

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - tự do - hạnh phúc

BÁO CÁO

**ĐẦU TƯ THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP UÔNG BÍ 2
TẠI PHƯỜNG UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH**

Quảng Ninh 2026

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - tự do - hạnh phúc

BÁO CÁO

ĐẦU TƯ THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP UÔNG BÍ 2

TẠI PHƯỜNG UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH

ĐƠN VỊ LẬP BÁO CÁO:

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU - CỤM
CÔNG NGHIỆP PHÚ THÀNH**

Giám đốc



Nguyễn Thạc Hùng

MỤC LỤC

I. Căn cứ pháp lý, sự cần thiết, đánh giá sự phù hợp, đáp ứng các điều kiện thành lập cụm công nghiệp; nhu cầu lao động; tác động của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp.	4
1. Căn cứ pháp lý, sự cần thiết đầu tư, thành lập cụm công nghiệp.	4
2. Đánh giá nhu cầu lao động; tác động của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp.	10
II. Hiện trạng sử dụng đất, điều kiện thu hồi đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất, định hướng bố trí các ngành, nghề có tính liên kết, hỗ trợ trong sản xuất; cơ cấu sử dụng đất và dự kiến thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp; Đánh giá khả năng đầu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong và ngoài cụm công nghiệp.	11
1. Hiện trạng sử dụng đất, điều kiện thu hồi đất, nhu cầu sử dụng đất	11
2. Cơ cấu sử dụng đất và dự kiến thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp	14
3. Đánh giá khả năng đầu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong và ngoài cụm công nghiệp	16
III. Xác định mục tiêu, diện tích, địa điểm, phạm vi đầu tư hạ tầng kỹ thuật; phân tích, lựa chọn phương án đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; phương án giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư (nếu có); thời hạn, tiến độ thực hiện dự án phù hợp với thực tế và khả năng huy động các nguồn lực; kế hoạch, tiến độ thu hút đầu tư, di dời và tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp; phương án phòng, chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước; phương án phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ tại cụm công nghiệp; phương án nhà ở dành cho lao động của cụm công nghiệp.	19
1. Xác định mục tiêu, diện tích, địa điểm phạm vi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.	20
2. Phân tích, lựa chọn phương án đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật.	21
3. Phương án giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư (nếu có).	31
4. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án dự kiến, khả năng huy động các nguồn lực.	31
5. Kế hoạch, tiến độ thu hút đầu tư, di dời và tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp.	34
6. Phương án phòng, chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước	35
7. Phương án phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ	37
8. Phương án nhà ở dành cho người lao động của cụm công nghiệp.	39
IV. Xác định rõ tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; dự kiến tổng mức đầu tư, cơ cấu, khả năng cân đối, huy động các nguồn vốn đầu tư (trong đó có nguồn vốn đầu tư công nếu có) để thực hiện dự án.	40
1. Tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của doanh nghiệp đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp	40
2. Dự kiến tổng mức đầu tư, cơ cấu, khả năng cân đối, huy động các nguồn vốn đầu tư để thực hiện dự án.	42
2.2. Cơ cấu, khả năng cân đối, huy động các nguồn vốn đầu tư để thực hiện dự án.	47

V. Chi phí duy tu bảo dưỡng, vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chi phí liên quan khác; phương thức quản lý, khai thác sử dụng sau khi đi vào hoạt động.	47
1. Chi phí duy tu bảo dưỡng, vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chi phí liên quan khác:	47
2. Phương thức quản lý, khai thác sử dụng sau khi đi vào hoạt động	48
VI. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; dự kiến khả năng tiếp nhận, xử lý chất thải xung quanh khu vực dự kiến thành lập cụm công nghiệp; dự báo những nguồn thải, tác động môi trường của các ngành, nghề dự kiến thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp và phương án quản lý môi trường; đánh giá sự phù hợp về chức năng nguồn nước.	49
1. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường	50
2. Dự kiến khả năng tiếp nhận, xử lý chất thải xung quanh khu vực dự kiến thành lập cụm công nghiệp.	53
3. Dự báo những nguồn thải, tác động môi trường của các ngành, nghề dự kiến thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp và phương án quản lý môi trường	54
4. Đánh giá sự phù hợp về chức năng nguồn nước	87
VII. Đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có); phân tích, đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế, xã hội của cụm công nghiệp; các giải pháp tổ chức thực hiện.	88
1. Đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có)	88
2. Phân tích, đánh giá sơ bộ hiệu quả kinh tế, xã hội của cụm công nghiệp	90
3. Các giải pháp tổ chức thực hiện	92
VIII. Đề xuất và kiến nghị	94

BÁO CÁO

ĐẦU TƯ THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP UÔNG BÍ 2

I. Căn cứ pháp lý, sự cần thiết, đánh giá sự phù hợp, đáp ứng các điều kiện thành lập cụm công nghiệp; nhu cầu lao động; tác động của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp.

1. Căn cứ pháp lý, sự cần thiết đầu tư, thành lập cụm công nghiệp.

1.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Quy hoạch 2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 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 Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 14 tháng 12 năm 2025 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;
- Thông tư số 14/2024/TT-BCT ngày 15/08/2024 của Bộ Công thương Quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng 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;

- QCVN 01:2026/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn, ban hành kèm theo Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Bộ Xây dựng;

- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

- Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 37/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định định mức dự toán và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật;

- Thông tư số 38/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

- Quyết định số 3089/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040;

- Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025;

- Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040;

1.2. Sự cần thiết đầu tư, thành lập cụm công nghiệp

Trong những năm qua nhờ thực hiện tốt đường lối đổi mới của đảng và nhà nước, những đột phá trong cải cách hành chính, đầu tư hoàn thiện hạ tầng, phát triển nguồn nhân lực, tỉnh Quảng Ninh đã đạt được nhiều thành tựu to lớn. Hiện nay

Quảng Ninh tiếp tục khẳng định vị thế là một trong những "đầu tàu" tăng trưởng kinh tế của khu vực phía Bắc và cả nước. Với sự bứt phá mạnh mẽ, tỉnh đã đạt được những kết quả ấn tượng. Tăng trưởng GRDP thuộc топ dẫn đầu, tốc độ tăng trưởng GRDP năm 2025 đạt 11,89%, đây là năm thứ 10 liên tiếp Quảng Ninh duy trì mức tăng trưởng hai con số; Tổng quy mô nền kinh tế ước đạt trên 368.000 tỷ đồng. GRDP bình quân đầu người đạt khoảng 10.400 USD, giữ vững vị trí топ đầu trong các địa phương. Nền kinh tế chuyển dịch mạnh mẽ theo hướng bền vững, ngành Dịch vụ - Du lịch giữ vai trò trụ cột, trong khi Công nghiệp chế biến, chế tạo trở thành động lực tăng trưởng mới. Về Thu hút đầu tư, Quảng Ninh là "điểm sáng" về thu hút vốn FDI và vốn đầu tư ngoài ngân sách nhờ cải cách hành chính quyết liệt (luôn đứng đầu chỉ số PCI).

Tỉnh Quảng Ninh đang thực hiện chuyển đổi mô hình tăng trưởng kinh tế từ "nâu" sang "xanh", giảm dần sự phụ thuộc vào khai thác tài nguyên khoáng sản, từng bước hình thành nền công nghiệp hiện đại, công nghệ cao, thân thiện với môi trường và ngành công nghiệp chế biến, chế tạo đang được tỉnh quan tâm, định hướng phát triển theo Nghị quyết số 01-NQ/TU ngày 16/11/2020 của BCH Đảng bộ tỉnh đang từng bước trở thành động lực tăng trưởng chính của tỉnh (trong giai đoạn 2020-2025, tốc độ tăng trưởng bình quân của ngành đạt mức 21,27%/năm, thu hút đầu tư trên đạt khoảng 214.031 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn FDI chiếm khoảng 76,3%; tạo ra trên 30.000 việc làm). Bên cạnh các khu công nghiệp quy mô lớn, tỉnh đặc biệt chú trọng thu hút doanh nghiệp đầu tư hạ tầng các cụm công nghiệp, coi đây là giải pháp then chốt góp phần tạo mặt bằng sản xuất, mở rộng không gian phát triển đồng thời thu hút đầu tư, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng bền vững. Do đó, tỉnh Quảng Ninh đang tích cực phát triển hệ thống cụm công nghiệp theo hướng đồng bộ, phù hợp quy hoạch và yêu cầu phát triển của từng địa bàn trên tỉnh.

Phường Uông Bí (được thành lập trên cơ sở sáp nhập các phường Quang Trung, Thanh Sơn, Yên Thanh, Trưng Vương của thành phố Uông Bí cũ) được xác định là trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục và y tế phía Tây của tỉnh Quảng Ninh. Với định hướng trở thành đô thị trung tâm hiện đại, phường sở hữu những lợi thế lớn để phát triển công nghiệp như: Có vị trí vô cùng thuận lợi, nằm trên trục Quốc lộ 18A và Quốc lộ 10, là cửa ngõ kết nối Quảng Ninh với Hải Phòng, Hà Nội và các tỉnh đồng bằng Bắc Bộ; Dự án Đường ven sông kết nối cao tốc Hạ Long - Hải Phòng qua Uông Bí đến Đông Triều đã hoàn thành giai đoạn 1, giúp rút ngắn khoảng cách tới các cảng biển lớn và khu công nghiệp lân cận như KCN Sông Khoai (Amata),

KCN Bắc Tiền Phong; Có quỹ đất phát triển công nghiệp đã được định hướng trong quy hoạch; Có nguồn nhân lực có trình độ, lao động phổ thông dồi dào.

Với nhiều điều thuận lợi nêu trên, việc đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Ưông Bí 2 tại phường Ưông Bí, tỉnh Quảng Ninh là vô cùng cần thiết và cấp bách, mang lại những hiệu quả cụ thể như sau:

- Thực hiện cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Ưông Bí đến năm năm 2040;

- Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và giải quyết việc làm: Tạo nguồn thu ổn định và lâu dài cho ngân sách địa phương thông qua thuế doanh nghiệp và tiền thuê đất; CCN đi vào hoạt động sẽ giải quyết việc làm cho hàng nghìn lao động địa phương, đặc biệt là lao động chuyển đổi từ ngành than và nông nghiệp sang công nghiệp; Hỗ trợ công nghiệp phụ trợ, mắt xích quan trọng cung ứng sản phẩm phụ trợ cho các Khu công nghiệp lớn lân cận.

- Góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững: Thành lập CCN cho phép quản lý tập trung công tác bảo vệ môi trường. Hệ thống xử lý nước thải tập trung và quy trình giám sát phát thải nghiêm ngặt sẽ giúp giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái, đặc biệt là bảo vệ cảnh quan khu di tích quốc gia đặc biệt Yên Tử và các khu vực đô thị lân cận.

Căn cứ định hướng các lớp quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế của các cấp chính quyền, tiềm năng phát triển của phường Ưông Bí, Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Ưông Bí 2, nội dung cụ thể như sau:

- + Vị trí: tại phường Ưông Bí, tỉnh Quảng Ninh;

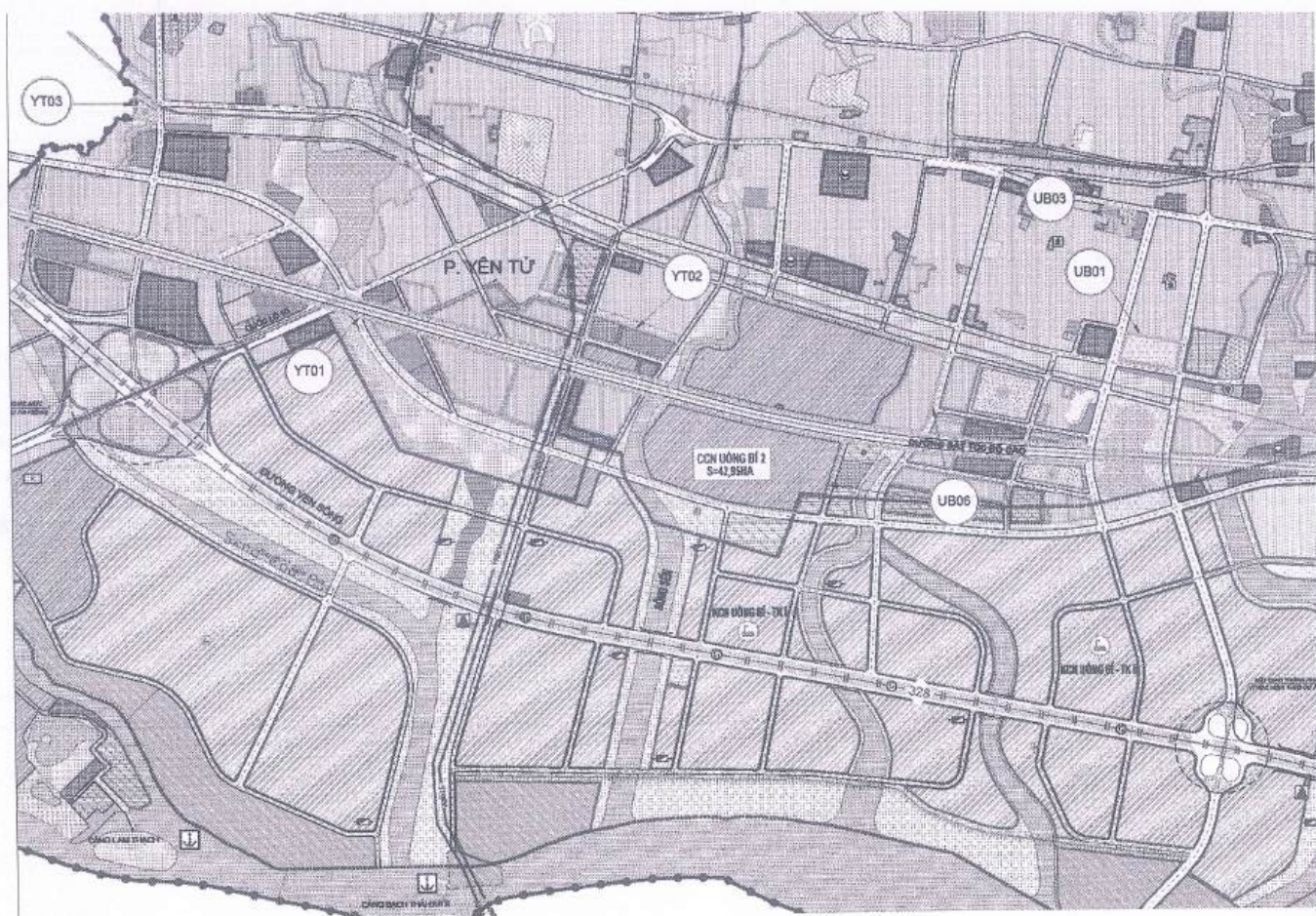
- + Diện tích: 42,95 ha.

1.3. Đánh giá sự phù hợp, đáp ứng các điều kiện thành lập cụm công nghiệp Ưông Bí 2.

1.3.1. Có trong Danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn cấp tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp huyện. (theo điểm a, khoản 1 Điều 8 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý, phát triển cụm công nghiệp).

- Cụm công nghiệp Ưông Bí 2 đã có trong danh mục cụm công nghiệp trên địa bàn cấp tỉnh theo Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025. Cụ thể tại Phụ lục V – Phương hướng phát triển cụm công nghiệp tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 Cụm công nghiệp Ưông Bí 2 được xác định có vị trí tại phường Ưông Bí, diện tích dự kiến 49,71ha, thuộc danh mục cụm công nghiệp đề xuất mới.

- Theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Ưông Bí đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 18/6/2026, Cụm công nghiệp Ưông Bí 2 được xác định thuộc ô đất ký hiệu UB06 với diện tích 42,95ha, chức năng sử dụng đất là Đất sản xuất công nghiệp và kho tàng.



(Vị trí, ranh giới Cụm công nghiệp Ưông Bí 2 trong Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Ưông Bí)

1.3.2. Có doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức có tư cách pháp lý, có năng lực đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp (theo điểm b, khoản 1 Điều 8 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý, phát triển cụm công nghiệp).

Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 5702222186 do Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh cấp đăng ký lần đầu ngày 08/04/2026. Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thoát nước và xử lý nước thải; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác... Như tên gọi của doanh nghiệp, Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành được thành lập với sứ mệnh được đóng góp nguồn lực vào công cuộc phát triển công nghiệp chung của toàn tỉnh. Tuy là một doanh nghiệp trẻ nhưng đơn vị đã hội tụ được đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật, cán bộ quản lý môi trường có trình độ và giàu kinh nghiệm trong công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

- *Bảng kê năng lực kinh nghiệm cán bộ doanh nghiệp:*

Stt	Lĩnh vực chuyên môn	Số lượng (người)	Kinh nghiệm (năm)
1	Cán bộ quản lý	07	5÷25
2	Cán bộ kỹ thuật và quản lý môi trường	05	5÷15
	Tổng	12	

1.3.3. Trong trường hợp địa bàn cấp huyện đã thành lập cụm công nghiệp thì tỷ lệ lấp đầy trung bình của các cụm công nghiệp đạt trên 50% hoặc tổng quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê của các cụm công nghiệp không vượt quá 100 ha (theo điểm c, khoản 1 Điều 8 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý, phát triển cụm công nghiệp).

Theo phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026, phường Uông Bí dự kiến thành lập 02 cụm công nghiệp đó là: CCN Uông Bí 1 và CCN Uông Bí 2. Tính đến thời điểm hiện tại, trên địa bàn phường Uông Bí chưa có cụm công nghiệp được thành lập.

Kết luận: Đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý, phát triển cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Ưông Bí 2 đáp ứng các điều kiện thành lập.

2. Đánh giá nhu cầu lao động; tác động của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp

2.1. Đánh giá nhu cầu lao động

Dự án sẽ đem lại nhiều cơ hội việc làm, tăng thêm thu nhập cho người lao động cụ thể như sau:

- Trong giai đoạn chuẩn bị dự án: Sau khi dự án được thành lập, Nhà đầu tư sẽ tiến hành lựa chọn nhà thầu, ký kết hợp đồng tư vấn để thực hiện các công việc đầu tư của dự án như: Khảo sát địa hình, khảo sát địa chất; lập quy hoạch chi tiết xây dựng; lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập báo cáo nghiên cứu khả thi; thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy của dự án; lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán... dự kiến cần tới khoảng 60 lao động công tác trong các ngành kỹ sư địa chất, địa hình; thạc sĩ, cử nhân môi trường; kiến trúc sư, kỹ sư hạ tầng kỹ thuật; cử nhân kinh tế...

- Trong giai đoạn thi công xây dựng: Dự án tạo thêm nhiều việc làm hơn cho người lao động, ngoài đội ngũ kỹ sư, kỹ thuật chuyên môn cao còn thu hút số lượng lao động phổ thông như thợ xây, phụ hồ, bảo vệ, vệ sinh, thợ đào móng đắp nền thủ công, ương, trồng cây xanh... dự kiến khoảng 250 lao động.

- Dự án khi đi vào hoạt động sẽ tạo thêm việc làm cho khoảng 30 lao động cho các hoạt động quản lý, vận hành, cung cấp dịch vụ và đảm bảo an ninh, trật tự trong cụm công nghiệp như: Nhân viên bảo vệ, nhân viên chăm sóc cây xanh, sinh môi trường, bộ phận kế toán, nhân viên kỹ thuật, nhân viên vận hành....

- Dự án đi vào hoạt động dự kiến tạo việc làm cho khoảng 2000 lao động trong các cơ sở sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp, điều này góp phần chuyển dịch đáng kể cơ cấu lao động của địa phương từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp. Qua đó góp phần tích cực vào mục tiêu nâng cao thu nhập, thúc đẩy kinh tế - xã hội của địa phương phát triển theo mô hình ổn định và bền vững.

