nước PCCC.

- Phương án quy hoạch mạng lưới cấp nước theo mạng cụt. Sử dụng đường ống D110 để cấp nước cho các hạng mục.

- Đường ống cấp nước được đặt dọc các đường nội bộ, dưới các bãi cỏ.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa:

+ Nước cấp cho hệ thống phòng cháy chữa cháy sử dụng đường ống D110, được thiết kế tách riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Nguồn nước chữa cháy được cấp từ bể nước PCCC và dẫn đến các trụ cứu hỏa thông qua hệ thống bơm chuyên dụng.

+ Nước cấp cho xe chữa cháy được lấy trực tiếp từ các họng cứu hỏa được bố trí trên phần hè của các tuyến đường quy hoạch. Trên các tuyến ống cấp nước bố trí các họng cứu hỏa, với khoảng cách giữa các họng từ 120m đến 150m.

c) Nhu cầu sử dụng nước:

-Tổng nhu cầu sử dụng nước: 161,15 m³/ngày.đêm. Quy hoạch bể nước có khối tích là 200m³/ngày.đêm tại phía Tây dự án.

STT	LOẠI ĐẤT	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Lưu lượng tính toán Q (m ³ /ngđ)	Nước dự phòng + rò rỉ = 15% Qt (m ³ /ngđ)	Tổng nhu cầu dùng nước Qt= Qtt+ Qdp (m ³ /ngđ)
1	Nước sinh hoạt và sản xuất	2.957	m ² sàn	5	l/m ² sàn	14,79	2,22	17,00
2	Đất cây xanh	2.054	m ²	3	l/m ²	6,16	0,92	7,08
3	Dự kiến khách vãng lai và phục vụ cán bộ, nhân viên	50	người	200	l/người.ngđ	10,00	1,50	11,50
4	Rửa đường	5.327,00	m ²	8%	Qsh+sx	1,18	0,18	1,36
5	Nước chữa cháy	2*3*3600	s	5	Lít/s	108,00	16,20	124,20
Tổng nhu cầu						140,13	21,02	161,15

2.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Tiêu chuẩn thoát nước thải t lấy bằng 80% theo tiêu chuẩn cấp nước với lưu lượng cấp nước sinh hoạt trung bình cho một ngày.
- $Q_{\text{thoát SH}} = 80\% \times Q_{\text{cấp}} = 80\% \times (17+11,5) = 28,5 \text{ (m}^3\text{/ngày.đêm)}$.
- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các hạng mục nhà văn phòng được thu gom và xử lý Trạm xử lý nước thải cục bộ đặt bên trong khu đất.
- Hệ thống thoát nước thải sản xuất được thu gom và đầu nối với Trạm xử lý nước thải cục bộ đặt bên trong khu đất. Nước thải sản xuất trong dự án bao gồm: nước

roi vãi trong quá trình trộn bê tông; nước vệ sinh cối trộn, trạm trộn, đường ống và xe chở bê tông; Nước tưới bê tông trong quá trình trộn bê tông.

- Nước thải sinh hoạt và sản xuất sau khu xử lý đạt cột A sẽ được tuần hoàn làm nước rửa xe, cối trộn bê tông. Phần bùn còn lại sẽ được thu gom và xử lý định kỳ theo Quy định.

- Chất thải rắn sinh hoạt được tập kết, thu gom tại điểm cố định, ký kết hợp đồng với đơn vị thu gom rác mang đi xử lý bằng xe chuyên dụng và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn, sau đó được chuyển tiếp đến khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

2.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện

a) Tiêu chuẩn cấp điện:

- Sinh hoạt và sản xuất: $P_{SH} = 30W/m^2 \text{ sản} = 30 \times 3.181,6 = 96 \text{ KVA}$.

- Dự phòng: $P_{DP} = 15\% (P_{SH} + P_{cs}) = 18,5 \text{ KVA}$.

b) Nguồn điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện là 114,5KVA. Quy hoạch trạm biến áp 250KVA dành cho dự án.