2.2. Đánh giá tác động của các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Ưông Bí cũ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp

- Hiện nay trên địa bàn thành phố Uông Bí cũ chỉ có CCN Phương Nam với diện tích 62,65ha là cụm công nghiệp duy nhất đã được thành lập và đưa vào hoạt động, do Công ty Cổ phần Công nghiệp Cẩm Thịnh làm chủ đầu tư. Ngoài ra trên địa bàn có dự án Khu công nghiệp Green Bay Tech tại phường Yên Tử và phường Uông Bí với quy mô 434,97ha, dự án đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh đã ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, hiện tại dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư; Dự án Khu công nghiệp An Hưng Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp An Hưng đề xuất đầu tư, dự án có quy mô khoảng 360,81ha thuộc Khu kinh tế ven biển Quảng Yên, được quy hoạch trên địa bàn phường Uông Bí; CCN Phương Nam 2 với quy mô 69,77ha đã được thành lập, dự án đang trong giai đoạn triển khai thực hiện giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Như vậy có thể xác định tình hình phát triển khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Uông Bí cũ nói chung và phường Uông Bí nói riêng còn khá khiêm tốn chưa tương xứng với với những tiềm năng, lợi thế của địa phương cũng như định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh.

- Với những yếu tố phân tích ở trên có thể xác định tỷ lệ lấp đầy của Cụm công nghiệp Uông Bí 2 là rất khả thi.

II. Hiện trạng sử dụng đất, điều kiện thu hồi đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất, định hướng bố trí các ngành, nghề có tính liên kết, hỗ trợ trong sản xuất; cơ cấu sử dụng đất và dự kiến thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp; Đánh giá khả năng đầu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong và ngoài cụm công nghiệp.

1. Hiện trạng sử dụng đất, điều kiện thu hồi đất, nhu cầu sử dụng đất

1.1. Hiện trạng sử dụng đất

Khu đất đề xuất nghiên cứu thành lập Cụm công nghiệp Uông Bí 2 có diện tích 42,95 ha. Qua khảo sát sơ bộ hiện trạng kết hợp đối chiếu bản đồ hiện trạng sử dụng đất (thuộc Quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040 đã được phê duyệt), khu đất nghiên cứu bao gồm các loại đất chủ yếu như sau:

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nuôi trồng thủy sản	34,99	81,5
2	Đất trồng cây hàng năm	5,29	12,3
3	Đất trồng cây lâu năm	1,27	3,0
4	Đất ở	0,23	0,5
5	Đất giao thông, thủy lợi	1,17	2,7
	TỔNG	42,95	100,00

Ảnh: Vị trí, ranh giới Cụm công nghiệp Uông Bí 2



1.2. Điều kiện thu hồi đất

* Điều kiện thu hồi đất

- Cụm Công nghiệp Uông Bí 2 thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Khoản 22 Điều 79 Luật Đất đai 2024.

- Dự án phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết

định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 18/6/2026.

*** Đánh giá hiện trạng các loại đất và khả năng đáp ứng các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất:**

Vị trí đề xuất thành lập cụm Công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí không nằm trong khu vực quy hoạch khai thác khoáng sản, không nằm trong vùng hành lang bảo vệ nguồn nước, không nằm trong khu vực quy hoạch nuôi trồng thủy sản, không nằm trong khu vực quy hoạch lâm nghiệp, không thuộc khu vực hiện trạng rừng tỉnh Quảng Ninh. Vị trí đề xuất thành lập cụm Công nghiệp Công nghiệp Uông Bí 2 phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 18/6/2026.

Việc phân tích, đánh giá cụ thể hiện trạng các loại đất được thực hiện sau khi có thông báo thu hồi đất để triển khai Dự án, Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành sẽ phối hợp với các cá nhân, đơn vị có liên quan tiến hành kiểm đếm hiện trạng sử dụng đất, xác định nguồn gốc sử dụng đất, tổ chức công tác bồi thường, GPMB; Công ty lập phương án sử dụng tầng đất mặt theo đúng quy định tại Điều 10 và Điều 11 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/09/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết về đất trồng lúa; thực hiện nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo Điều 12 và Điều 13 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/09/2024 của Chính phủ; Thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc canh tác đối với diện tích đất trồng lúa liền kề theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 182 Luật Đất đai 2024.

1.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất, định hướng bố trí các ngành nghề có tính liên kết, hỗ trợ trong sản xuất.

1.3.1. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

Tổng diện tích của dự án khoảng 42,95ha, dự kiến nhu cầu sử dụng đất bao gồm:

+ Đất công nghiệp: xây dựng các khu nhà xưởng sản xuất, khu nhà kho, bãi tập kết nguyên liệu, sản xuất hàng, khu sửa chữa nhỏ...;

+ Đất khu dịch vụ công cộng: xây dựng nhà điều hành cụm công nghiệp, nhà để xe, nhà bảo vệ, nhà ăn ca, nghỉ ca phục vụ hoạt động của cụm công nghiệp.

+ Đất khu kỹ thuật: Xây dựng trạm xử lý nước cấp, trạm xử lý nước thải, trạm điện, bể nước...

+ Đất cây xanh: Bố trí cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan.

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

1.3.2. Định hướng bố trí các ngành nghề trong cụm công nghiệp

- Cụm công nghiệp Uông Bí 2, phường Uông Bí là Cụm công nghiệp được đầu tư nhằm tạo quỹ đất có hạng tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh để tập trung phát triển các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ cho các ngành kinh tế chủ lực, công nghiệp phục vụ xuất khẩu và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu. Đồng thời, hình thành cụm công nghiệp chuyên ngành chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ gắn kết chặt chẽ với các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế ven biển Quảng Yên để từng bước nâng cao hiệu quả thu hút đầu tư và phát triển công nghiệp địa phương. Ưu tiên các ngành nghề công nghiệp sạch, giảm thiểu tối đa tác động xấu đến môi trường.

- Đồng thời Cụm cung cấp quỹ đất phục vụ việc di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm môi trường hoặc phải di dời theo quy hoạch trên địa bàn phường và các khu vực lân cận.

2. Cơ cấu sử dụng đất và dự kiến thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp

2.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Tuân thủ theo các lớp quy hoạch đồng thời tuân thủ Quy chuẩn QCVN01:2026 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn, ban hành kèm theo Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác.

Bảng dự kiến cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%) diện tích toàn khu
1	Đất công nghiệp	30,07	70,0
3	Đất công trình dịch vụ công cộng	0,64	1,5
4	Các khu kỹ thuật	0,64	1,5
6	Đất cây xanh	5,15	12,0
7	Đất giao thông, htkk...	6,44	15,0
	Tổng cộng	42,95	100,0

Cơ cấu sử dụng đất của dự án sẽ được tính toán chi tiết, cụ thể trong quá trình nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành đồng thời phù hợp với các lớp quy hoạch.

2.2. Dự kiến tiến độ thu hút đầu tư:

Dự kiến hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp trong quý I/2029 và bắt đầu thu hút nhà đầu tư thứ cấp từ quý II/2029 trong đó:

- Bố trí quỹ đất khoảng 6,0ha/30,07ha diện tích đất công nghiệp của cụm công nghiệp (chiếm khoảng 20%) dành cho các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp thuộc diện phải di dời đăng ký vào cụm công nghiệp.

- Diện tích đất công nghiệp dự kiến thu hút đầu tư trong năm đầu khoảng 10ha/30,07ha diện tích đất công nghiệp của cụm công nghiệp (chiếm khoảng 33%)

→ Tổng diện tích đất công nghiệp dự kiến thu hút đầu tư sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp dự kiến trong năm đầu (bao gồm cả diện tích dành cho các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp thuộc diện di dời đăng ký vào cụm công nghiệp) khoảng 16,0ha/30,07ha diện tích đất cụm công nghiệp, đạt 53,0%, phần đầu đạt 100% vào năm thứ 5. Như vậy, khả năng thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp Uông Bí 2 là khả thi.

Trong thu hút đầu tư, ưu tiên phát triển công nghiệp phải gắn với bảo vệ môi trường, phát triển bền vững; không thu hút các dự án công nghệ lạc hậu, tiềm ẩn

nguy cơ rất cao gây ô nhiễm môi trường. Để có thể thu hút nhà đầu tư, Chủ đầu tư áp dụng các cơ chế chính sách ưu đãi của nhà nước đối với cụm công nghiệp, đồng thời có thể đưa ra các cơ chế, chính sách nhằm hỗ trợ, khuyến khích các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất, dịch vụ để đảm bảo tỷ lệ lấp đầy tại Cụm công nghiệp Uông Bí 2. Đối với các cơ sở tiểu thủ công nghiệp cần phải di dời, Chủ đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương để tạo điều kiện cho các cơ sở có mặt bằng sớm nhất để xây dựng nhà xưởng, ổn định sản xuất kinh doanh. Phối hợp đơn vị liên quan tổ chức đào tạo nguồn nhân lực và giới thiệu việc làm cho các doanh nghiệp trong cụm công nghiệp.

3. Đánh giá khả năng đấu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong và ngoài cụm công nghiệp

3.1. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- Địa hình: Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ trung bình tương đối thấp (hiện trạng chủ yếu là đất trồng lúa và ao hồ thủy sản). Cao độ khu vực thấp nhất (khu vực nội trồng thủy sản) +1.1m, cao độ khu vực cao nhất (mặt đường đất hiện có) +2.6m.

- Giao thông: Tuyến đường đất phía Đông dự án, mặt đường rộng trung bình 9,0m.

- Cấp nước: Trong khu vực chưa có hệ thống cấp sạch.

- Thoát nước: Trong khu vực chưa xây dựng hệ thống thoát nước đồng bộ.

+ Nước mặt: Trong khu vực nước mưa chảy theo địa hình tự nhiên, có hai hướng thoát nước chính, một hướng thoát ra sông Sên ở phía Tây khu vực nghiên cứu, một hướng thoát về tuyến mương phía Đông khu vực nghiên cứu, dọc theo đường đất hiện có rồi chảy ra sông Bạch Đằng.

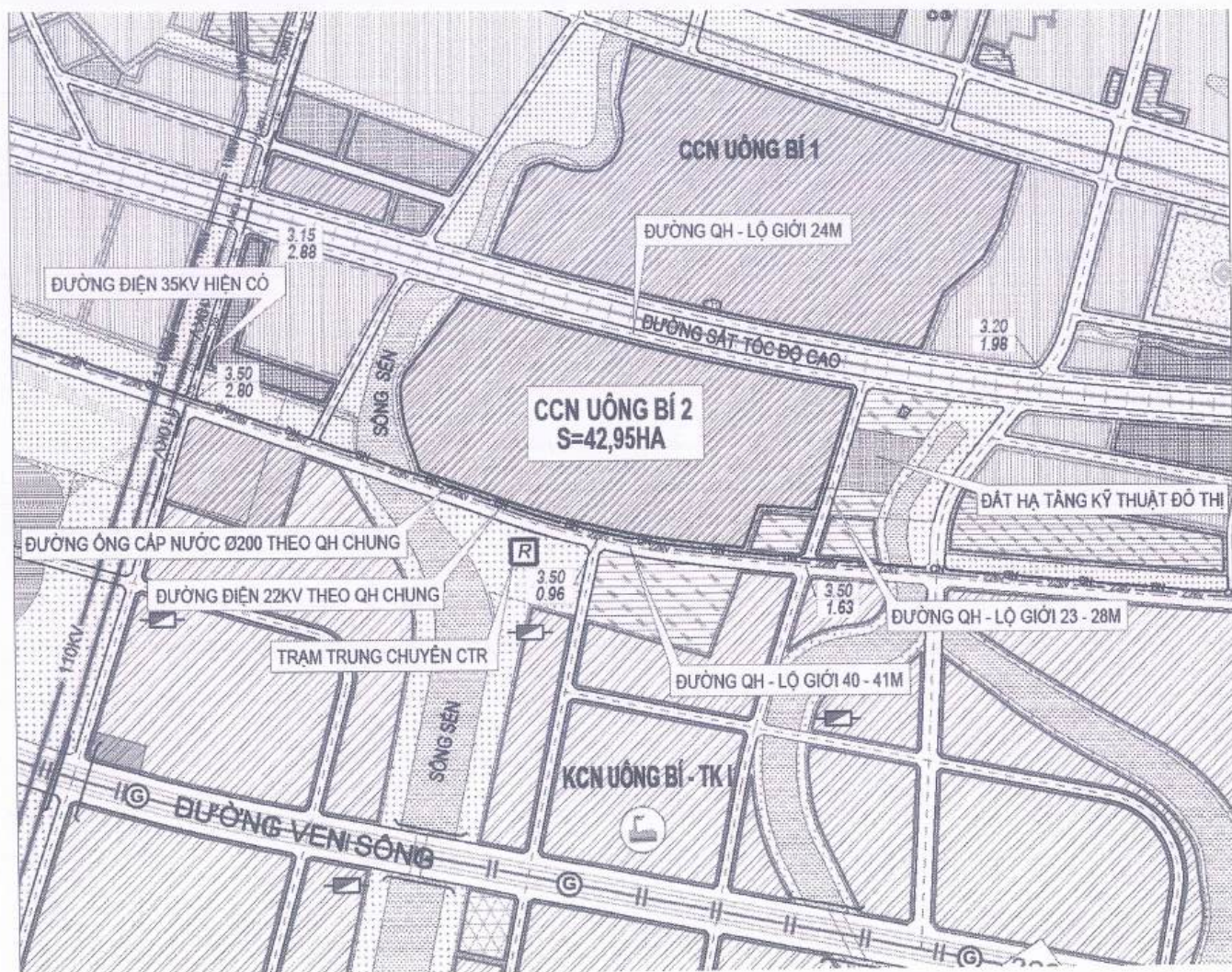
+ Nước thải: Trong khu vực chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải.

- Cấp điện: Khu vực phía Đông khu vực nghiên cứu có tuyến đường điện 6kv, đường dây nổi, theo hướng Bắc – Nam dọc theo đường đất hiện có; khu vực phía Tây cách khu vực nghiên cứu khoảng 600m có tuyến đường điện 35kv.

3.2. Khả năng đấu nối hạ tầng kỹ thuật

Đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01:2026/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn; Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật. Đảm bảo khớp nối

đồng bộ với các lớp quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 18/6/2026; Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt tại Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026.



Sơ đồ hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật khu vực CCN Uông Bí 2 – theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Uông Bí

- San nền:

Cao độ không chế: Khớp nối đồng bộ với các lớp quy hoạch, theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh xác định:

Cao độ san nền thấp nhất. +3,15m;

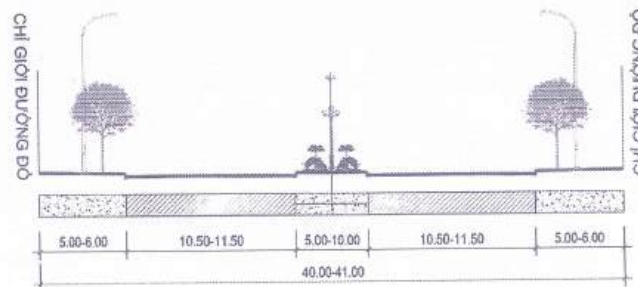
Cao độ san nền cao nhất. +3,50m;
 Độ dốc thoát nước trung bình $i=0.2\%$;
 Phương án san nền đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Giao thông: Tiếp giáp xung quanh khu vực nghiên cứu được quy hoạch các tuyến đường giúp kết nối khu nghiên cứu với tuyến Đường ven sông (khoảng cách kết nối từ 0,75km đến 1,2km); kết nối đến Quốc lộ 10 (khoảng cách kết nối 2,0km); kết nối đến Quốc lộ 18A (khoảng cách kết nối 3,6km).

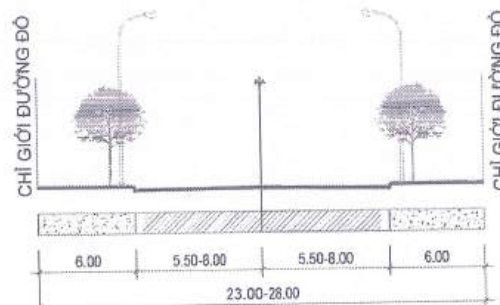
+ Phía Bắc khu nghiên cứu có quy hoạch tuyến đường gom Đường sắt tốc độ cao Hà Nội – Hạ Long với lộ giới 24m;



+ Phía Nam khu nghiên cứu có quy hoạch tuyến đường với lộ giới 40÷41m;



+ Phía Đông khu nghiên cứu có quy hoạch tuyến đường với lộ giới 23÷28m;



- Cấp nước: Dự kiến 02 phương án cấp nước:

+ Phương án 1: Nguồn nước cấp cho dự án được đầu nối với hệ thống cấp nước sạch khu vực (đường ống cấp nước Ø200 theo quy hoạch chung thành phố Uông Bí), đơn vị cung cấp là Xí nghiệp nước Uông Bí – Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh.

+ Phương án 2: Đầu tư xây dựng trạm xử lý nước cấp cho toàn bộ dự án, nguồn nước đầu vào được lấy từ hệ thống nước mặt hoặc nước ngầm.

- Cấp điện: Dự kiến 02 phương án:

+ Phương án 1: Nguồn điện cấp cho CCN được đầu nối với đường điện 35kv tại khu vực phía Tây, cách dự án khoảng 600m.

+ Phương án 2: Nguồn điện cấp cho CCN được đầu nối với đường điện 22kv (đi ngầm) tại khu vực phía Bắc theo quy hoạch chung thành phố Uông Bí.

- Thoát nước mưa: Thoát nước theo nguyên tắc tự chảy theo định hướng quy hoạch san nền. Nước được thu vào các rãnh thu và cống dọc đường nội bộ sau đó theo các tuyến thoát chính cho từng lưu vực rồi thoát ra sông Sến tại phía Tây khu nghiên cứu.

- Thoát nước thải:

+ Nước thải được xử lý cục bộ tại các công trình có nguồn phát sinh trước khi chảy vào hệ thống thu gom nước thải của CCN.

+ Các tuyến ống thoát nước thải sử dụng ống HDPE D300 từ các cơ sở sản xuất dẫn tự chảy, có thể kết hợp trạm bơm chung chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp tại khu đất dành cho hạ tầng kỹ thuật. Công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp cơ lí hóa kết hợp vi sinh. Nước thải cụm công nghiệp được xử lý đạt theo tiêu chuẩn hiện hành trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

III. Xác định mục tiêu, diện tích, địa điểm, phạm vi đầu tư hạ tầng kỹ thuật; phân tích, lựa chọn phương án đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; phương án giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư (nếu có); thời hạn, tiến độ thực hiện dự án phù hợp với thực tế và khả năng huy động các nguồn lực; kế hoạch, tiến độ thu hút đầu tư, di dời và tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp; phương án phòng, chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước; phương án phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ tại cụm công nghiệp; phương án nhà ở dành cho lao động của cụm công nghiệp.

1. Xác định mục tiêu, diện tích, địa điểm phạm vi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

1.1. Mục tiêu:

Thành lập cụm công nghiệp nhằm cụ thể hoá Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 ; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 (trong đó có phương án phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh), phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường Uông Bí. Tạo mặt bằng sản xuất, thu hút đầu tư, di dời các cơ sở sản xuất, doanh nghiệp gây ô nhiễm môi trường tại các khu dân cư vào sản xuất tập trung.

Ngành nghề dự kiến:

- *Nhóm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo:* Cơ khí chế tạo và lắp ráp: Sản xuất, lắp ráp các thiết bị điện tử, máy móc, linh kiện ô tô hoặc các thiết bị phụ trợ cho các KCN lớn trong khu vực.

- *Nhóm ngành công nghiệp hỗ trợ:* Sản xuất các chi tiết, linh kiện nhựa kỹ thuật cao, hợp kim nhôm, cao su kỹ thuật, vật liệu composite, khuôn mẫu cho các ngành công nghiệp chủ lực.

- *Nhóm ngành công nghiệp công nghệ cao:* Công nghệ điện tử, bán dẫn, công nghệ sinh học, dược phẩm, công nghệ robot, tự động hóa, công nghệ vật liệu mới và năng lượng.

- *Nhóm ngành Logistics và dịch vụ phụ trợ:*

+ Kho vận và Logistics: Trung tâm kho bãi, kho lạnh bảo quản thực phẩm, trung tâm phân phối hàng hóa.

+ Dịch vụ hỗ trợ công nghiệp: Các dịch vụ sửa chữa thiết bị, bao bì, nhãn mác phục vụ các doanh nghiệp sản xuất trong và ngoài CCN.

1.2. Diện tích CCN:

Diện tích CCN Uông Bí 2: 42,95ha (theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040).