- Nguồn điện của dự án được lấy từ đường dây trung thế 35kV chạy dọc QL1 ở phía Nam dự án, từ đầu ra phía hạ thế TBA cấp tới tủ điện phân phối hạ thế tổng bằng hệ thống dây dẫn điện, sau đó sẽ dẫn vào cấp điện cho các hạng mục trong khu đất.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài trời sử dụng năng lượng mặt trời bao gồm các thành phần chính:

+ Tấm pin mặt trời: Thu thập năng lượng ánh sáng mặt trời và chuyển đổi thành điện năng.

+ Bộ chuyển đổi: Điều chỉnh dòng điện, bảo vệ pin và đảm bảo hệ thống hoạt động ổn định.

+ Pin: Lưu trữ điện năng để sử dụng vào ban đêm hoặc những ngày trời âm u.

+ Đèn LED: Đổi điện năng thành ánh sáng, có tuổi thọ cao và hiệu suất chiếu sáng tốt.

+ Chiếu sáng khu vực sản xuất: Cung cấp ánh sáng đủ để đảm bảo an toàn và hiệu quả làm việc.

+ Chiếu sáng bãi đậu xe: Tạo không gian an toàn và thuận tiện cho nhân viên và khách hàng. Đèn LED công suất 150W-200W là phù hợp, có thể kết hợp với đèn pha để chiếu sáng các góc khuất.

+ Chiếu sáng cảnh quan: Tăng tính thẩm mỹ và tạo điểm nhấn cho không gian xung quanh nhà máy.

+ Sân vườn: Đèn LED trang trí có công suất nhỏ (10-30W) để tạo hiệu ứng ánh sáng đẹp mắt.

+ Công ra vào: Đèn LED pha công suất lớn dùng đèn năng lượng mặt trời (150W trở lên) để tạo điểm nhấn và đảm bảo an ninh.

+ Kho hàng: Có thể sử dụng đèn LED công suất vừa phải (100-150W) kết hợp với cảm biến chuyển động để tiết kiệm năng lượng.

2.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp hạ tầng viễn thông của dự án được lấy từ nguồn cáp thông tin tại phía Đông của dự án.

- Cáp thông tin: Từ vị trí đấu nối với tủ đấu cáp thông tin dọc theo tuyến đường chuyên dụng cho dự án. Vật liệu sử dụng luôn cáp thông tin dự kiến kéo cáp tới vị trí tủ cáp. Từ vị trí các tủ cáp, tủ phân phối và hướng đi cáp thông tin chỉ có tính chất định hướng và sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế tiếp theo.

VI. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều của Luật - Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài

nguyên và Mục trường quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường của nhà nước Việt Nam:

- + QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

- + QCVN 14 : 2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- + Quy chuẩn QCVN 08:2023/BTNMT Chất lượng nước mặt.

- + Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5937:2005 về chất lượng không khí - tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh do Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành.

- + TCVN 5949-1998: Âm học, tiếng ồn khu vực công nghiệp và dân cư mức ồn tối đa cho phép.

2. Tác động của việc thực hiện dự án đến môi trường

- Nước thải: Do thi công phá vỡ cân bằng hiện trạng, tuy hệ thống thoát nước đã có nhưng nước mưa chảy từ khu vực thi công sẽ mang theo khối lượng lớn bùn đất, nguyên liệu vương vãi, ngoài ra còn có lẫn dầu mỡ từ các phương tiện xe, máy thi công lên hệ thống thoát nước hiện trạng sẽ bị quá tải.

- Các chất thải rắn: Các chất thải trong quá trình thi công: Bụi, đất cát do phương tiện vận chuyển và các vật liệu thừa.

- Khí thải:

- + Trong giai đoạn xây dựng các công trình: Quá trình chuyên chở vật liệu, quá trình lắp đặt, chạy thử máy móc,... gây ra bụi đất, cát, khí CO, CO₂, NO_x, SO_x, gây nên mức độ ô nhiễm cục bộ môi trường không khí, gây ảnh hưởng trực tiếp đến các công nhân tham gia trực tiếp trên công trường và ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh.

+ Trong quá trình hoạt động: sẽ phát sinh ra một lượng khói bụi đáng kể và cần phải có biện pháp xử lý khói bụi công nghiệp trước khi xả ra môi trường không khí.