1.3. Địa điểm và phạm vi xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Vị trí: Cụm công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Uông Bí, khu đất nghiên cứu có vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp tuyến Đường sắt tốc độ cao Hà Nội - Quảng Ninh;
- + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Tây: Giáp sông Sến.

Bảng tọa độ ranh giới nghiên cứu cụm công nghiệp Uông Bí 2:

TÊN ĐIỂM	TỌA ĐỘ		KHOẢNG CÁCH (m)
	X (m)	Y (m)	
1	2325785.993	394509.470	459.31
2	2325665.895	394952.799	489.04
3	2325563.787	395431.058	13.08
4	2325552.555	395437.756	305.04
5	2325263.038	395341.679	131.42
6	2325272.687	395210.611	105.37
7	2325174.308	395172.868	113.53
8	2325186.683	395060.017	329.15
9	2325249.632	394736.939	112.69
10	2325283.378	394629.417	242.69
11	2325362.611	394400.022	92.90
12	2325450.547	394370.064	110.98
13	2325560.416	394354.405	70.25
14	2325624.362	394383.492	204.93
1	2325785.993	394509.470	

2. Phân tích, lựa chọn phương án đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

2.1. Định hướng sơ bộ về đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp

a. Định hướng hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch cụm công nghiệp phải đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường và an toàn, hạn chế thấp nhất những ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh; tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành (QCVN 01:2026/BXD; Quy chuẩn

QCVN 07:2023/BXD; QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD) đồng thời đảm bảo phù hợp với các lớp quy hoạch.

- Phải dựa trên cơ sở khai thác tốt nhất các điều kiện tự nhiên, hiện trạng hạ tầng, tận dụng tốt và tiết kiệm, tránh lãng phí trong xây dựng và sử dụng đất.

- Thiết kế, thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phải dựa trên cơ sở các Tiêu chuẩn và Quy phạm pháp luật hiện hành của Nhà nước; tận dụng tốt và tiết kiệm, tránh lãng phí trong xây dựng và sử dụng đất đai.

- Các công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm thuận tiện cho hoạt động sản xuất của các cơ sở, nhà máy trong Cụm công nghiệp và đảm bảo tốt việc phòng chống cháy nổ khi có sự cố xảy ra.

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, quy phạm, đầu nối thuận lợi về hệ thống giao thông đối ngoại, đảm bảo tỷ lệ diện tích đất dành cho giao thông theo quy định.

- Hệ thống cấp nước đảm bảo cấp nước sản xuất cho các dự án, nước sinh hoạt, nước phục vụ PCCC, nước tưới cây rửa đường và nước dự phòng.

- Hệ thống thoát nước: Nước mưa và nước thải phải được thiết kế thành hai hệ thống riêng biệt. Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn quy định sau đó mới được thoát ra hệ thống chung.

- Hệ thống cấp điện: Đảm bảo cấp điện liên tục, ổn định, đủ công suất phục vụ nhu cầu sản xuất trong cụm công nghiệp.

- Rác thải được phân loại, tập kết và vận chuyển đến nơi xử lý đúng quy trình.

b. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Dự kiến áp dụng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính phù hợp với các chỉ tiêu của Quy hoạch chung, tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định hiện hành.

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Tổng diện tích toàn khu quy hoạch	Ha	42,95
II	Dự kiến số lượng lao động	Người	2.500

III	Các chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất giao thông	% diện tích toàn khu	$\geq 10,0$
2	Đất cây xanh	% diện tích toàn khu	$\geq 10,0$
3	Các khu kỹ thuật	% diện tích toàn khu	$\geq 1,0$
IV	Mật độ xây dựng		
1	Lô đất công nghiệp, nhà máy	%	≤ 70
V	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Cao độ nền		
-	Cao độ nền cao hơn mực nước ngập tính toán	m	0,5
2	Chỉ tiêu giao thông		
-	Chiều rộng 1 làn xe	mét/làn	3,75
3	Cấp nước		
-	Cấp nước cho 60% diện tích đất CCN	m ³ /Ha/ngày đêm	$\geq 20,0$
4	Cấp điện	kW/ha	≥ 150
5	Thoát nước thải		
-	Tỷ lệ thu gom	%	80,0÷100,0
6	Rác thải		
	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người/ngày	1,1
	Chất thải rắn công nghiệp	tấn/ha/ngày	0,3

c. Định hướng phân kỳ đầu tư xây dựng:

Quy mô của Cụm công nghiệp Uông Bí 2 là 42,95ha, đề xuất đầu tư cụm công nghiệp theo 01 giai đoạn với thời gian dự kiến như sau:

- Quý III/2026 - Quý I/2027: thực hiện các thủ tục pháp lý thành lập cụm công nghiệp; lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết, phê duyệt dự án đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo khả thi, thiết kế xây dựng.

- Quý II/2027 - Quý II/2028: tổ chức lập phê duyệt phương án và thực hiện giải phóng mặt bằng; triển khai các thủ tục giao đất, cho thuê đất; chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quý III/2028 - Quý III/2029: thực hiện và hoàn thành đầu tư xây dựng dự án, đưa vào kinh doanh, vận hành, khai thác.

2.2. Giải pháp, quy mô đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Trong bước lập Báo cáo đầu tư thành lập cụm công nghiệp, chỉ đưa ra các giải pháp chủ yếu. Các giải pháp tính toán cụ thể sẽ được thể hiện chi tiết trong bước lập Quy hoạch chi tiết, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế bản vẽ thi công.

2.2.1. Hệ thống giao thông

a. Cơ sở thiết kế:

+ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2026/BXD.

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

+ Các tiêu chuẩn quy phạm khác có liên quan;

b. Chỉ tiêu kỹ thuật giao thông dự kiến:

- Độ dốc dọc đường: $i = 0 \div 4\%$.

- Độ dốc ngang đường: $i = 0,8 \div 2\%$.

- Độ dốc ngang hè: $i = 1,5\%$.

- Chiều rộng 1 làn xe: $b = 4,0 \div 5,25\text{m}$.

- Chỗ đỗ xe tối thiểu: xe ô tô con $25\text{m}^2/\text{xe}$.

c. Giải pháp thiết kế:

- Giao thông nội bộ cụm công nghiệp bố trí hình ô bàn cờ đảm bảo giao thông thuận tiện tới từng lô đất. Dự kiến các tuyến đường có lộ giới 10,5m ÷ 20,5m, vỉa hè 5m mỗi bên.

- Hệ thống đường trong Cụm công nghiệp được thiết kế thành hệ thống liên hoàn nhằm đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa tất cả các khu trong khu Cụm công nghiệp, kết nối liên hoàn với các công trình giao thông đối ngoại.

- Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Hệ thống đường giao thông của cụm công nghiệp đầu nối với hệ thống giao thông đối ngoại đảm bảo phù hợp với các lớp quy hoạch được duyệt (Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Uông Bí đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 18/6/2026);

- Kết cấu áo đường: Dự kiến lựa chọn kết cấu áo đường bê tông đạt tiêu chuẩn đảm bảo bền, đẹp hoặc tương đương. Kết cấu áo đường đảm bảo cho hoạt động của các phương tiện với tải trọng lớn đồng thời đảm bảo hoạt động của xe chữa cháy tải trọng lớn nhất.

- Kết cấu bãi đỗ xe: Dự kiến bê tông đổ liền khối.

- Kết cấu lát hè: Vỉa hè mỗi bên rộng 5m sẽ được lát gạch,... kết hợp với dải cây xanh dọc theo vỉa hè.

- Nút giao cắt: Nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính $R \geq 12m$.

2.2.2 San nền

a. Chỉ tiêu, yêu cầu san nền kỹ thuật:

- An toàn sử dụng;

- Tôn trọng và tận dụng tối đa địa hình hiện trạng, sử dụng hợp lý tiết kiệm đất đai, giữ gìn và bảo vệ lớp đất màu bề mặt và cảnh quan hiện có.

- Tránh đào đắp, san lấp đất lớn, cân bằng được khối lượng đào đắp tại chỗ.

- Đảm bảo khu vực không bị ngập lụt và sạt lở đất.

- Thoát nước mặt thuận lợi.

b. Giải pháp thiết kế:

Dựa trên kết quả khảo sát sơ bộ địa hình khu vực nghiên cứu, nền đất có phạm vi cao độ dao động từ +1,10m đến +2,60m.

- Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Uông Bí đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt, cao độ khống chế tại khu vực nghiên cứu từ +3,15m đến +5,50m

- Nguồn đất phục vụ san lấp dự kiến được lấy từ các mỏ khai thác đã được cấp phép, ngoài ra có thể dùng các nguồn vật liệu thay thế khác như: Đất đá thải mỏ, tro xỉ nhiệt điện, vật liệu dư thừa từ các dự án khác...

- Thiết kế san nền đảm bảo thống nhất trên toàn bộ khu vực. Độ dốc nền công trình để đảm bảo thoát nước tự chảy. Thoát nước mưa thuận tiện và không ngập úng.

+ Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông đối nội, đối ngoại.

- Độ chặt san nền:

+ San nền lô đất đạt độ chặt $K \geq 0,90$.

+ San nền hệ thống giao thông đạt độ chặt $K \geq 0,95$.

- Việc chọn phương pháp san nền đồng mức thuận lợi cho quy hoạch tổng thể và hạ tầng kỹ thuật, dễ dàng thiết kế hệ thống thoát nước mưa, nước thải theo hướng đồng bộ, tránh việc phải xây dựng hệ thống bậc cấp, bể bậc hoặc cống hộp phức tạp, tiện lợi cho việc bố trí mặt bằng nhà xưởng, kho bãi, đường nội bộ và cảnh quan cây xanh. Nền đất san phẳng giúp giảm thiểu sự khác biệt cốt nền giữa các lô đất, từ đó tiết kiệm chi phí xây dựng cho doanh nghiệp thuê đất. Giúp các nhà đầu tư thứ cấp dễ dàng thiết kế mặt bằng nhà máy tiêu chuẩn, không phải điều chỉnh cao độ cho từng vị trí. Với mặt bằng đồng mức, chủ đầu tư có thể dễ dàng chia lô, gộp lô cho các doanh nghiệp có nhu cầu diện tích khác nhau. Thuận tiện cho việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết trong tương lai nếu có thay đổi. Hạn chế tối đa hiện tượng xói mòn, sạt lở tại các vị trí có độ dốc lớn. Giảm thiểu rủi ro lún lệch nền đất khi có mưa lớn hoặc tải trọng không đều.

2.2.3. Hệ thống cấp nước:

a. Chỉ tiêu kỹ thuật hệ thống cấp nước:

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2026/BXD, QCVN 07:2023/BXD. Cấp nước cho 60% diện tích đất CCN với chỉ tiêu $20\text{m}^3/\text{ha}/\text{ngày đêm}$.

b. Giải pháp thiết kế:

- Nhu cầu cấp nước của Cụm công nghiệp: $0,6 \times 42,95 \times 20 = 515,4 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước: Căn cứ vào quá trình khảo sát hiện trạng cấp nước tại khu vực, đề xuất 02 phương án cung cấp nguồn nước cho CCN:

+ Phương án 1: Nguồn nước cấp cho dự án được đầu nối với hệ thống cấp nước sạch khu vực (đường ống cấp nước Ø200 theo quy hoạch chung thành phố Uông Bí), đơn vị cung cấp là Xí nghiệp nước Uông Bí – Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh.

+ Phương án 2: Đầu tư xây dựng trạm xử lý nước cấp cho toàn bộ dự án, nguồn nước đầu vào được lấy từ hệ thống nước mặt hoặc nước ngầm.

- Mạng lưới cấp nước cho Cụm công nghiệp là hệ thống cấp nước chung cho các nhu cầu sản xuất, sinh hoạt và cứu hỏa.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế mạch vòng khép kín chạy dọc theo các tuyến đường giao thông của Cụm công nghiệp:

- Đường ống đặt trên vỉa hè độ sâu đặt ống từ $0,7 \rightarrow 1,0\text{m}$ tính từ đỉnh ống.

- Đường ống thiết kế chôn dưới vỉa hè. Những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ.

- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, nút, van khoá.

- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

- Dưới các phụ kiện van, tê, nút của tuyến ống chính được đặt bằng các gối đỡ bê tông.

- Các họng cứu hỏa được đầu nối từ các tuyến ống phân phối chính có đường kính $D \geq 100$ được đặt trên vỉa hè các tuyến đường quy hoạch. Các trụ cấp nước

chữa cháy phải được bố trí trên mạng đường ống sao cho tối thiểu 02 trụ khi lưu lượng yêu cầu từ 15 L/s trở lên, tối thiểu 01 trụ khi lưu lượng yêu cầu thấp hơn 15 L/s phục vụ đến mọi điểm của nhà xét theo phương ngang và bán kính phục vụ của mỗi trụ nước không lớn 400 m tính theo đường di chuyển của vòi chữa cháy đi bên ngoài nhà. Trong các công trình, tùy theo tính chất và quy mô từng công trình cần có các giải pháp chữa cháy riêng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Trong từng nhà máy bố trí hạ tầng giao thông đảm bảo tiếp cận đến từng công trình; bố trí dây cây xanh, lối đi giữa các nhà máy đảm bảo khoảng cách an toàn chống cháy lan...

2.2.4. Hệ thống cấp điện:

a. Chỉ tiêu kỹ thuật hệ thống cấp điện: Theo QCVN 01:2026/BXD, QCVN 07:2023/BXD

b. Giải pháp thiết kế:

- Dự kiến nhu cầu cấp điện cho cụm công nghiệp: $42,95\text{ha} \times 150\text{kW/ha} = 6.442,5\text{kW}$.

- Nguồn điện: Đề xuất 02 phương án đầu nối:

+ Phương án 1: Nguồn điện cấp cho CCN được đầu nối với đường điện 35kv tại khu vực phía Tây, cách dự án 600m.

+ Phương án 2: Nguồn điện cấp cho CCN được đầu nối với đường điện 22kv (đi ngầm) tại khu vực phía Bắc quy hoạch chung thành phố Uông Bí.

Chủ đầu tư sẽ phối hợp với Điện lực Quảng Ninh và Điện lực Uông Bí để thỏa thuận đầu nối nguồn điện cho Dự án, đảm bảo công suất và lưới điện phục vụ cho toàn cụm công nghiệp.

- Lưới điện trung thế: Đường điện trung thế 22KV thiết kế nối chạy dọc trên vỉa hè các tuyến đường nội bộ trong Cụm công nghiệp được đặt trên cột đỡ bê tông ly tâm nhằm giảm kinh phí đầu tư ban đầu và thuận lợi cho công tác quản lý - vận hành. Công suất mỗi trạm phụ thuộc vào dây chuyền sản xuất và nhu cầu sử dụng điện của mỗi dự án thứ cấp. Vị trí trạm biến áp của mỗi đơn vị thứ cấp được lựa chọn xây hoặc trạm biến áp treo trên cột trong khuôn viên dự án của đơn vị thứ cấp.

- Lưới điện chiếu sáng được điều khiển bởi hệ thống các tủ điện chiếu sáng.

- Cột đèn là cột thép, sử dụng LED tiết kiệm điện.

2.2.5. Hệ thống thoát nước mưa

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa chảy riêng.
- Tận dụng địa hình trong việc quy hoạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy, bảo đảm mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến rãnh và các tuyến cống thoát nước ngắn nhất, thời gian thoát nước mặt nhanh nhất.
- Độ dốc cống thoát nước bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp.
- Lựa chọn độ dốc cống thỏa mãn $i_{min} \geq 1/D$ và phụ thuộc vào độ dốc địa hình, nếu $i_{đh} \geq i_{min}$ của cống thì chọn $i_c = i_{đh}$, nếu $i_{đh} < i_{min}$ thì chọn $i_c = i_{min}$. Chọn i_c sao cho vận tốc trong cống luôn $< 7m/s$ để đảm bảo không gây vỡ cống. Việc lựa chọn i_c là sự phối kết hợp nhiều yếu tố liên quan mật thiết với nhau (v, i, Q, D), chọn i_c phải tùy vào tình hình cụ thể từng tuyến.
- Mạng lưới đường cống được bố trí bám theo các trục giao thông.
- Đường kính và vận tốc của đoạn cống phía sau phải lớn hơn hoặc bằng đoạn cống trước đó để tránh trường hợp dềnh nước và tạo nên lưu lượng đỉnh tại vị trí hốc ga đầu nối các đoạn cống với nhau. Với các đoạn cống có nhiều tuyến cống nhánh đổ vào, thì phải chọn thời gian tính toán của nhánh nào có thời gian lớn nhất để tính cho đoạn cống phía sau.

b. Giải pháp thiết kế:

- Phương án thoát nước mưa: Hướng thoát nước từ cao xuống thấp, thoát nước qua các rãnh được bố trí tại hai bên vỉa hè sau đó qua các tuyến thoát chính rồi thoát ra sông Sển tại phía Tây khu nghiên cứu.
- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: triệt để sử dụng địa hình độ dốc tự nhiên và thiết kế các tuyến cống để đảm bảo việc thu thoát nước, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Kết cấu cống: Đối với khu quy hoạch dự kiến sử dụng rãnh xây từ B600 đến B1500, sử dụng nắp đan được bố trí dọc theo các tuyến giao thông, cống qua đường dùng cống BTCT từ D600 đến D1500.

2.2.6. Hệ thống thoát nước nước thải và vệ sinh môi trường

a. Chỉ tiêu về thoát nước thải và vệ sinh môi trường (Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2026/BXD)

b. Tính toán lưu lượng nước thải: Lựa chọn chỉ tiêu lượng phát sinh nước thải bằng 100% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng.

c. Nguyên tắc thiết kế:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.
- Tận dụng tối đa địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy, tránh đào đắp nhiều, hạn chế đặt nhiều trạm bơm gây lãng phí.
- Mạng lưới thoát nước đặt hợp lý để tổng chiều dài của đoạn cống là ngắn nhất, đảm bảo tránh đặt cống sâu.
- Hạn chế tới mức tối thiểu cống qua đường giao thông và các công trình ngầm.

d. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải của khu quy hoạch được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước thải riêng hoàn toàn được thiết kế dạng tự chảy sau đó được dẫn về khu xử lý tập trung và dự kiến dùng ống HPDE D250 đến D800.
- Trạm xử lý nước thải đặt tại vị trí phía Tây cụm công nghiệp với hệ thống cây xanh cách ly xung quanh và được đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường (ATMT) theo quy chuẩn QCVN 01:2025/BTNMT.

2.2.7. Rác thải và vệ sinh công nghiệp:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,1 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu chất thải rắn công nghiệp: 0,3 tấn/ha/ngày.
- Rác thải được phân loại ngay trong từng nhà máy.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom trong ngày đưa về khu tập kết, sau đó được vận chuyển đến cơ sở xử lý rác theo quy định.

2.2.8. Thông tin liên lạc:

Đầu nối thông tin liên lạc: Hiện nay, tại khu vực đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Uông Bí 2 có một số đơn vị cung cấp dịch vụ như: Viettel, VNPT, Mobile,... Các đơn vị dịch vụ đã xây dựng hệ thống đường dây sẵn sàng cung cấp dịch vụ cho Dự án.

3. Phương án giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư (nếu có)

3.1. Về chính sách:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH11 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

3.2. Kinh phí bồi thường hỗ trợ GPMB (dự kiến):

- Tổng diện tích đất bị thu hồi khoảng: 42.95ha;
- Dự kiến tổng giá trị bồi thường GPMB và tái định cư khoảng: ~ 85,9 tỷ;

Đơn vị được lựa chọn làm chủ đầu tư thực hiện dự án sẽ ký hợp đồng với đơn vị tư vấn, các cơ quan liên quan xây dựng phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư của dự án theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3.3. Thời gian giải phóng mặt bằng:

Thời gian giải phóng mặt bằng dự kiến 09 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

4. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án dự kiến, khả năng huy động các nguồn lực.

4.1. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án dự kiến

- Quý III/2026 - Quý I/2027: thực hiện các thủ tục pháp lý thành lập cụm công nghiệp; lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết, phê duyệt dự án đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo khả thi, thiết kế xây dựng.

- Quý II/2027 - Quý II/2028: tổ chức lập phê duyệt phương án và thực hiện giải phóng mặt bằng; triển khai các thủ tục giao đất, cho thuê đất; chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quý III/2028 - Quý III/2029: thực hiện và hoàn thành đầu tư xây dựng dự án, đưa vào kinh doanh, vận hành, khai thác..

Để rút ngắn tiến độ thực hiện dự án hạ tầng cụm công nghiệp (CCN) một cách hiệu quả, đúng quy định pháp luật và đảm bảo chất lượng, Công ty chủ trương triển khai đồng bộ các nhóm giải pháp cốt lõi sau đây:

(1). Hoàn thiện thủ tục pháp lý và chuẩn bị đầu tư song song: Thời gian chuẩn bị thủ tục thường chiếm tỷ trọng lớn trong vòng đời dự án. Do đó, cần tối ưu hóa quy trình:

+ Thiết kế cuốn chiếu: Triển khai lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, báo cáo nghiên cứu khả thi, và thiết kế bản vẽ thi công theo hình thức "cuốn chiếu" (phần nào xong trước thực hiện trước).

+ Phối hợp liên thông cơ quan quản lý: Chủ đầu tư cần chủ động làm việc với các cơ quan chức năng (Sở Công Thương, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường) để trao đổi, xin ý kiến, xin hướng dẫn...

+ Đồng bộ quy hoạch: Đảm bảo dự án hạ tầng CCN phù hợp ngay từ đầu với các lớp quy hoạch: quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung.

(2). Đẩy nhanh công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (GPMB)

GPMB thường là "nút thắt cổ chai" lớn nhất gây chậm tiến độ dự án hạ tầng. Giải pháp bao gồm:

+ Tạm ứng kinh phí linh hoạt: Phối hợp chặt chẽ với cơ quan có thẩm quyền và chính quyền địa phương chuẩn bị sẵn nguồn kinh phí để chi trả kịp thời khi có phương án được duyệt.

+ Ứng dụng công nghệ quản lý: Lập tiến độ chi tiết đến từng hộ dân, từng thửa đất cần thu hồi để kiểm soát dòng thời gian và phát hiện sớm các vướng mắc phát sinh.

+ Tuyên truyền và vận động: Tạo sự đồng thuận cao trong cộng đồng dân cư thuộc diện giải phóng mặt bằng thông qua các chính sách đền bù thỏa đáng và đảm bảo sinh kế sau khi thu hồi đất.

(3). Tối ưu hóa công tác quản lý dự án và thi công

+ Áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) và phần mềm quản lý tiến độ: Sử dụng các công cụ như MS Project hoặc Primavera để lập đường găng tiến độ (Critical Path Method), theo dõi sát sao các hạng mục cốt lõi để điều phối nguồn lực kịp thời.

+ Thi công cuốn chiếu, tăng ca/kíp: Khi đã có mặt bằng sạch đến đâu, tiến hành san lấp, xây dựng hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, xử lý nước thải) đến đó. Huy động nhân lực, thiết bị thi công làm tăng ca, làm đêm đối với các hạng mục quan trọng.

+ Lựa chọn nhà thầu năng lực cao: Đấu thầu hoặc chỉ định thầu (nếu đủ điều kiện) với các nhà thầu có uy tín, tài chính mạnh và nhiều kinh nghiệm thi công hạ tầng khu/cụm công nghiệp. Ràng buộc tiến độ bằng các điều khoản phạt/thưởng hợp đồng nghiêm ngặt.

(4). Chủ động nguồn vốn và tài chính

+ Đa dạng hóa nguồn vốn: Kết hợp vốn chủ sở hữu, vốn vay tín dụng thương mại để đảm bảo dòng tiền cho dự án không bị đứt gãy.

+ Quản trị dòng tiền theo tiến độ: Lập kế hoạch dòng tiền chi tiết theo từng giai đoạn (chuẩn bị đầu tư, GPMB, thi công hạ tầng) để tránh tình trạng thiếu hụt vốn đột ngột làm đình trệ công trường.

(5) Thu hút đầu tư thứ cấp song song: Tiến hành xúc tiến đầu tư, ký kết thỏa thuận giữ chỗ (MOU) với các nhà đầu tư thứ cấp ngay trong giai đoạn đang thi công hạ tầng để tạo động lực hoàn thành dự án sớm, đưa CCN vào khai thác thương mại nhanh hơn.

4.2. Khả năng huy động các nguồn lực.

Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành cam kết luôn đảm bảo sẵn sàng các nguồn lực để đầu tư sản xuất, kinh doanh, bao gồm các nguồn lực về tài chính, vốn, khả năng huy động vốn; nhân sự; trang thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh.

- Nguồn lực tài chính, vốn và khả năng huy động vốn: Ngoài việc bố trí nguồn vốn chủ hữu đảm bảo đúng tỷ lệ cơ cấu (85.000.000.000 đồng, đạt 20,00%), Công ty còn huy động từ các tổ chức tín dụng hợp pháp khác để đầu tư thực hiện cụm công nghiệp. Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành đã được Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Móng Cái cam kết cấp tín dụng để Công ty thực hiện dự án cụm công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh với số tiền tối đa là: **354.662.564.000 VND** (Bằng chữ:

Ba trăm năm mươi tư tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi tư nghìn đồng) để thực hiện Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

- Nguồn lực nhân sự: Với bộ máy lãnh đạo tổ chức điều hành và đội ngũ cán bộ kỹ sư giàu kinh nghiệm, công nhân kỹ thuật lành nghề, Công ty chú trọng đầu tư vào nguồn lực con người cho từng bộ phận, mỗi nhân viên đảm nhận chức năng và nhiệm vụ riêng. Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành hoàn toàn đáp ứng được mọi yêu cầu về nhân lực trong quá trình thực hiện dự án.

- Nguồn lực về thị trường: Các cơ sở sản xuất kinh doanh; các doanh nghiệp và hợp tác xã tại địa bàn phường Uông Bí đang có nhu cầu di dời, đầu tư mở rộng vào Cụm công nghiệp Uông Bí 2 là rất lớn.

5. Kế hoạch, tiến độ thu hút đầu tư, di dời và tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp.

- Chủ đầu tư sẽ phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương tiến hành điều tra, khảo sát, lập số liệu thống kê các cơ sở sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp và hợp tác xã trong phường và khu vực lân cận cần được đầu tư mở rộng đang có nhu cầu về địa điểm sản xuất để tính toán tỷ lệ diện tích dành cho việc di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm môi trường, chưa phù hợp quy hoạch trong khu dân cư và các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tại địa phương. Sau khi tính toán, cân đối tỷ lệ đáp ứng phục vụ nhu cầu cho các cơ sở sản xuất tại địa phương, diện tích còn lại Chủ đầu tư sẽ kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp có nhu cầu tại các địa phương khác về đầu tư.

- Dự kiến tiến độ thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp: từ Quý III/2026 - Quý III/2029 (cụ thể tại mục 4.1).

- Dự kiến tiến độ thu hút nhà đầu tư thứ cấp từ quý II/2029. Dự kiến tỷ lệ lấp đầy: đạt 53% trong năm đầu tiên thu hút nhà đầu tư, đạt 70% năm thứ 2, đạt 80% năm thứ 3, phần đầu đạt 100% vào năm thứ 5.

6. Phương án phòng, chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước

6.1. Các căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Bảo vệ môi trường.
- Căn cứ Quyết định số 969/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND về việc ban hành quy định quản lý hoạt động thoát nước, xử lý nước thải trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.
- Căn cứ Quyết định số 4057/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt khả năng tiếp nhận nước thải, sức chịu tải của môi trường nước sông, hồ trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.
- Căn cứ các Quy chuẩn về chất lượng không khí, chất lượng đất, chất lượng nước.
 - + QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí.
 - + QCVN 03:2019/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép của 50 yếu tố hóa học tại nơi làm việc.
 - + QCVN 26:2016/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí hậu – Giá trị cho phép vi khí hậu tại nơi làm việc.
 - + QCVN 03:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất.
 - + QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt.
 - + QCVN 40:202025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công

nghiệp.

+ QCVN 08:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

+ QCĐP 3:2020/QN: Quy chuẩn kỹ thuật địa phương về nước thải công nghiệp tỉnh Quảng Ninh.

6.2. Phương án phòng, chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước

Sau khi có quyết định thành lập cụm công nghiệp, nhà đầu tư sẽ tiến hành ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án, trong đó bao gồm phương án phòng, chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước trình cấp có thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt theo quy định pháp luật hiện hành. Dự án sau khi đi vào vận hành phải đảm bảo thực hiện đầy đủ các nội dung được phê duyệt trong báo cáo đánh giá tác động môi trường. Tuân thủ tuyệt đối các nguyên tắc thiết kế kỹ thuật, đảm bảo hợp lý về kiến trúc không gian, các nguyên tắc phòng cháy, chữa cháy và bố trí các công trình theo yếu tố đặc trưng về khả năng ô nhiễm môi trường nhằm tránh những tác động tiêu cực giữa các đối tượng công trình trong cụm công nghiệp với nhau và của cụm công nghiệp đối với khu dân cư; diện tích đất trồng cây xanh phải hợp lý.

+ Thiết kế và xây dựng hệ thống cấp thoát nước và xử lý nước thải hợp lý đảm bảo sử dụng tiết kiệm và tăng cường khả năng tái sử dụng nước; thu gom và xử lý toàn bộ nước thải sản xuất, nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn trong quá trình thi công xây dựng cơ sở hạ tầng và giai đoạn hoạt động của cụm công nghiệp đảm bảo QCVN 40:2011/BT-NMT - Quy chuẩn Việt Nam về nước thải công nghiệp và các quy định liên quan khác.

+ Trong quá trình thi công xây dựng cơ sở hạ tầng và vận hành cụm công nghiệp phải đảm bảo các Tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường liên quan đến chất lượng không khí: QCVN 05:2013/BTNMT; QCVN 06: 2009/BTNMT; QCVN 19: 2009/BTNMT; QCVN 20: 2009/BTNMT.

+ Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn công nghiệp và rác thải sinh hoạt trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng cũng như trong quá trình vận hành cụm công nghiệp, đảm bảo các yêu cầu vệ sinh môi trường, lưu giữ và xử lý các chất thải nguy hại theo quy định tại Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Trường hợp dự án có đầu tư xây dựng trạm xử lý nước cấp. Các hoạt động khai thác, sử dụng tài nguyên nước phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về quy hoạch, môi trường. Có biện pháp tuyên truyền về việc sử dụng nước hợp lý, tiết kiệm; tăng cường công tác kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng hệ thống cấp nước tránh rò rỉ, lãng phí.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, kỹ thuật trong việc thi công xây dựng; Tuân thủ các quy định về môi trường trong tất cả các quá trình thi công, vận hành dự án. Thường xuyên kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng hệ thống xử lý nước thải đảm bảo nước thải ra môi trường theo đúng quy định.

- Xây dựng quy chế, quy trình thực hiện, kiểm soát, giám sát và biện pháp xử lý về việc bảo vệ môi trường, xử lý nước thải, chất thải trong cụm công nghiệp theo đúng quy định và tăng cường kiểm tra về việc xử lý nước thải, chất thải của các cơ sở sản xuất trong cụm công nghiệp. Mọi cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và các hoạt động sản xuất khác trong cụm công nghiệp không được xả nước thải chưa qua xử lý hoặc xử lý chưa đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật vào nguồn nước; trường hợp sử dụng hóa chất độc hại thì phải có biện pháp bảo đảm an toàn, không được để rò rỉ, thất thoát dẫn đến gây ô nhiễm nguồn nước. Các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ra sự cố ô nhiễm nguồn nước phải xây dựng phương án, trang bị các phương tiện, thiết bị cần thiết và thực hiện các biện pháp để kịp thời ứng phó, khắc phục sự cố ô nhiễm nguồn nước do mình gây ra; đồng thời buộc các tổ chức, cá nhân gây ra sự cố ô nhiễm nguồn nước, ngoài việc chấp hành xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật còn có trách nhiệm khắc phục hậu quả ô nhiễm nguồn nước trước mắt, cải thiện, phục hồi chất lượng nước về lâu dài và bồi thường thiệt hại do mình gây ra. Thực hiện thu gom, phân loại và xử lý rác thải, chất thải đúng quy định.

- Thực hiện công tác quan trắc, giám sát môi trường thường xuyên, định kỳ để đảm bảo môi trường trong cụm công nghiệp cũng như phòng chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước.

7. Phương án phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ

7.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15: Được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2024, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/07/2025.

Nghị định số 105/2025/NĐ-CP (ngày 15/05/2025) Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Nghị định số 106/2025/NĐ-CP (ngày 15/05/2025) Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Nghị định số 69/2026/NĐ-CP (ngày 30/05/2026) Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 106/2025/NĐ-CP (ngày 15/05/2025) Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

7.2. Phương án phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ

- Xây dựng hệ thống PCCC đảm bảo các quy định về PCCC, tổng quan hệ thống PCCC cho cụm công nghiệp:

- + Hệ thống cấp nước CC từ các trụ cứu hỏa, bởi trạm bơm có áp.
- + Hệ thống báo cháy tự động dạng kênh (vùng) cho các CT.
- + Hệ thống chữa cháy tự động bằng Sprinkler tích hợp hệ thống chữa cháy vách tường.

+ Trang bị các bình chữa cháy tại chỗ cho công trình.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn.

+ Hệ thống chống sét.

- Giải pháp phòng cháy chữa cháy cho công trình.

+ Hệ thống phòng cháy chữa cháy phải phát hiện nhanh đám cháy khi nó mới xuất hiện và chưa phát triển thành đám cháy lớn.

+ Hệ thống phòng cháy chữa cháy phải có khả năng chữa cháy cho tất cả các vị trí trong công trình, có khả năng hoạt động tốt ngay cả khi đám cháy đã phát triển thành đám cháy lớn.

+ Thời gian chữa cháy phải đủ lớn, ít nhất là bằng thời gian quy định trong tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

+ Hệ thống phải có tính chất tự động hoặc bán tự động, sử dụng phải đơn giản, dễ bảo quản, bảo dưỡng

+ Máy bơm chữa cháy chính chạy bằng động cơ điện, được tính toán để có đủ năng lực cấp nước chữa cháy cho đồng thời cả 2 hệ thống. Hệ thống chữa cháy Sprinkler tự động và hệ thống chữa cháy bằng nước vách tường. Thiết kế 01 máy

bơm điện thường trực và 01 bơm điện dự phòng.

+ Máy bơm bù áp lực động cơ điện: có nhiệm vụ duy trì áp lực trong hệ thống đường ống luôn ở mức độ cho phép, đủ áp lực để phục vụ công tác chữa cháy tự động.

+ Tủ điều khiển trạm bơm chữa cháy ở phòng bơm: được cấu trúc để hoạt động điều khiển ở 2 chế độ. Chế độ tự động và chế độ bằng tay và Ở chế độ tự động

+ Bình áp lực cho máy trạm bơm chữa cháy ở phòng bơm: Bình áp lực được đặt trong trạm bơm chữa cháy nhằm tích lũy áp suất trong hệ thống. Bình áp lực sẽ tự động bù lại phần áp lực bị tổn hao trong một giới hạn cho phép mà không cần phải khởi động máy bơm bù áp

- Các hòng tiếp nước và hòng chữa cháy ngoài nhà.

- Yêu cầu các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện các quy định về PCCC đối với khu vực nhà xưởng, công trình xây dựng trong phạm vi thuê đất của Dự án; Giám sát việc thi công xây dựng của các nhà thầu thứ cấp đảm bảo theo đúng quy định của nhà nước về xây dựng, PCCC.

- Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường:

+ Biện pháp giảm thiểu: Lắp đặt biển nội quy PCCC và tiêu lệnh chữa cháy, trang bị bình chữa cháy tại khu vực có nguy cơ xảy ra cháy nổ (kho chất thải nguy hại); kiểm tra thường xuyên hệ thống cấp điện thi công, phát hiện kịp thời và sửa chữa ngay khi hỏng hóc; thi công hệ thống cấp điện đảm bảo an toàn và sử dụng các thiết bị điện chất lượng tốt để loại trừ khả năng chập điện gây hỏa hoạn. Thực hiện nghiêm túc các quy định về phòng chống cháy nổ. Phối hợp với cơ quan chức năng thực hiện diễn tập PCCC định kỳ theo quy định của pháp luật.

+ Biện pháp ứng phó khi xảy ra sự cố: Khi xảy ra sự cố cháy khẩn trương tiến hành các biện pháp khẩn cấp để dập tắt cháy. Thông báo cơ quan chức năng ứng cứu trong trường hợp lửa cháy to và không có khả năng khống chế.

8. Phương án nhà ở dành cho người lao động của cụm công nghiệp.

Cụm công nghiệp Uông Bí 2 được định hướng phát triển các ngành công nghiệp đảm bảo theo Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 và phục vụ việc di dời các cơ sở tiểu thủ công

nghiệp gây ô nhiễm môi trường hoặc không phù hợp quy hoạch đô thị phải di dời trên địa bàn, qua đó thu hút lượng lớn nguồn lao động phổ thông, lao động có tay nghề kỹ thuật cao...

Lực lượng lao động tại các cơ sở di dời vào Cụm công nghiệp, phần lớn sử dụng nguồn lao động tại chỗ, là bộ phận người dân hiện đang sinh sống tại địa phương, do đó không có nhu cầu nhà ở. Lực lượng lao động tiếp theo là người lao động đang sinh sống tại địa phương vào làm tại các doanh nghiệp của nhà đầu tư thứ cấp; Còn lại là bộ phận lao động đến từ các tỉnh lân cận.

Hiện nay trên địa bàn phường Ưông Bí có dự án nhà ở xã hội cho thuê tại phường Ưông Bí. Dự án được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại quyết định số 2247/QĐ-UBND ngày 23/6/2026. Dự án do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực I làm chủ đầu tư. Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất có tổng diện tích 3.538m² tại khu đô thị Yên Thanh, phường Ưông Bí gồm: Khối nhà chung cư cao 7 tầng, bố trí khoảng 150 căn hộ khép kín để cho thuê; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ đồng bộ trong ranh giới khu đất bao gồm: San nền, sân đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, sân chơi, cây xanh cảnh quan, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước... và phụ trợ; hệ thống thiết bị phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tự động trong và ngoài nhà, hệ thống thang máy, trạm biến áp. Theo chủ trương của tỉnh các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội cho thuê, trọng tâm là công nhân, người lao động, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang có thu nhập thấp và học sinh, sinh viên trên địa bàn và khu vực lân cận. Nhà đầu tư sẽ phối hợp cùng với nhà đầu tư thứ cấp hướng dẫn, phổ biến chính sách pháp luật, hỗ trợ người lao động tiếp cận chính sách hỗ trợ nhà ở cho người lao động trọng cụm công nghiệp để có thể có nhà ở ổn định, yên tâm lao động sản xuất, phát triển kinh tế.

IV. Xác định rõ tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; dự kiến tổng mức đầu tư, cơ cấu, khả năng cân đối, huy động các nguồn vốn đầu tư (trong đó có nguồn vốn đầu tư công nếu có) để thực hiện dự án.

1. Tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của doanh nghiệp đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp

1.1. Năng lực pháp lý:

- Tên doanh nghiệp: Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành.
- Địa chỉ trụ sở chính: Ô số 4 lô SH – 1A, Khu nhà ở kết hợp DVTM

(Shophouse) thuộc khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, Phường Hồng Gai, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

- Đại diện: Ông Nguyễn Thạc Hùng Chức vụ: Giám đốc
- Điện thoại: 098.119.3368.
- Mã số thuế: 5702222186
- Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 5702222186 do Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh cấp đăng ký lần đầu ngày 08/04/2026.
- Vốn điều lệ: 85.000.000.000 đồng.

1.2. Năng lực tài chính:

- Vốn chủ sở hữu của Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành: 85.000.000.000 đồng.