- Tiếng ồn: Trong giai đoạn thi công xây dựng, tiếng ồn và chấn động chủ yếu là do các phương tiện vận chuyển và các máy móc xây dựng, tuy nhiên tiếng ồn tác động đến các công nhân xây dựng và tới dân cư các khu vực lân cận. Ít gây ảnh hưởng trên diện rộng.

- Tác động đến môi trường đất: trong quá trình xây dựng, do nằm trong vùng có lượng mưa khá lớn nên khi thi công, nước mưa chảy tràn qua khu vực sẽ cuốn theo đất, cát, xi măng và các loại rác thải xây, làm cơ cấu lý tính của đất khu vực này bị ảnh hưởng theo chiều hướng xấu như: Giảm độ tơi xốp, khả năng thấm nước, giữ ẩm,...

3. Các biện pháp làm giảm thiểu ô nhiễm, bảo vệ môi trường:

a) Bảo vệ môi trường không khí trong quá trình thi công.

- Việc giảm lượng bụi, tiếng ồn và khí thải trong quá trình thi công san ủi mặt bằng có thể thực hiện bằng các phương pháp sau:

+ Sử dụng xe, máy thi công có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.

+ Có biện pháp che chắn các xe chuyên chở vật liệu để hạn chế sự lan toả của bụi.

+ Làm ẩm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi cuốn theo gió.

+ Trang bị bảo hộ cho công nhân.

b) Bảo vệ môi trường nước.

- Biện pháp xử lý nước thải đã thực hiện theo giải pháp sau:

+ Nước thải cần được xử lý trước khi thải ra môi trường, do đó cần xây dựng trạm xử lý nước thải.

+ Có hệ thống thu gom, xử lý nước thải, đảm bảo nồng độ các chất ô nhiễm theo đúng tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường. Nước thải sinh hoạt đảm bảo các chất gây ô nhiễm trong nước sau khi xử lý tập trung phải thấp hơn giới hạn cho phép .

c) Xử lý chất thải rắn.

- Đối với rác thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh, tiến hành phân loại thành hai loại rác là vô cơ và hữu cơ.

- Tập trung chất thải rắn vô cơ: Đất đá, cát sỏi, gạch vỡ, bê tông,... thu gom đổ đúng nơi quy định.

- Chất thải rắn của dự án sẽ do đơn vị thi công thu gom và vận chuyển đến bãi chứa phế thải của huyện để xử lý.

d) Quan trắc kiểm soát môi trường.

- Trong quá trình chuẩn bị công trường, san ủi mặt bằng, thi công công trình và vận hành, việc quan trắc, kiểm tra, đo đạc và đánh giá tác động môi trường phải được tiến hành liên tục theo đúng quy định trong thông tư 276/TTMTG của Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường ban hành ngày 6/3/1997 để đảm bảo kiểm soát các tác động đối với việc thực hiện dự án và đề ra các giải pháp thực hiện để ngăn ngừa sự suy thoái cũng như bảo vệ môi trường xung quanh. Để thực hiện đánh giá tác động môi trường khi thực hiện dự án, việc kiểm tra, đo đạc và quan trắc là hết sức cần thiết. Từ các số liệu quan trắc đo đạc được về các yếu tố môi trường bị tác động, sẽ có các giải pháp hữu hiệu và kịp thời để quản lý và xử lý.

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư Đầu tư xây dựng Trạm trộn bê tông thương phẩm An Nhiên Korea được lập nhằm cụ thể hoá đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hữu Lũng, quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Tân đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và là cơ sở pháp lý để nhà đầu tư thực hiện các

bước chuẩn bị đầu tư, xây dựng công trình, thúc đẩy phát triển sản xuất tại địa phương.

2. Kiến nghị

Công ty TNHH An Nhiên Korea kính đề nghị UBND xã Hữu Lũng và các cấp có thẩm quyền sớm xem xét, chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư Đầu tư xây dựng Trạm trộn bê tông thương phẩm An Nhiên Korea để có cơ sở pháp lý triển khai các bước tiếp theo./.

PHỤ LỤC
VĂN BẢN PHÁP LÝ, BẢN VẼ