- Ngoài việc bố trí nguồn vốn chủ hữu đảm bảo đúng tỷ lệ cơ cấu (85.000.000.000 đồng, đạt 20,00%), Công ty còn huy động từ các tổ chức tín dụng hợp pháp khác để đầu tư thực hiện cụm công nghiệp. Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành đã được Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Móng Cái cam kết cấp tín dụng để Công ty thực hiện dự án cụm công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh với số tiền tối đa là: **354.662.564.000 VND** (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tư tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi tư nghìn đồng) để thực hiện Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

1.3. Năng lực nhân sự kinh nghiệm đã thực hiện các dự án:

Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành được thành lập với sứ mệnh được đóng góp nguồn lực vào công cuộc phát triển công nghiệp chung của toàn tỉnh. Tuy là một doanh nghiệp trẻ nhưng đơn vị đã hội tụ được đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật, cán bộ quản lý môi trường có trình độ và giàu kinh nghiệm trong công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp. Giám đốc công ty là ông Nguyễn Thạc Hùng đã có trên 22 năm kinh nghiệm quản lý đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vận hành cụm công nghiệp. Ông Nguyễn Thạc Hùng đã từng đảm nhiệm các chức vụ: Tổng giám đốc Công ty TNHH tư vấn đầu tư VPCO là đơn vị chủ đầu tư, quản lý vận hành Cụm công nghiệp Đồng Sốc (xã Vĩnh Tường, tỉnh Phú Thọ); Phó tổng giám đốc phụ trách Ban đầu tư – Công ty cổ phần thương mại Dạ Hợp – chủ đầu tư, quản lý vận hành Cụm công nghiệp Quang Tiến và Khu công nghiệp Thịnh Minh (xã Thịnh Minh, tỉnh Phú Thọ). Ngoài ra công ty có đội ngũ các cán bộ

quản lý khác, cán bộ kỹ thuật và quản lý môi trường giàu kinh nghiệm từ 5÷25 năm, đảm bảo năng lực triển khai, vận hành dự án đúng chất lượng, tiến độ và hiệu quả.

DANH SÁCH NHÂN SỰ:

TT	Họ và tên	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Chức vụ	Năm kinh nghiệm
I	Cán bộ quản lý				
1	Nguyễn Thạc hùng	1982	Kiến trúc sư	Giám đốc	>22
2	Đình Hữu Quang	1974	Cử nhân quan hệ quốc tế	Giám đốc quản lý, vận hành khu, cụm công nghiệp	>25
3	Nguyễn Văn Tú	1994	Kỹ sư quản lý xây dựng	Phó giám đốc quản lý dự án	>8
4	Vũ Thị Phương Thảo	1990	Cử nhân kinh tế	Kế toán trưởng	>14
5	Nguyễn Thị Phương	1985	Cử nhân kinh tế	Kế toán viên	>16
6	Cao Việt Anh	1989	Cử nhân kinh tế	Kế toán viên	>12
7	Phạm Thị Thơm	1996	Cử nhân kinh tế	Kế toán viên	>8
I	Cán bộ kỹ thuật và quản lý môi trường				
1	Văn Anh Đức	1984	Kiến trúc sư	Chỉ huy trưởng	>15
2	Lê Quang Hưng	1986	Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp	Giám sát trưởng	>10
3	Lãnh Quang Ngọc	1989	Kỹ sư xây dựng cầu – đường	Kỹ thuật hiện trường	>10
4	Nguyễn Duy Quang	1997	Kỹ sư kỹ thuật trắc địa – Bản đồ	Kỹ thuật hiện trường	>5
5	Tạ Kiều Ngân	1998	Cử nhân quản lý tài nguyên và môi trường	Cán bộ quản lý môi trường	>5

2. Dự kiến tổng mức đầu tư, cơ cấu, khả năng cân đối, huy động các nguồn vốn đầu tư để thực hiện dự án.

2.1. Dự kiến tổng mức đầu tư thực hiện dự án:

Các căn cứ: Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025; Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung, phương pháp

xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 37/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định mức dự toán và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật; Thông tư số 38/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp (Mục 13300.04)

Bảng 51. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị). Trong đó Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị được tính toán như sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Cách tính			Chi phí trước thuế	Thuế GTGT	Chi phí sau thuế
		Quy mô	Suất vốn đầu tư	Hệ số điều chỉnh			
A	Chi phí xây dựng	42,95	5.615.454.545	0,907	218.753.681.864	17.500.294.549	236.253.976.413
B	Chi phí thiết bị	42,95	349.090.909	0,907	13.599.063.273	1.087.925.062	14.686.988.335

Tổng mức đầu tư cụm công nghiệp Uông Bí 2 được xây dựng với và chi phí xây dựng chi và phí thiết bị theo suất vốn tại 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng. Các chi phí về quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoảng mục chi phí khác được xây dựng dựa trên Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026. Việc tách riêng chi tiết các hạng mục chi phí theo định mức giúp quản lý các chi phí theo từng hạng mục đặc biệt với dự án có nhiều gói thầu. Ngoài ra xác định các hạng mục ưu tiên, hạng mục nào cần điều chỉnh cho phù hợp với nguồn vốn của doanh nghiệp, tránh tình trạng bù trừ lẫn nhau dẫn đến sai lệch trong đánh giá hiệu quả tài chính.

Dự kiến tổng mức đầu tư của Cụm công nghiệp Uông Bí 2: **425.022.028.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi lăm tỷ, không trăm hai mươi hai triệu, không trăm hai mươi tám nghìn đồng. /.)

BẢNG TÍNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

TenCongTrinh

STT	Nội dung chi phí	Định mức %	Hệ số	Cách tính	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT	Giá trị sau thuế	Ghi chú
1	Chi phí xây dựng			Bảng 51. suất vốn đầu tư số 425/QĐ-BXD/2026	218.753.681.864	17.500.294.549	236.253.976.413	Gxd
2	Chi phí thiết bị			Bảng 51. suất vốn đầu tư số 425/QĐ-BXD/2026	13.599.063.273	1.087.925.062	14.686.988.335	Gtb
3	Chi phí quản lý dự án	1,529%		(Gxd+Gtb) trước thuế x tỷ lệ	3.552.673.473	284.213.878	3.836.887.351	Gqlda
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				9.800.505.331	760.485.273	10.560.990.604	Gtv
4.1	Chi phí khảo sát địa hình			Dự toán riêng	275.470.488	22.037.639	297.508.127	Gksdh
4.2	Chi phí khảo sát địa chất			Tạm tính 30 mũi sâu 10m	600.000.000	48.000.000	648.000.000	Gksdc
4.3	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng (Điểm 2.1 phần II Phụ lục V Thông tư 36/2026/TT-BXD)	3,000%		Gtv1 x trước thuế x tỷ lệ	26.264.115	2.101.129	28.365.244	Glnvks
4.4	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng (Bảng 2.26 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	4,072%		Gtv1 x trước thuế x tỷ lệ	35.649.158	2.851.933	38.501.091	Ggsk
4.5	Chi phí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500			Dự toán riêng	1.321.109.415	82.133.600	1.403.243.015	Gqh
4.6	Chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (Bảng 2.1 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	0,059%		(Gxd+Gtb) x trước thuế x tỷ lệ	137.088.120	10.967.050	148.055.170	Gbcdxct
4.7	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi (Bảng 2.3 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	0,273%		(Gxd+Gtb) x trước thuế x tỷ lệ	634.322.994	50.745.840	685.068.834	Gbcnct
4.8	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi (Bảng 2.18 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	0,058%		(Gxd+Gtb) x trước thuế x tỷ lệ	134.764.592	10.781.167	145.545.759	Gttbcnct
4.9	Chi phí thẩm tra thiết kế công nghệ	20,000%		Gtv11 x trước thuế x tỷ lệ	26.952.918	2.156.233	29.109.151	Gtttken

4.10	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (Bảng 2.16 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	1,564%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	3.421.307.584	273.704.607	3.695.012.191	Gtkbv
4.11	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng (Bảng 2.19 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	0,075%	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	164.065.261	13.125.221	177.190.482	Gtttkkt
4.12	Chi phí thẩm tra dự toán công trình (Bảng 2.20 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	0,071%	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	155.315.114	12.425.209	167.740.323	Gtttdt
4.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng (Bảng 2.22 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	0,068%	Dự toán gói thầu trước thuế x tỷ lệ	157.999.867	12.639.989	170.639.856	Glcnt
4.14	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định 214/2025/NĐ-CP)	0,100%	Dự toán gói thầu trước thuế x tỷ lệ	60.000.000	4.800.000	64.800.000	Gtdkqnt
4.15	Chi phí cho Hội đồng tư vấn giải quyết kiến nghị của nhà thầu (Nghị định 214/2025/NĐ-CP)	0,015%	Dự toán gói thầu trước thuế x tỷ lệ	40.000.000	3.200.000	43.200.000	Ghdtvgqn
4.16	Chi phí giám sát thi công xây dựng (Bảng 2.24 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	1,128%	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	2.467.541.531	197.403.322	2.664.944.853	Ggstxcd
4.17	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, thiết bị (Bảng 2.23 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	0,287%	Gtb x trước thuế x tỷ lệ	39.029.312	3.122.345	42.151.657	Gicldtb
4.18	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị (Bảng 2.25 Thông tư 38/2026/TT-BXD)	0,762%	Gtb x trước thuế x tỷ lệ	103.624.862	8.289.989	111.914.851	Ggsldtb
5	Chi phí khác			46.015.478.247	3.604.694.328	49.620.172.575	Gk
5.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ			837.525.000	67.002.000	904.527.000	Gbommin
5.2	Chi phí thẩm định thiết kế (Thông tư 27/2023/TT-BTC)	0,049%	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	107.189.304	8.575.144	115.764.448	Gtttk_BT C

5.3	Chi phí thẩm định dự toán (Thông tư 27/2023/TT-BTC)	0,046%		Gxd x trước thuế x tỷ lệ	100.626.694	8.050.136	108.676.830	Gttdt_BT C
5.4	Phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT- BTC)	0,009%		Max(0,009%* CPXL;500.000 đồng)	38.219.601		38.219.601	Gthamdin h
5.5	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Nghị định 193/2026/NĐ-CP)	0,173%		(Tổng mức đầu tư - Dự phòng) x tỷ lệ	425.071.248		425.071.248	Gthamtra
5.6	Chi phí kiểm toán độc lập (Nghị định 193/2026/NĐ-CP)	0,258%		(Tổng mức đầu tư - Dự phòng) x tỷ lệ	633.921.284	50.713.703	684.634.987	Gkiemtoa n
5.7	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng (80% TMDT, vay theo từng giai đoạn, thời gian vay trung bình 1,5 năm)	8,510%	1,2	Gxd x trước thuế x tỷ lệ	43.366.507.078	3.469.320.566	46.835.827.644	Glv
5.8	Chi phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Thông tư 258/2016/TT- BTC)	0,003%		Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	12.909.732	1.032.779	13.942.511	Gtdpecc
5.9	Chi phí kiểm tra công tác thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Thông tư 38/2026/TT-BXD)	20,000%		Ggstcxđ x 20%	493.508.306		493.508.306	
6	Giải phóng mặt bằng hỗ trợ tái định cư			(tạm tính 200.000/m2)	85.900.000.000		85.900.000.000	Ggpmmb
7	Chi phí dự phòng			Gdp1 + Gdp2	23.256.721.792	906.291.365	24.163.013.157	Gdp
7.1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	3,000%		(Ggpmmb+Gxd+Gtb+Gqlđa +Gtv+Gk) x trước thuế x tỷ lệ	11.328.642.066	906.291.365	12.234.933.431	Gdp1
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	4,089%			11.928.079.726		11.928.079.726	Gdp2
	TỔNG CỘNG			Ggpmmb+Gxd+Gtb+Gqlđ a+Gtv+Gk+Gdp	400.878.123.979	24.143.904.455	425.022.028.434	Gtmdt1
	LÀM TRÒN						425.022.028.000	Gtmdt
Bảng chữ : Bốn trăm hai mươi lăm tỷ, không trăm hai mươi hai triệu, không trăm hai mươi tám nghìn đồng./.								

2.2. Cơ cấu, khả năng cân đối, huy động các nguồn vốn đầu tư để thực hiện dự án.

2.2.1. Cơ cấu nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án

Nguồn vốn thực hiện dự án gồm 02 nguồn chính: Nguồn vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp (Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành) và nguồn vốn huy động từ các tổ chức tín dụng hợp pháp khác để đầu tư thực hiện cụm công nghiệp. Cơ cấu nguồn vốn dự kiến như sau:

- + Vốn chủ sở hữu của Công ty (20%): 85.000.000.000 đồng;
- + Vốn vay của các tổ chức tín dụng (80%): 340.022.028.000 đồng;

2.2.2. Khả năng huy động vốn

Ngoài việc bố trí nguồn vốn chủ hữu đảm bảo tỷ lệ cơ cấu (85.000.000.000 đồng, đạt 20,00%), Công ty còn huy động từ các tổ chức tín dụng hợp pháp khác để đầu tư thực hiện cụm công nghiệp. Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành đã được Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Móng Cái cam kết cấp tín dụng để Công ty thực hiện dự án cụm công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh với số tiền tối đa là: **354.662.564.000 VND** (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tư tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi tư nghìn đồng) để thực hiện Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

V. Chi phí duy tu bảo dưỡng, vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chi phí liên quan khác; phương thức quản lý, khai thác sử dụng sau khi đi vào hoạt động.

1. Chi phí duy tu bảo dưỡng, vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chi phí liên quan khác:

- Căn cứ Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng, chi phí duy tu, bảo dưỡng và vận hành hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật;

BẢNG XÁC ĐỊNH CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH HÀNG NĂM:

Stt	Loại công trình	Hạng mục	Tổng suất vốn đầu tư	Tỷ lệ chi phí (%)	Tổng chi phí
A	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Chi phí xây dựng	236.253.976.413	0,10%	236.253.976
B		Chi phí thiết bị	14.686.988.335	0,10%	14.686.988
	TỔNG				250.940.965
	LÀM TRÒN				250,941,000

2. Phương thức quản lý, khai thác sử dụng sau khi đi vào hoạt động.

2.1. Căn cứ pháp lý:

- Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về Quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

- Thông tư số 14/2024/TT-BCT ngày 15/08/2024 của Bộ Công thương Quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

- Quyết định số 15/2026/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh Ban hành quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

2.2. Nguyên tắc quản lý, khai thác, vận hành:

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chung của cụm công nghiệp được thiết kế đồng thời, đồng bộ trong một dự án đầu tư để tiết kiệm chi phí, tiết kiệm sử dụng đất và thuận tiện cho việc xây dựng, sửa chữa, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nội dung Báo cáo đầu tư thành lập cụm công nghiệp, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

- Trong giai đoạn chuẩn bị, thực hiện dự án, chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp phải thực hiện các thủ tục, quy định về đất đai, xây dựng, môi trường, có phương án phòng, chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước, phòng cháy chữa cháy và quy định khác đối với dự án theo quy định.

- Quản lý, khai thác, vận hành cụm công nghiệp theo đúng các quy định của nhà nước, thực hiện chế độ báo cáo định kỳ. Tạo điều kiện, kết nối các nhà đầu tư thứ cấp với chính quyền địa phương, chủ trương chính sách của nhà nước, đồng hành cùng doanh nghiệp trong công cuộc sản xuất, kinh doanh mang lại hiệu quả kinh tế cho cả 2 bên.

2.3. Phương thức quản lý, khai thác sử dụng sau khi đi vào hoạt động:

Sau khi thành lập, CCN được quản lý và vận hành theo Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/03/2024 của Chính phủ về Quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Quyết định số 15/2026/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh Ban hành quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh và các quy định khác có liên quan. Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án và có biện pháp quản lý phù hợp để đảm bảo chất lượng công trình, tự chịu trách nhiệm

về hiệu quả kinh tế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước có thẩm quyền theo quy định hiện hành, cụ thể như sau:

- Chủ đầu tư thành lập bộ máy quản lý dự án và xây dựng trụ sở văn phòng tại cụm công nghiệp trực tiếp vận hành, khai thác dự án. Bộ máy quản lý bao gồm các phòng ban chính như: phòng kinh doanh, phòng hành chính nhân sự, phòng tài chính kế toán, phòng quản lý hạ tầng,...

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng. Hướng dẫn, phối hợp với các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, môi trường, ... đảm bảo theo đúng quy định của Nhà nước.

- Chấp hành các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên nước, phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, tài chính, kế toán, thống kê, bảo hiểm, lao động, an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp, an ninh trật tự, an toàn xã hội trong cụm công nghiệp. Xây dựng quy chế quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích trong cụm công nghiệp và thực hiện quản lý theo quy chế đã được phê duyệt.

- Quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng và đảm bảo hoạt động thường xuyên của hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung và tổ chức cung cấp các dịch vụ, tiện ích trong cụm công nghiệp theo quy định của pháp luật.

- Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân thực hiện ác thủ tục triển khai đầu tư sản xuất trong cụm công nghiệp; hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh trong cụm công nghiệp.

- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ tình hình hoạt động của dự án đầu tư theo các quy định của Luật Đầu tư, Luật thống kê và Nghị định, thông tư về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

VI. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; dự kiến khả năng tiếp nhận, xử lý chất thải xung quanh khu vực dự kiến thành lập cụm công nghiệp; dự báo những nguồn thải, tác động môi trường của các ngành, nghề dự kiến thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp và phương án quản lý môi trường; đánh giá sự phù hợp về chức năng nguồn nước.

1. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường

1.1 Cơ sở đánh giá tác động môi trường của dự án

- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định 53/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 sửa đổi một số điều của các nghị định liên quan đến quản lý đầu tư xây dựng, môi trường;
- Quyết định số 2476/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật địa phương về môi trường trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.
- Các quy chuẩn:
 - + Thông tư số 06/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.
 - + QCVN 26:2015/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.
 - + QCĐP 1:2020/QN: Quy chuẩn kỹ thuật địa phương về chất lượng nước mặt tỉnh Quảng Ninh.
 - + QCĐP 3:2020/QN: Quy chuẩn kỹ thuật địa phương về nước thải công nghiệp tỉnh Quảng Ninh
 - + QCĐP 4:2020/QN: Quy chuẩn kỹ thuật địa phương về chất lượng không khí xung quanh tỉnh Quảng Ninh.
 - + QCĐP 5: 2020/QN: Quy chuẩn kỹ thuật địa phương về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ tỉnh Quảng Ninh.

1.2 Đánh giá sơ bộ tác động môi trường

1.2.1. Những yếu tố ảnh hưởng đến môi trường

Trong quá trình thi công thực hiện hạ tầng cụm công nghiệp môi trường trong khu vực đều bị những tác động nhất định.

- Giai đoạn triển khai san lấp mặt bằng xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giai đoạn này gây bụi và tiếng ồn ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và khu vực.

- Giai đoạn xây dựng các hạng mục công trình khu quy hoạch: Trong quá trình xây dựng các công trình theo quy hoạch nguồn gây ô nhiễm chính có thể tóm tắt như sau:

- + Ô nhiễm do bụi, cát, xi măng.
- + Ô nhiễm do khí thải từ máy móc, thiết bị thi công, xe vận tải chuyển vật tư.
- + Ô nhiễm nước thải, chất thải rắn của các hoạt động công tác và sản xuất của công nhân.
- + Ô nhiễm do nhiệt.
- + Tác động đến hệ sinh thái.

Dự án xây dựng này ít nhiều tác động tới các tài nguyên thực vật: ảnh hưởng đến hệ sinh thái thực vật không nhiều, chủ yếu đến khu vực trong ranh giới dự án bị san ủi tạo mặt bằng và các công trình phụ trợ; hệ sinh thái thực vật trong ranh giới dự án chủ yếu là đất nông nghiệp (đất rừng sản xuất, đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm và hàng năm,...) nên ít nhiều cũng ảnh hưởng đến hệ sinh thái thực vật trong khu vực xung quanh với phạm vi 100m; ở giai đoạn xây dựng do vận chuyển xuất hiện nhiều bụi, chủ yếu là bụi vô cơ, che phủ thân lá cây, nếu ở hàm lượng lớn có thể làm giảm khả năng quang hợp của cây xanh, cản trở sự phát triển...

- Giai đoạn dự án được đưa vào khai thác sử dụng: Khi dự án đi vào hoạt động nguồn gây ô nhiễm không khí chủ yếu là do hoạt động của các dự án thứ cấp trọng cụm công nghiệp và sinh hoạt của cán bộ công nhân viên. Ngoài ra còn có nguồn khí thải từ các hoạt động khác như:

- + Khí thải từ hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.
 - + Khí thải tại khu vực chứa và thu gom rác.
 - + Khí thải từ các khu vực sản xuất của nhà đầu tư thứ cấp và trạm xử lý nước thải.
- Nước thải sinh ra tại khu bao gồm các nguồn sau:
- + Nước mưa chảy tràn trên toàn bộ diện tích các khu.
 - + Nước thải sinh hoạt của cán bộ công nhân viên.
 - + Nước thải từ cơ sở sản xuất của nhà đầu tư thứ cấp.

- Chất thải rắn: Lượng chất thải và tính chất của chúng sẽ phụ thuộc vào lĩnh vực, quy mô hoạt động của các dự án thành phần trong cụm công nghiệp.

1.2.2. Các biện pháp bảo vệ môi trường.

- Bảo vệ môi trường không khí trong quá trình thi công:

+ Việc đào hố xây dựng móng công trình khu vực dự án hạn chế tối đa việc gây đục nước đổ đất đá xuống sông, gây cản trở dòng chảy.

+ Việc giảm lượng bụi, tiếng ồn trong khi thi công san ủi mặt bằng có thể thực hiện bằng các giải 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 san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi cuốn theo gió.

- Trang bị bảo hộ cho công nhân.

+ Nồng độ bụi CO, CO₂, NO_x, SO₂ của xe máy nhỏ hơn hoặc bằng: Bụi: 400 mg/m³; CO: 500 mg/m³; SO₂: 500 mg/m³; NO_x: 1000 mg/m³ (TCVN 5939-1995). Độ ồn cực đại của xe máy thi công: 90 dBA

- Bảo vệ môi trường trong quá trình vận hành:

+ Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được tập kết về nơi tập trung chất thải rắn chung của khu vực và được thu gom, xử lý theo đúng quy định.

+ Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt, nước thải từ các cơ sở sản xuất sau khi xử lý sơ bộ được thu gom theo hệ thống thu gom nước thải của cụm công nghiệp về khu vực xử lý nước thải tập trung.

- Quan trắc kiểm soát môi trường:

Trong quá trình chuẩn bị công trường, 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 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 thiết lập một hệ thống 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 xử lý.

- Các giải pháp cơ chế, chính sách bảo vệ môi trường: Để giảm thiểu tác động tiêu cực của đồ án đến môi trường, ngoài các giải pháp trên Chủ đầu tư cần thực hiện nghiêm ngặt các văn bản pháp pháp luật, các tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước về bảo vệ môi trường. Điều này cần đến một hệ thống đồng bộ các cơ chế chính sách hỗ trợ quá trình triển khai thực hiện như sau:

+ Chủ đầu tư trong quá trình xây dựng: đơn vị tiếp quản khai thác dự án cam kết thực hiện đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam về môi trường.

+ Chủ đầu tư cần liên hệ với các ban ngành chức năng địa phương về môi trường để làm bản cam kết bảo vệ môi trường trước khi đưa công trình vào sử dụng, tránh ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường.

+ Xây dựng các kế hoạch, công trình, dự án bảo vệ môi trường và quản lý chất thải theo thứ tự ưu tiên: Ngăn ngừa giảm thiểu phát sinh chất thải tại nguồn tái sinh và tái sử dụng chất thải (nếu có), xử lý chất thải rắn, nước thải trước khi thải ra môi trường theo đúng quy định.

+ Đối với các dự án thành phần: cụm công nghiệp sẽ xây dựng khu xử lý rác thải, nước thải tập trung để thu gom, xử lý đảm bảo theo các quy định hiện hành.

+ Trong quá trình chuẩn bị đầu tư: công ty sẽ tiến hành lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Dự kiến khả năng tiếp nhận, xử lý chất thải xung quanh khu vực dự kiến thành lập cụm công nghiệp.

*** Nguồn tiếp nhận nước thải:**

Nguồn tiếp nhận nước thải của dự án là sông Sến tại phía Tây dự án, nước thải cụm công nghiệp được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường (Thông tư số 06/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp).

*** Nguồn tiếp nhận rác thải:**

Rác thải thông thường được thu gom, phân loại, tập kết tại khu tập kết rác thải của cụm công nghiệp; sau đó được vận chuyển về Nhà máy xử lý rác thải tập trung tại Khe Giang, phường Yên Tử. Nhà máy xử lý rác thải có công suất không 750 tấn/ngày. Hiện nay, nhà máy xử lý rác đảm bảo đủ công suất để xử lý rác cho khu vực thành phố Uông Bí cũ.

Rác thải nguy hại sẽ được thu gom, tập kết riêng và thuê đơn vị thu gom, vận chuyển, xử lý theo đúng quy định đối với chất thải nguy hại (nếu có).

3. Dự báo những nguồn thải, tác động môi trường của các ngành, nghề dự kiến thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp và phương án quản lý môi trường

3.1. Các ngành nghề dự kiến trong cụm công nghiệp

** Ngành nghề hoạt động chủ yếu:*

- Phục vụ việc di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm môi trường hoặc không phù hợp quy hoạch đô thị phải di dời trên địa bàn phường Uông Bí.

- Cụm công nghiệp Uông Bí 2, phường Uông Bí là Cụm công nghiệp được đầu tư nhằm tạo quỹ đất có hạng tầng kỹ thuật đồng bộ phục vụ các ngành công nghiệp như: ngành công nghiệp chế biến, chế tạo; công nghiệp công nghệ cao, logistics.

** Ngành nghề thu hút đầu tư vào:*

- *Nhóm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo:* Cơ khí chế tạo và lắp ráp: Sản xuất, lắp ráp các thiết bị điện tử, máy móc, linh kiện ô tô hoặc các thiết bị phụ trợ cho các KCN lớn trong khu vực.

- *Nhóm ngành công nghiệp hỗ trợ:* Sản xuất các chi tiết, linh kiện nhựa kỹ thuật cao, hợp kim nhôm, cao su kỹ thuật, vật liệu composite, khuôn mẫu cho các ngành công nghiệp chủ lực.

- *Nhóm ngành công nghiệp công nghệ cao:* Công nghệ điện tử, bán dẫn, công nghệ sinh học, dược phẩm, công nghệ robot, tự động hóa, công nghệ vật liệu mới và năng lượng.

- *Nhóm ngành Logistics và dịch vụ phụ trợ:*

+ Kho vận và Logistics: Trung tâm kho bãi, kho lạnh bảo quản thực phẩm, trung tâm phân phối hàng hóa.

+ Dịch vụ hỗ trợ công nghiệp: Các dịch vụ sửa chữa thiết bị, bao bì, nhãn mác phục vụ các doanh nghiệp sản xuất trong và ngoài CCN.

Các ngành nghề trong cụm công nghiệp được định hướng cơ bản là các ngành ít tác động tiêu cực đến môi trường.

3.2. Dự báo những nguồn thải, tác động môi trường và phương án quản lý môi trường

3.2.1. Dự báo các nguồn thải và tác động môi trường

Các hoạt động trong giai đoạn vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án gồm:

- Vận hành hệ thống giao thông nội bộ;
- Vận hành hệ thống cấp nước;
- Vận hành hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc;
- Vận hành hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải;
- Vận hành trạm XLNT tập trung;
- Vận hành việc thu gom chất thải rắn;
- Chăm sóc hệ thống cây xanh.

3.2.1.1. Nguồn có liên quan đến chất thải

Các nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải phát sinh thường xuyên trong giai đoạn vận hành chính thức của dự án được nhận dạng và trình bày trong bảng sau:

Bảng các nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn hoạt động của dự án

TT	Các hoạt động	Nguồn gây tác động	Tính chất tác động
1	Hệ thống giao thông nội bộ	- Bụi, khí thải sinh ra từ các xe vận tải ra vào CCN - Rác thải, vật liệu rơi vãi.	Liên tục/lâu dài
2	Hệ thống thoát nước mưa	- Mùi hôi, sol khí sinh ra từ cống rãnh thoát nước mưa.	Liên tục/lâu dài

		- Bùn thải nạo vét từ hồ ga.	
3	Hệ thống thu gom, xử lý nước thải	- Mùi hôi, sol khí sinh ra từ trạm xử lý nước thải. - Bùn thải từ trạm xử lý.	Liên tục/lâu dài
4	Hệ thống thu gom, tập trung chất thải rắn	Mùi hôi, sol khí sinh ra từ điểm tập kết chất thải rắn. - Nước rác rò rỉ sinh ra từ điểm tập kết chất thải rắn.	Liên tục/lâu dài
5	Hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc	- Rác thải, CTNH từ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ. - Bao bì chứa dầu mỡ thải.	Liên tục/lâu dài
6	Hệ thống cây xanh, mặt nước	- Hơi mùi hóa chất BVTV. - Bao bì chứa phân bón, hóa chất BVTV thải. - Bùn đáy nạo vét định kỳ	Liên tục/lâu dài
7	Sinh hoạt của 30 CBCNV của Văn phòng vận hành hạ tầng CCN	- Nước thải sinh hoạt. - Rác thải sinh hoạt, CTNH.	Liên tục/lâu dài
8	Hoạt động sản xuất của các Nhà máy thứ cấp	- Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động sản xuất; - Nước thải sản xuất; - Chất thải rắn công nghiệp; - Chất thải nguy hại.	Liên tục/lâu dài

3.2.1.2. Nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải

Các nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải trong giai đoạn hoạt động dự án như trình bày trong bảng sau.

STT	Nguồn gây tác động	Tính chất tác động
1	Độ ồn, rung	Liên tục/lâu dài
2	Nước mưa chảy tràn	Liên tục/lâu dài
3	Xáo trộn đời sống dân cư	Liên tục/lâu dài
4	Ùn tắc, hư hỏng đường giao thông	Liên tục/lâu dài

3.2.1.3. Các tác động môi trường khác

* Tác động đến môi trường kinh tế xã hội

- Tác động tích cực:

+ Dự án CCN Ưông Bí 2 với hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, góp phần phát triển kinh tế - xã hội và thay đổi tư duy người dân khu vực dự án về quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hóa đất nước.

+ Thúc đẩy phát triển công nghiệp tập trung và đô thị - dịch vụ tại khu vực phường Ưông Bí và khu vực lân cận, với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại.

+ Đóng góp cho ngân sách Nhà nước thông qua các loại thuế.

+ Tạo công ăn việc làm với thu nhập ổn định cho một lực lượng lao động cụ thể, góp phần nâng cao đời sống của người dân.

+ Sự phát triển của Dự án sẽ góp phần đẩy nhanh tốc độ phát triển của khu vực này, đồng thời kéo theo các điều kiện văn hóa tinh thần cũng được cải thiện trong mỗi người dân.

- Tác động tiêu cực:

+ Làm xáo trộn các điều kiện sinh hoạt, văn hóa, tập quán của những người dân địa phương.

+ Làm gia tăng dân số cơ học trong khu vực dự án, gây phức tạp trong bảo đảm trật tự an ninh tại khu vực dự án và vùng lân cận. Nhiều dịch vụ không lành mạnh có thể trở thành tệ nạn xã hội, ảnh hưởng tới văn minh công nghiệp, trong đó cần đặc biệt chú ý tới một số loại hình tệ nạn xã hội và ma túy trên địa bàn các xã liên quan.

+ Các tác động môi trường tiêu cực có thể cản trở quá trình phát triển kinh tế - xã hội của khu vực, nhất là khi xảy ra ô nhiễm, suy thoái môi trường hoặc sự cố.

- Tác động đến hạ tầng khu vực: Trong quá trình hoạt động của dự án sẽ có nhiều phương tiện ra vào, quá trình hoạt động của các phương tiện này sẽ tác động đến khu vực như sau:

+ Tác động do bụi, khí thải và tiếng ồn từ hoạt động của các phương tiện đi lại.

+ Gia tăng mật độ giao thông khu vực góp phần tác động đến hoạt động giao thông khu vực, gây ách tắc, tai nạn giao thông. Bên cạnh đó dẫn đến sự xuống cấp nhanh hơn của hệ thống giao thông đường bộ khu vực lân cận.

- Tác động đến sức khỏe cộng đồng: Trong quá trình vận hành dự án, công nhân làm việc tại CCN và người đi đường có thể bị ảnh hưởng từ một tác động đáng lưu ý như:

+ Bụi, ô nhiễm khí thải phát sinh từ hoạt động giao thông vận tải trên khu vực CCN và vùng lân cận có thể ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân, cộng đồng xung quanh (tác động đến hệ hô hấp, phổi, mắt, thần kinh, tim mạch,...).

+ Tiếng ồn, rung từ các xe cơ giới, các thiết bị hoạt động có thể ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân (gây tác động đến hệ thần kinh, tim mạch và thính giác).

+ Bụi, khí thải, mùi hôi, hơi hóa chất,... phát sinh từ hoạt động sản xuất của các nhà máy, xí nghiệp thành viên, có thể ảnh hưởng tới sức khỏe công nhân (tác động đến da, hệ hô hấp, phổi, mắt, thần kinh, tim mạch,...), nếu như không áp dụng biện pháp kiểm soát và giảm thiểu phù hợp.

+ Tiếng ồn, rung từ các máy móc, thiết bị sản xuất có thể ảnh hưởng tới sức khỏe công nhân (tác động đến hệ thần kinh, tim mạch và thính giác).

3.2.1.4. Đánh giá, dự báo các tác động gây nên bởi các rủi ro, sự cố trong giai đoạn vận hành dự án

* Nhận diện nguồn gây ra sự cố:

Trong giai đoạn vận hành dự án, do các hoạt động của dự án liên quan đến vận hành các hệ thống, máy móc, trang thiết bị, các phương tiện giao thông, vận hành hệ thống XLNT,... Đây chính là những nguyên nhân có khả năng xảy ra sự cố, rủi ro môi trường. Các sự cố, rủi ro môi trường trong giai đoạn vận hành nếu xảy ra

có tác động tiêu cực lớn đến môi trường khu vực, có nguy cơ gây thiệt hại về người và tài sản.

Bảng các nguồn gây ra sự cố trong giai đoạn vận hành dự án

TT	Các hoạt động	Các sự cố môi trường	Tính chất sự cố
1	Giao thông vận tải	Tai nạn giao thông	Ngắn hạn
2	Cấp nước	Sự cố mất nước	Ngắn hạn
3	Cấp điện	Chập, cháy nổ điện	Ngắn hạn
4	Xử lý nước thải	- Trạm XLNT ngưng hoạt động - Xử lý không đạt hiệu suất yêu cầu	Ngắn hạn
5	Quản lý, vận hành CCN	- Cháy nổ - Tai nạn lao động	Ngắn hạn

* Đối tượng, quy mô bị tác động:

Nếu xảy ra, thì các sự cố nêu trên chủ yếu tác động đến sức khỏe, tính mạng của người lao động trong cụm công nghiệp. Đối với sự cố nhà máy xử lý nước thải ngưng hoạt động, hoặc hiệu suất xử lý không đạt yêu cầu, thì đối tượng chịu tác động ô nhiễm chính là sông Sển. Ngoài ra, khi xảy ra sự cố cháy nổ thì sự cố có thể gây ra những thiệt hại lớn về tính mạng, vật chất và kinh tế cho CCN nói chung.

* Đánh giá, dự báo tác động:

a. Các sự cố khách quan tại trạm XLNT tập trung có thể xảy ra:

+ Sự cố nước thải đầu vào có các thông số ô nhiễm quá cao hoặc tập trung lượng nước thải ngoài kế hoạch, vượt công suất thiết kế của hệ thống xử lý.

+ Sự cố chất lượng nước thải không đáp ứng tiêu chuẩn đầu vào hệ thống xử lý nước thải tập trung; chất lượng nước thải sau xử lý không đạt quy chuẩn cho phép.

+ Sự cố máy móc, thiết bị của trạm ngưng hoạt động (vì bị sự cố hoặc mất điện).

+ Đường cống thu gom nước thải bị sự xâm nhập của chất thải rắn, nước mưa vào đường cống.

+ Sự cố cháy nổ, tràn dầu, rò rỉ hóa chất dùng cho trạm xử lý nước thải.

Trạm xử lý nước thải ngừng hoạt động sẽ khiến một lượng lớn nước thải ứ đọng, không được xử lý, có thể gây ô nhiễm môi trường nước, đất, không khí. Vì vậy để hạn chế tác động do chính các công trình xử lý ô nhiễm gây ra, chủ đầu tư sẽ có chương trình giám sát việc vận hành hệ thống một cách thường xuyên và nghiêm túc.

b. Tai nạn lao động: Tai nạn lao động có thể xảy ra trong quá trình vận hành hạ tầng kỹ thuật CCN. Các nguyên nhân dẫn đến tai nạn lao động là do:

- Do tính bất cẩn trong lao động, chủ quan hoặc không tuân thủ các quy định về an toàn lao động trong quá trình vận hành của các công nhân làm cho xác suất gây tai nạn tăng lên.

- Do công nhân không tuân thủ quy trình, hướng dẫn sử dụng thiết bị, máy móc.

- Do sự cố của máy móc, thiết bị.

Nhằm giảm thiểu sự cố tai nạn lao động, chủ đầu tư sẽ thường xuyên tập huấn, kiểm tra quy trình an toàn lao động của các nhà máy, thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng hệ thống máy móc.

c. Tai nạn giao thông

Sự cố tai nạn giao thông gây thiệt hại về tài sản, sức khỏe, tính mạng và môi trường tự nhiên. Nguyên nhân có thể do phương tiện vận chuyển không đảm bảo kỹ thuật, hoặc do công nhân điều khiển không chú ý, hoặc không tuân thủ các nguyên tắc an toàn giao thông. Sự cố này có thể phòng tránh được bằng cách kiểm tra tình trạng kỹ thuật các phương tiện vận tải để đảm bảo an toàn giao thông, tuyên truyền nâng cao ý thức chấp hành luật lệ giao thông cho công nhân điều khiển.

d. Sự cố cháy nổ

- Sự cố cháy nổ khu vực các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Cụm công nghiệp:

- + Trong quá trình hoạt động do bất cẩn, lắp đặt hệ thống điện không đúng kỹ thuật, sự thiếu hiểu biết của con người,... dẫn đến bị điện giật, ảnh hưởng đến tính mạng.

- + Hệ thống cấp điện cho các máy móc, thiết bị có thể gây chập cháy, giật điện.

- + Do không thường xuyên theo dõi, sửa chữa, khắc phục hệ thống điện nên không phát hiện kịp thời những chỗ bị chập, chập điện dẫn đến cháy, nổ.

+ Do không đảm bảo an toàn tại các khu vực hoạt động của các máy sử dụng nhiên liệu xăng, dầu diesel như máy phát điện dự phòng.

+ Do thiên tai như sét đánh.

- Sự cố cháy nổ tại các nhà máy, xí nghiệp trong khu vực Dự án: Khi CCN hoạt động, rủi ro cháy nổ có thể xảy ra do hệ thống cấp điện gặp sự cố như chập điện; gây thiệt hại về người cho công nhân và thiệt hại tài sản của các nhà máy, xí nghiệp trong CCN, dẫn đến đình trệ sản xuất, gây thiệt hại về kinh tế không thể lường trước được.

Sự cố cháy nổ khi xảy ra thường gây hậu quả lớn, ngoài vòng kiểm soát của con người, tùy thuộc vào khả năng ứng cứu sự cố sau đó mà mức độ hậu quả ít hay nhiều, thiệt hại về tài sản và đe dọa tính mạng con người. Do đó, công tác phòng chống cháy nổ, phòng cháy chữa cháy cần phải được quan tâm để đảm bảo an toàn cho người và hạn chế những tổn thất về kinh tế do sự cố cháy nổ gây ra.

e. Sự cố tràn đổ, rò rỉ hóa chất trong lưu giữ và sử dụng

Sự cố rò rỉ hóa chất có thể xảy ra trong quá trình lưu chứa và sử dụng hóa chất tại CCN do nhiều nguyên nhân khác nhau:

- Do sự cố cháy.

- Do việc vận hành (lưu trữ, sang chiết, vận chuyển và sử dụng) của công nhân không tuân thủ đúng các quy định về an toàn hóa chất.

- Do các thùng chứa chồng lên nhau quá cao trong khi lưu trữ có thể gây sập đổ và tràn trong kho.

Nếu có sự cố xảy ra, phần lớn lượng hóa chất này sẽ lan truyền nhanh trên diện rộng, thấm vào đất gây ô nhiễm môi trường đất tại khu vực, phần còn lại sẽ phát tán vào không khí. Đây là nguồn gây ảnh hưởng lớn đến sức khỏe người lao động. Hóa chất rò rỉ, thất thoát sẽ thâm nhập vào cơ thể con người qua 3 đường:

- Đường hô hấp: Khi hít thở các loại hóa chất dưới dạng khí, hơi hay bụi. Khi người công nhân không có các thiết bị bảo hộ thì hệ thống hô hấp thực sự là đường vào thuận tiện cho hóa chất. Hóa chất khời lọt vào đường hô hấp sẽ kích thích màng nhầy của đường hô hấp trên và phế quản. Sau đó chúng sẽ xâm nhập sâu vào phổi, gây tổn thương cho phổi hoặc lưu hành trong máu.

- Hấp thụ qua da: Hóa chất đây, dính vào da, gây ra các phản ứng với bề mặt da gây viêm da, xâm nhập qua da, kết hợp với các tổ chức protein gây cảm ứng da và xâm nhập qua da vào máu. Những chất này có thể thấm vào quần áo làm việc của người lao động mà không biết. Điều kiện làm việc nóng, các lỗ chân lông ở da mở rộng hơn cũng tạo điều kiện cho các hóa chất thâm nhập qua da nhanh hơn. Đặc biệt nếu trên da có các tổn thương do vết xước hoặc các bệnh về da thì nguy cơ bị hóa chất thâm nhập vào cơ thể qua da sẽ tăng lên.

- Đường ăn uống: Do bất cẩn không vệ sinh tay chân sau khi tiếp xúc với hóa chất rồi vô tình nuốt phải hoặc ăn uống trong khi bàn tay dính hóa chất là nguyên nhân chủ yếu để hóa chất xâm nhập vào cơ thể qua đường tiêu hóa.

Những hóa chất này nếu thâm nhập vào cơ thể con người trong thời gian dài có thể sẽ gây dị ứng, gây ngứa, gây mê, tác động đến các hệ thống cơ quan chức năng, gây ung thư, sảy thai,...

f. Sự cố ngập úng, thiên tai, bão lũ, sét đánh

Do khu vực thường xuyên xuất hiện bão, mưa lớn hằng năm, vì thế nguy cơ mưa bão gây ra các sự cố ngập úng, sét đánh và sự cố do thiên tai là thường trực. Các tác động bao gồm:

- Khi xảy ra ngập úng sẽ gây hủy hoại sinh thái khu vực dự án, và các khu vực xung quanh. Nước thải, chất thải tích tụ lâu ngày trong hệ thống thoát nước sẽ tràn lên bề mặt, gây ô nhiễm môi trường khí, môi trường đất của khu vực.

- Khi có thiên tai, bão có thể làm hư hại nhà xưởng công trình, thiệt hại về tài sản, đình trệ sản xuất, bên cạnh đó có thể có nguy hiểm tới tính mạng cán bộ công nhân viên nhà máy.

- Sét đánh có thể gây cháy nổ, hư hỏng hệ thống điện, nhà xưởng thiệt hại tài sản và tính mạng con người.

3.2.2. Các phương án quản lý môi trường

3.2.2.1. Công trình thu gom, xử lý nước

* Công trình thu gom, thoát nước mưa

- Phương án sử dụng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt, thoát nước mưa theo phương pháp tự chảy.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm mạng lưới thoát nước mưa, ga thu, ga thăm.. Nước mưa được thoát ra các tuyến mương xung quanh xả ra suối.

- Giải pháp xử lý sơ bộ: Nước mưa tại CCN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận để đảm bảo giảm thiểu các ảnh hưởng ô nhiễm do nước mưa trong các nhà máy thải ra nguồn nước mặt của môi trường xung quanh, trong các nhà máy sẽ bố trí các thiết bị để tách rác. Nước mưa từ các nhà máy sản xuất có chứa dầu mỡ và các chất độc hại trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước của khu vực phải được xử lý sơ bộ ngay tại các nhà máy bằng các hố ga và bể xử lý để tách dầu mỡ và hoá chất. Các bể này được bố trí trong diện tích cây xanh của các nhà máy và có thiết kế đặc dụng tùy theo đặc thù công nghệ của mỗi nhà máy.

* Công trình thu gom và thoát nước thải

- Thiết kế mạng lưới thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý sơ bộ bằng các cụm bể tự hoại tại các phân khu chức năng của CCN, trước khi được thu gom thải vào hệ thống thu gom nước thải và dẫn chuyển về Trạm XLNT tập trung.

- Nước thải sản xuất phát sinh tại các nhà máy, xí nghiệp thứ cấp phải được xử lý cục bộ, đảm bảo đạt quy chuẩn đầu vào của CCN. Sau đó nước thải đạt tiêu chuẩn, được đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của CCN và dẫn chuyển về Trạm XLNT tập trung, để tiếp tục xử lý đạt QCVN 3:2020/QN trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

Các nhà máy, xí nghiệp thành viên phải đầu nối hệ thống thoát nước thải với hệ thống đường ống cống thu gom nước thải chung của CCN thông qua các hố ga đã định sẵn trong quá trình thiết kế và nằm ngoài tường rào của các nhà máy, xí nghiệp nhằm thuận tiện trong công tác giám sát về chất lượng nước thải và lưu lượng xả thải.

- Phương án thu gom:

+ Nước thải xí tiểu → bể tự hoại 3 ngăn → Hệ thống cống thu gom → Trạm XLNT → Nguồn tiếp nhận

+ Nước thải sản xuất → xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn đầu vào của CCN → Hệ thống cống thu gom → Trạm XLNT → Nguồn tiếp nhận.

3.2.2.2. Công trình xử lý bụi, khí thải

* Đối với các nhà máy thứ cấp trong Cụm công nghiệp:

- Cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong CCN phát sinh khí thải phải đầu tư, lắp đặt hệ thống xử lý khí thải. Tùy vào đặc điểm công nghệ sản xuất của từng nhà máy, xí nghiệp sẽ đầu tư vào CCN, các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí sẽ được đề xuất thích hợp trong các báo cáo ĐTM, Giấy phép môi trường của từng nhà máy, xí nghiệp. Các cơ sở sản xuất trong CCN phải xử lý khí thải đạt quy chuẩn quy định theo nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc Giấy phép môi trường được phê duyệt riêng cho từng nhà máy.

- Cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong CCN phát sinh khí thải phải tuân thủ nghiêm quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ TN&MT quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật BVMT và các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

- Khuyến khích việc áp dụng công nghệ sản xuất thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, đặc biệt đối với các ngành công nghiệp có nguy cơ phát thải các chất thải gây ô nhiễm môi trường không khí lớn.

- Thường xuyên vệ sinh bên trong và bên ngoài nhà máy, chú trọng vào các khu vực dễ phát sinh bụi như khu vực bốc dỡ nguyên vật liệu, kho lưu chứa nguyên vật liệu. Phun nước tưới ẩm các khu vực có nguy cơ ô nhiễm bụi và các tuyến đường nội bộ bên trong nhà máy trong các ngày nắng nóng và gió lớn.

- Các nhà máy, xí nghiệp phải sử dụng công nghệ sản xuất tiên tiến, sạch về môi trường, dây chuyền sản xuất khép kín, ít chất thải, bảo đảm thực hiện nguyên tắc lựa chọn ngành nghề sản xuất ít ô nhiễm vào khu vực công nghiệp, bảo đảm tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định về bảo vệ môi trường cụm công nghiệp.

- Thực hiện nghiêm túc chế độ vận hành sản xuất. Định lượng chính xác nguyên vật liệu và quy trình công nghệ để đảm bảo an toàn sản xuất, giảm thiểu các nguồn gây ô nhiễm trong toàn bộ nhà máy.

- Đảm bảo diện tích cây xanh cách ly, cảnh quan, dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ theo quy hoạch thiết kế dự án nhằm hạn chế ô nhiễm do khí thải giao thông vận tải ở khu vực phía trên và phía dưới trục đường giao thông chính.

- Các dự án thành phần quan trọng phải đầu tư xe phun nước để tưới đường giao thông trong phạm vi dự án nhất là vào những ngày nắng nóng, khô hạn.

- Kiểm soát quá trình phát thải của các loại phương tiện sử dụng của nhà máy. Thực hiện bảo dưỡng phương tiện định kỳ. Cấm sử dụng các loại phương tiện quá hạn, quá cũ và vượt quá quy định về tiêu chuẩn phát thải.

- Trang bị các thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân làm việc trong các khu vực có khả năng phát sinh bụi cao (như khâu trang, kính phòng bụi,...). Tuyên truyền, phổ biến cho người lao động ý thức và trách nhiệm bảo vệ môi trường trong lao động.

* Đối với Chủ đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp:

Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải do phương tiện ra vào dự án:

- Có bảng hướng dẫn, quy định các loại phương tiện giao thông khi ra vào dự án như: Xuống xe, tắt máy, xuất trình giấy tờ. Khi vào bên trong khu vực, để đúng nơi quy định đối với xe máy hoặc giảm ga, giảm tốc độ đối với ô tô,...

- Tất cả các xe vận tải không chở quá tải, thùng xe phải được che phủ kín bằng bạt, phòng tránh rơi vãi nguyên vật liệu, sản phẩm, chất thải ra đường giao thông.

- Tưới nước đường nội bộ thường xuyên nhằm giảm lượng bụi phát sinh, không gây ô nhiễm môi trường xung quanh. Bê tông hóa toàn bộ sân bãi và tuyến đường nội bộ trong khu vực để giảm thiểu nguồn phát sinh bụi trong quá trình vận chuyển, đi lại.

- Thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý bùn thải nạo vét từ hệ thống thoát nước mưa, bùn thải sinh ra từ quá trình xử lý nước thải và rác thải sinh hoạt theo đúng quy định nhằm hạn chế phát sinh mùi hôi, sol khí.

- Trồng và chăm sóc cây xanh trong khuôn viên dự án và các bãi đất trống để tạo bóng mát và cảnh quan đẹp trong khu vực Dự án.

- Quét dọn vệ sinh tuyến đường nội bộ hàng ngày.

- Rác thải sinh hoạt được chứa trong các thùng chứa rác có nắp đậy, tránh cho ruồi muỗi phát triển và phun chế phẩm EM để giảm thiểu mùi hôi thoát ra gây ô nhiễm môi trường không khí xung quanh. Rác thải này sẽ được chủ đầu tư ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dụng.

- Để tránh mùi phát sinh, xung quanh trạm XLNT tập trung được bố trí cây xanh bao bọc. Ngoài ra Chủ dự án thường xuyên quan tâm đến công tác vận hành và quản lý hoạt động của trạm xử lý nước thải, cụ thể như sau:

+ Thường xuyên kiểm tra và bảo quản hệ thống phân phối khí và sục khí ở các bể điều hòa, bể hiếu khí để duy trì điều kiện hiếu khí, giảm thiểu việc phát sinh các khí gây mùi H_2S , Mercaptan, CH_4 ...

+ Kiểm tra chế độ bơm nước thải tại các bể chứa, bể tiếp nhận, để đảm bảo thời gian lưu nước của các bể, tránh tình trạng phân hủy kỵ khí ở các bể.

+ Tại khu vực trạm xử lý nước thải tập trung, tăng cường mật độ dải cây xanh cách ly nhằm giảm thiểu tiếng ồn và mùi hôi thối đến môi trường không khí xung quanh.

- Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm do khí thải từ khu lưu chứa chất thải rắn: Rác thải sinh hoạt được lưu chứa trong các thùng kín có nắp đậy và được đơn vị có chức năng thu gom hằng ngày. Ngoài ra, biện pháp bố trí nhân viên dọn vệ sinh hằng ngày và sử dụng chế phẩm sinh học cho phép hạn chế ô nhiễm mùi hôi của rác thải.

- Biện pháp giảm thiểu khí thải, tiếng ồn từ máy phát điện dự phòng: Máy phát điện được đặt trên đế quán tính đảm bảo chấn động khi máy phát hoạt động nằm trong giới hạn cho phép. Đúc móng đặt máy đủ khối lượng, tăng chiều sâu móng, đào rãnh đổ cát khô hoặc than củi để tránh rung theo mặt nền. Lắp đặt đệm cao su và lò xo chống rung ở đế chân máy phát điện; có gắn thêm bộ tiêu âm tại bộ thải khí để hạn chế triệt để tiếng ồn do máy nổ phát ra.

3.2.2.3. Công trình lưu giữ, xử lý chất thải rắn

* Phương pháp phân loại tại nguồn:

Chất thải rắn phát sinh từ các nguồn được phân thành 3 loại như sau:

- Chất thải hữu cơ chứa trong thùng màu xanh lá: gồm cây cỏ loại bỏ, lá rụng, đồ ăn thừa,...

- Chất thải còn lại chứa trong thùng màu xám: gồm các loại phế thải thủy tinh, sành sứ, kim loại, giấy, cao su, nhựa,...

- Chất thải nguy hại chứa trong thùng màu cam: được phân loại theo Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ TN&MT;

- Đối với chất thải từ hệ thống XLNT của dự án: nước thải từ dự án chủ yếu là nước thải công nghiệp (chứa nhiều thành phần độc hại) nên lượng bùn sinh ra từ bể lắng và bùn dư từ quá trình xử lý sinh học có thể mang tính chất nguy hại. Do đó, cần giám sát tính chất nguy hại của bùn thải theo QCVN 50:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng nguy hại đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước và định kỳ hợp đồng với đơn vị có chức năng đến thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

*** Phương án thu gom, xử lý:**

Chủ dự án hạ tầng CCN và các nhà máy, xí nghiệp thành viên sẽ ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý toàn bộ chất thải rắn phát sinh từ các hoạt động của dự án theo đúng quy định (với tần suất thu gom là 01 lần/ngày cho rác sinh hoạt và 06 tháng/lần cho CTNH).

a. Rác thải sinh hoạt:

- Đối với rác thải sinh hoạt phát sinh từ các nhà máy, xí nghiệp và từ Văn phòng quản lý hạ tầng kỹ thuật của CCN: Các nhà máy, xí nghiệp thành viên tự trang bị và đặt các thùng chứa rác tại các nơi thích hợp trong các nhà máy, xí nghiệp thành viên và thuê các đơn vị có chức năng đến thu gom và vận chuyển đem đi xử lý theo quy định. Riêng đối với chất thải sinh hoạt của Văn phòng quản lý hạ tầng kỹ thuật CCN, thì Chủ dự án sẽ hợp đồng với các đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định. Tần suất thu gom rác thải 1 lần/ngày.

- Quy trình thu gom và quản lý rác thải sinh hoạt như sau: Rác thải sinh hoạt từng khu vực → Các thùng chứa rác thải sinh hoạt vô cơ và hữu cơ → Nhân viên thu gom rác thải sinh hoạt → Khu vực tập kết rác → Vận chuyển đến nơi xử lý.

- Bố trí điểm tập kết rác nằm tại lô đất HTKT, có các dải cây xanh cách ly nhằm không chế ô nhiễm mùi hôi. Việc bố trí điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt của dự án sẽ thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 1, Điều 26 của Thông tư 02/2022/BTNMT của Bộ TN&MT.

b. Chất thải rắn thông thường:

- Chất thải rắn thông thường phát sinh được phân loại tại nguồn bằng các thùng chứa riêng biệt, sau đó được thu gom về kho chất thải thông thường và tiếp tục được phân loại. Chất thải rắn có thể tái chế được bán lại cho các đơn vị thu gom phế liệu.

CTR không thể tái chế, tái sử dụng sau khi được phân loại Chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý hợp vệ sinh.

- Rác thải sinh hoạt: Bố trí 01 kho trung chuyển chất để tập kết rác thải sinh hoạt. Kết cấu: Khung thép, mái lợp tôn, nền xi măng, có rãnh thu gom nước rỉ rác. Hợp đồng với đơn vị có chức năng đến vận chuyển đưa đi xử lý theo quy định, tần suất 01 lần/ngày vào các buổi chiều tối.

c. Chất thải nguy hại

Chủ dự án, các nhà máy, xí nghiệp phải tuân thủ đúng quy định của Nghị định 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 02/2022/BTNMT của Bộ TN&MT. Tần suất thu gom rác thải nguy hại là 2 lần/năm:

- Đối với các nhà máy, xí nghiệp thành viên:

+ Tự chịu trách nhiệm kê khai và quản lý chất thải nguy hại theo các qui định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

+ Chủ dự án thực hiện kiểm tra, hướng dẫn các nhà máy, xí nghiệp trong CCN thực hiện công tác quản lý CTNH theo đúng quy định.

+ CTNH được thu gom vào các thùng chứa quy định có dán nhãn và được lưu giữ theo đúng quy định tại Điều 35 của Thông tư 02/2022/BTNMT của Bộ TN&MT. Đồng thời hợp đồng với đơn vị có chức năng đến thu gom và vận chuyển đi xử lý theo các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

- Đối với Chủ dự án:

+ Chất thải nguy hại (CTNH) phát sinh từ vận hành của Nhà điều hành, Trạm XLNT tập trung,... được phân loại tại nguồn, thu gom vào các thùng chứa có nắp đậy, chuyển về kho CTNH (xây dựng tại khu HTKT) trước khi chuyển giao hoặc thuê trực tiếp đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý an toàn theo định kỳ. Kho lưu chứa CTNH đảm bảo tuân thủ đúng các quy định về kỹ thuật và quy trình quản lý CTNH tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ và Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

+ Bùn thải từ Trạm XLNT tập trung của dự án được lưu trữ tạm tại bể nén bùn. Chủ đầu tư sẽ thuê đơn vị có chức năng tiến hành thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định về quản lý CTNH.

+ Bố trí 01 kho lưu chứa CTNH tại ô đất HTKT. Kết cấu: kho kín, khung thép, có mái che, biển cảnh báo, có gờ chắn ngăn dầu tràn, bên trong có bố trí các thùng chứa CTNH (loại thùng chứa dung tích 50 - 100 lít) được dán mã riêng cho từng loại; kho được trang bị bình cứu hỏa và vật liệu hấp thụ (thùng cát) theo quy định.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Quá trình thu gom, bảo quản, vận chuyển và xử lý các chất thải nguy hại tuân thủ theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

3.2.2.4. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung

* Đối với các nhà máy, xí nghiệp thứ cấp đầu tư vào CCN:

- Kiểm tra sự cân bằng của máy khi lắp đặt; kiểm tra độ mài mòn của các chi tiết và cho dầu bôi trơn theo định kỳ.

- Thường xuyên bảo dưỡng định kỳ các máy móc thiết bị.

- Công nhân làm việc liên tục tại các công đoạn có tiếng ồn phải được trang bị nút tai chuyên dụng để giảm tác động của tiếng ồn.

- Trồng cây xanh quanh khu vực các nhà máy, xí nghiệp, các bãi trống để che nắng, giảm lượng bức xạ mặt trời, tiếng ồn, ngăn bụi phát tán ra bên ngoài các nhà máy, xí nghiệp, đồng thời còn tạo thẩm mỹ và cảnh quan môi trường.

* Chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật CCN:

- Điều tiết mật độ giao thông, quy định vận tốc lưu thông của các phương tiện trong nội bộ CCN để giảm tiếng ồn.

- Đảm bảo khoảng lưu thông an toàn cho các tuyến đường giao thông trong CCN.

- Hạn chế các loại phương tiện quá cũ (không đảm bảo tiêu chuẩn khí thải quy định). Đảm bảo tốc độ lưu thông thiết kế.

- Kiểm tra giám sát chất lượng môi trường định kỳ.

- Hạn chế tốc độ, cấm bóp còi để giảm tiếng ồn khi qua các khu vực nhạy cảm.

- Cấm các xe chở quá tải trọng quy định để giảm thiểu rung động.

- Trồng và duy trì hệ thống cây xanh theo quy hoạch để hạn chế tác động của tiếng ồn.

3.2.2.5. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường

* Biện pháp xử lý sự cố trạm xử lý nước thải

- Sự cố máy móc, thiết bị vận hành: Thường xuyên duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị, hệ thống thu gom và xử lý nước thải. Trang bị đầy đủ và thay thế đúng kỳ hạn các loại vật tư tiêu hao, các trang thiết bị hư hỏng. Các thiết bị (bơm thổi khí,...) tại các hạng mục chính luôn có thiết bị dự phòng để kịp thời hoạt động thay thế thiết bị đang hoạt động bị hỏng, trục trặc đột xuất.

Trong trường hợp có hư hỏng thì thiết bị máy móc được thay thế một cách nhanh chóng để tránh tình trạng toàn bộ hệ thống không đạt hiệu quả và ứ đọng nước thải đầu vào hệ thống.

Đảm bảo công tác vận hành an toàn hệ thống: tuân thủ nghiêm ngặt quy trình quy phạm đối với hệ thống xử lý nước thải. Công nhân vận hành hệ thống xử lý được đào tạo, tập huấn về vận hành, phòng ngừa và ứng phó các sự cố; nâng cao kỹ năng cho công nhân vận hành.

- Sự cố đường cống thu gom nước thải bị xâm nhập chất thải rắn, nước mưa vào đường cống: Bố trí nhân viên thường xuyên kiểm tra đường cống, nhanh chóng sửa chữa đường cống nhằm tránh sự cố quá tải cho Trạm xử lý.

- Sự cố cháy nổ, tràn dầu, rò rỉ hóa chất:

+ Các loại hóa chất được vận chuyển đến Trạm xử lý nước thải dự án bằng các phương tiện chuyên dụng do nhà cung cấp đưa đến.

+ Hóa chất được lưu trữ thích hợp trong các bồn chứa đạt tiêu chuẩn.

+ Tuân thủ nghiêm ngặt quy trình lưu trữ và sử dụng các loại hóa chất theo hướng dẫn của nhà sản xuất.

- Sự cố chất lượng nước không đạt quy chuẩn xả thải: Nước thải đầu vào có các chỉ tiêu ô nhiễm quá cao so với giới hạn đầu vào, gây độc tố và gây sốc cho vi sinh vật làm ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý.

+ Biện pháp ứng phó sự cố:

STT	Bước	Trách nhiệm	Diễn giải
01	Hệ thống xử lý nước thải gặp sự cố nước thải sau xử lý không đạt tiêu chuẩn	Người phát hiện	- Việc phát hiện sự cố nước thải sau xử lý không đạt tiêu chuẩn (vượt quá ngưỡng tiêu chuẩn đầu ra theo cột A – QCĐP 3:2020/QN) có thể được phát hiện thông qua: + Kinh nghiệm, cảm quan của cán bộ, người phụ trách quản lý, vận hành trạm xử lý nước thải. + Kết quả test nhanh hoặc kết quả quan trắc định kỳ.
02	Cảnh báo	Người phát hiện	- Nhanh chóng thông báo cho cán bộ quản lý phụ trách trạm xử lý. - Lưu ý: Người phát hiện vẫn cần thông báo trực tiếp, nhanh chóng cho người phụ trách.
03	Kiểm tra hiện trường	Người phụ trách	- Người phụ trách ngay lập tức kiểm tra hiện trường để đánh giá mức độ nghiêm trọng của sự cố. - Đánh giá nhanh sự cố: + Nguyên nhân xảy ra sự cố. + Đánh giá mức độ (chỉ tiêu, lượng) ô nhiễm nước thải đầu ra dựa trên thông số đo tại trạm, thời điểm xảy ra sự cố.
04	Xử lý sự cố	Người phụ trách và các bộ phận liên quan	- Dựa vào đánh giá nguyên nhân xảy ra sự cố, tổ chức xử lý sự cố theo nội dung quy định. + Kết hợp với các bộ phận liên quan trong khu vực dự án để lên phương án giảm thiểu lượng nước thải/ tải lượng ô nhiễm trong nước thải đảm bảo đáp ứng yêu cầu xử lý.

STT	Bước	Trách nhiệm	Diễn giải
			+ Lập kế hoạch cải tạo, nâng cấp hệ thống xử lý nước thải để đáp ứng yêu cầu xử lý. + Thông báo, cung cấp thông tin sự cố cho các cơ quan chức năng liên quan và cộng đồng dân cư khu vực xung quanh để phòng, tránh các tác động xấu. Lưu ý: Trong trường hợp phát sinh các chi phí liên quan đến việc xử lý sẽ do chủ đầu tư thỏa thuận, trao đổi với người phụ trách quản lý trạm xử lý. Biện pháp xử lý cụ thể thực hiện theo Hướng dẫn Quản lý HTXLNT tại trạm xử lý.
5	Điều tra nguyên nhân	Người phụ trách	- Tiến hành điều tra nguyên nhân gốc rễ gây ra sự cố. - Phân tích, thảo luận để có thể đưa ra quyết định cuối cùng.
06	Khắc phục phòng ngừa	Người phụ trách	- Dựa vào kết luận điều tra, trạm xử lý thực hiện các biện pháp khắc phục phòng ngừa theo yêu cầu. - Các bộ phận khác rà soát và tiến hành các biện pháp khắc phục phòng ngừa có liên quan- Cập nhật lại hệ thống quản lý môi trường để đảm bảo sự cố tương tự không lặp lại.

- Biện pháp ứng phó Sự cố máy móc thiết bị làm gián đoạn hoạt động của trạm XLNT:

TT	Hư hỏng	Nguyên nhân	Biện pháp khắc phục
	Máy bơm không làm việc	- Không có nguồn điện cung cấp đến.	- Kiểm tra nguồn điện, cấp điện.

TT	Hư hỏng	Nguyên nhân	Biện pháp khắc phục
	Máy bơm làm việc nhưng có tiếng kêu gầm.	- Điện nguồn mất pha đưa vào motor. - Cánh bơm bị chèn bởi các vật cứng. - Hộp giảm tốc bị thiếu dầu, mỡ ... - Bị chèn các vật lạ có kích thước lớn vào buồng bơm, trục vít.	- Kiểm tra và khắc phục lại nguồn điện. - Tháo các vật bị chèn cứng ra khỏi cánh bơm. - Kiểm tra và bổ sung thêm, hoặc thay nhớt mới. - Kiểm tra vệ sinh sạch sẽ.
	Máy bơm hoạt động nhưng không lên nước.	- Ngược chiều quay. - Van đóng mở bị nghẹt, hoặc hư hỏng. - Đường ống bị tắc nghẽn. - Chưa mở van. - Rách màng bơm.	- Đảo lại chiều quay. - Kiểm tra phát hiện và khắc phục lại, nếu hư hỏng phải thay van mới. - Kiểm tra phát hiện chỗ bị nghẹt và khắc phục lại. - Mở van. - Thay màng bơm khác.
	Lưu lượng bơm bị giảm.	- Bị nghẹt rác ở cánh bơm, van, đường ống. - Mực nước bị cạn. - Nguồn điện cung cấp không đúng. - Màng bơm bị đóng cặn	- Kiểm tra, khắc phục lại. - Tắt bơm ngay. - Kiểm tra nguồn điện và khắc phục. - Tháo và rửa sạch bằng xà phòng hoặc dung dịch đặc biệt.
	Máy bơm làm việc với dòng điện vượt quá giá trị ghi trên nhãn máy.	- Điện áp thấp dưới qui định. - Độ cách điện của bơm giảm quá qui định, $< 01M\Omega$. - Bị sự cố về cơ khí: bánh răng, vòng bi, ...	- Tắt máy, khắc phục lại tình trạng điện áp. - Sấy nâng cao độ cách điện. - Phát hiện chỗ hư hỏng về cơ để khắc phục.

- Biện pháp ứng phó sự cố ảnh hưởng đến hiệu quả hệ thống xử lý nước thải:

TT	Sự cố	Nguyên nhân	Biện pháp khắc phục
	Bể điều hòa		
	Bơm yếu hoặc không chạy	Do tách rác dẫn đến kẹt cánh quạt bơm	- Vệ sinh rọ rác hàng ngày tại hố gom - Tháo bơm ra kiểm tra lại
		Mất nguồn điện cấp vào	- Bơm hỏng → thay bơm khác đúng chủng loại - Kiểm tra lại nguồn điện cấp vào bơm
		Phao tín hiệu hỏng	- Kiểm tra lại phao - Thay phao nếu phao hỏng
	Tràn nước bể điều hòa	- Bơm bể điều hòa sang thiếu khí bị lỗi - Đường thu gom quá tải	- Kiểm tra bơm bể điều hòa - Kiểm tra đường thu gom và các đường xả nước thải các nhà vệ sinh, kiểm tra bồn vệ sinh xem có bị hở nước hay không
	Không có khí cấp vào bể	- Máy thổi khí - Chưa mở van điều chỉnh	- Kiểm tra lại máy thổi khí - Kiểm tra lại van điều chỉnh khí ở bể điều hòa
	Bể Anoxic		
	Bùn nổi tại bể	- Máy khuấy trộn hoạt động không hiệu quả, không khuấy trộn hoàn toàn thể tích bể nên ở một số khu vực không có khuấy trộn khí nitơ trong bông bùn không thoát ra dẫn đến bông bùn bị khí kéo nổi lên bề mặt bể. - Máy khuấy trộn không đủ công suất hoặc cách lắp đặt máy khuấy không	- Tạm ngưng cấp nước thải vào bể. - Kiểm tra nồng độ DO trong bể và kiểm tra các thông số nước thải đầu ra để xem hiệu suất xử lý nitơ. - Bật bơm tuần hoàn bùn và tuần hoàn nước về bể anoxic để làm chênh lệch mực nước giữa hai bể anoxic về bể aerotank.

TT	Sự cố	Nguyên nhân	Biện pháp khắc phục
		đúng kỹ thuật cũng sẽ gây ra hiện tượng bùn nổi trên bề mặt bể. - Bùn vi sinh tuần hoàn về bể anoxic ít, lưu lượng tuần hoàn không đủ, bơm tuần hoàn bị sự cố làm thiếu lượng vi sinh trong bể anoxic. Kỹ thuật vận hành cần phải kiểm tra lại hệ thống tuần hoàn bùn để có biện pháp khắc phục khi bị sự cố. - Lưu lượng nước tuần hoàn và bùn tuần hoàn về bể anoxic nhiều làm ảnh hưởng đến hệ vi sinh trong bể anoxic gây ra hiện tượng quá tải trong bể làm bùn nổi. Kỹ thuật vận hành cần phải kiểm tra lại hệ thống tuần hoàn để điều chỉnh lại lưu lượng cho phù hợp với hoạt động của hệ thống.	- Kết hợp việc phá bùn và làm chênh lệch mực nước để đẩy bùn nổi ở bể anoxic về bể aerotank thông qua lỗ tràn sự cố, từ đó giảm lượng bùn bể anoxic. - Tiến hành kiểm tra tình trạng hoạt động của máy khuấy. - Sau khi hoàn thành phá hết bùn nổi ở bể Anoxic, tiến hành khởi chạy lại hệ thống xử lý nước thải như ban đầu với lưu lượng thấp hơn lưu lượng lúc xảy ra sự cố và từ từ điều chỉnh lại lưu lượng chuẩn cho hệ thống.
	Bùn không đảo hoặc đảo không đều	Mất nguồn điện cấp vào máy khuấy do máy khuấy mắc rác	- Kiểm tra lại nguồn đầu vào máy khuấy - Kiểm tra máy đảo nước
	Nước đảo nhưng không có bùn, màu nước trong hoặc đen	Do vận hành sai dẫn tới mất bùn	Tiến hành nuôi cấy lại
	Bể xử lý Oxic		

TT	Sự cố	Nguyên nhân	Biện pháp khắc phục
	Bùn bị đen và phát sinh mùi.	- Bùn bị phân hủy yếm khí. Vi sinh bị chết.	- Kiểm tra lại hệ thống phân phối khí, đảm bảo rằng khí được phân phối đều trong bể để tránh tạo điều kiện yếm khí trong bể.
	Xuất hiện nhiều bọt trắng.	- Quá trình bị quá tải, nồng độ chất ô nhiễm đầu vào tăng đột ngột. - Tuổi bùn thấp (thời gian lưu bùn nhỏ).	- Kiểm tra hàm lượng bùn trong bể, xem có duy trì ở nồng độ bình thường hay không (3000-5000mg/L).
	Nước không hoặc ít xáo trộn.	- Máy thổi khí không hoạt động hoặc thổi khí yếu.	- Kiểm tra bảo trì máy thổi khí
	Đường tuần hoàn bùn không có bùn.	- Bơm tuần hoàn bùn bị hỏng/ kẹt. - Đường ống bị tắc, nứt bể, kẹt van.	- Kiểm tra vệ sinh bơm tuần hoàn. - Kiểm tra lại hệ thống van đường ống.
	Lắng chậm, có hiện tượng bông bùn khó lắng, bùn có màu nâu xám...	- Do thiếu oxy, do pH vào bể không hợp lý, do sự thay đổi về thành phần của nước thải...	- Tăng sục khí. Điều chỉnh pH của nước thải cho vào bể hợp lý. Phân tích các thành phần nước thải để điều chỉnh dinh dưỡng hợp lý.
	Bùn phát triển phân tán.	- Các vi sinh vật không tạo bông mà phân tán dưới dạng những cá thể riêng với đường kính rất nhỏ. Sục khí quá to.	- Giảm lưu lượng nước thải vào. - Giảm cấp khí. - Bổ sung dinh dưỡng.
	Bùn không kết dính.	- Bông bùn có sự phân chia, do thiếu thức ăn, vi sinh vật phải dùng các polysaccarit ngoại bào như nguồn carbon.	- Tăng tốc độ nước thải. - Bổ sung dinh dưỡng.

TT	Sự cố	Nguyên nhân	Biện pháp khắc phục
	Bùn tạo khối.	- Các vi khuẩn dạng sợi phát triển quá mức trong bùn làm bùn nén kém và lắng kém.	- Giảm tốc độ nước thải vào. - Tăng tuổi của bùn. - Tăng MLSS bằng cách thêm bùn hoạt tính sẵn có, hoặc bổ sung dinh dưỡng.
	Bọt váng.	- Do sự hiện diện của vi khuẩn Nocardia và Microthrix.	- Ngừng cung cấp nước thải vào, tăng tốc độ tuần hoàn bùn, bổ sung chương trình tiền xử lý. - Dùng bình xịt Clo xịt lên bề mặt váng bọt, sẽ diệt vi khuẩn Nocardia, liều lượng Clo là 3g/kg (ít khi áp dụng).
	Bùn tạo khối nhưng không phải do vi khuẩn dạng sợi.	- Bùn chứa quá nhiều polyme ngoại bào làm cho lớp bùn xốp.	- Bùn đã quá già, giảm tuổi bùn. - Tăng lượng nước thải vào, cần thiết thì bổ sung bơm kiểm soát bọt.
	Máy thổi khí yếu hoặc không chạy	Mất nguồn điện cấp vào	- Kiểm tra lại nguồn điện cấp vào máy – máy hỏng → thay bơm khác đúng chủng loại
	Không có khí cấp vào bể	- Máy thổi khí - Chưa mở van điều chỉnh	- Kiểm tra lại máy thổi khí - Kiểm tra lại van điều chỉnh khí ở bể hiếu khí
	Đệm vi sinh bị bung và không cố định 1 chỗ	- Hông chức năng cố định đệm trên mặt bể - Đệm hết thời hạn sử dụng (12 – 24 tháng)	- Chăng và cố định lại lớp đệm vi sinh bị bung - Thay thế đệm mới nếu hết thời hạn sử dụng
	Mất bùn hoặc bùn bị vỡ nhỏ	- Do sức khí quá mạnh - Sai quy trình vận hành hoặc mất điện	- Kiểm tra lại toàn bộ hệ thống - Nuôi cấy vi sinh lại

TT	Sự cố	Nguyên nhân	Biện pháp khắc phục
	Bể sinh học chứa đầy bọt trắng	- Hỗn hợp rắn lơ lửng có thể thấp - Vi sinh bị ức chế dẫn đến phân hủy nội bào	- Giảm tải bùn, tăng hỗn hợp rắn lơ lửng - Xem lại hệ thống vận hành
	Khí không đều trên bề mặt bể, bọt khí đường kính không nằm trong khoảng 4 – 5mm	- Bị mất áp cho đàn khí - Đĩa khí hết thời hạn sử dụng	- Điều chỉnh lại van khí thay đổi áp cho phù hợp - Thay thế đĩa khí mới nếu hết hạn sử dụng
	Bể lắng sinh học		
	Bùn nổi lên bề mặt.	- Do nhiều bùn dưới đáy bể, thời gian lưu bùn lâu. - Bùn bị phân hủy kỵ khí và lắng chưa hiệu quả do quy trình hoặc cấu tạo bể lắng	- Tăng thời gian bơm bùn tuần hoàn về bể sinh học và bể chứa bùn. - Kiểm tra lại quy trình vận hành bể anoxic và bể hiếu khí - Bể lắng không tĩnh nước có những dòng chuyển động
	Chất lượng nước đục, nhiều cặn lơ lửng.	- Vi sinh bể sinh học có sự cố.	- Kiểm tra hoạt động của hệ vi sinh bể sinh học.
	Tràn bể lắng	Đường bơm bể điều hòa điều chỉnh không đúng công suất	Điều chỉnh lại công suất thiết kế của đường bơm bể điều hòa sang thiếu khí
	Độ đậm đặc trong bùn hồi lưu rất thấp	- Tỷ lệ bùn hồi lưu quá cao - Dạng hình sợi phát triển	- Giảm tỷ lệ bùn hồi lưu - Kiểm tra sự tăng trưởng, phát triển pH, DO và thêm Clo
	Bể khử trùng		

TT	Sự cố	Nguyên nhân	Biện pháp khắc phục
	Nước thải vẫn còn vi khuẩn.	- Tính chất nước thải đầu vào thay đổi do đó liều lượng hóa chất bình thường không đáp ứng yêu cầu xử lý.	- Cần phải kiểm tra để điều chỉnh lại liều lượng hóa chất cho phù hợp với điều kiện đầu vào.
	Mọc tảo rêu hoặc có vi sinh vật phù du	Clo khử trùng	Kiểm tra đường ống dẫn clo, clo

- Sự cố trạm xử lý nước thải ngừng hoạt động, bị quá tải, lưu lượng nước thải tăng bất thường:

+ Đối với sự cố vận hành: Mỗi thiết bị, máy bơm, máy thổi khí đều được trang bị kèm thiết bị máy bơm, máy thổi khí dự phòng vì vậy khi có sự cố thiết bị chính thì thiết bị dự phòng sẽ hoạt động thay thế.

+ Đối với nước thải phát sinh đều hàng ngày, hầu như không có lưu lượng phát sinh lớn vì vậy không có sự cố phát sinh bất thường vượt công suất của trạm. Công suất xử lý của các trạm XLNT đã được tính toán với lượng nước thải phát sinh lớn nhất (khi Dự án được lấp đầy theo quy mô thiết kế).

- Sự cố mất điện: Các trạm xử lý nước thải được trang bị máy phát điện dự phòng, khi sự cố mất điện lưới xảy ra, máy phát điện dự phòng sẽ hoạt động thay thế điện lưới để đảm bảo hệ thống hoạt động bình thường.

- Sự cố do thiên tai và nguyên nhân khác:

+ Bão, mưa lớn thường kèm theo mất điện hoặc nguy cơ cháy chập một số thiết bị hay toàn bộ dây chuyền công nghệ.

+ Ngập lụt trên diện lớn có thể gây phá hủy cống thoát nước thải làm cho nước chưa được xử lý thâm nhập vào môi trường.

Các biện pháp kiểm soát, xử lý: Tùy theo mức độ có thể dừng một công đoạn hay toàn bộ dây chuyền công nghệ.

Khi đường ống bị vỡ sẽ thực hiện cô lập tuyến cống bị vỡ bằng cách đóng hệ thống cửa cống đi vào tuyến cống chính, đồng thời tạm dừng hoạt động xả thải vào tuyến cống.

- Lập quy trình ứng phó sự cố
- + Khi phát hiện có sự cố cán bộ phụ trách tại Trạm xác định nguyên nhân và tiến hành khắc phục, sửa chữa.
- + Khi sự cố vượt khả năng xử lý thì nhanh chóng báo cáo cho Ban quản lý trạm. Đơn vị quản lý dự án họp khẩn cấp và đưa ra phương án giải quyết cụ thể. Có thể thông báo cho các CBCNV,... tạm ngưng hoạt động/sử dụng nước chờ khắc phục sự cố.
- + Tiến hành ngay các biện pháp ngăn chặn và hạn chế tới mức thấp nhất lưu lượng nước thải vượt tiêu chuẩn cho phép gây ô nhiễm môi trường.
- + Sơ tán toàn bộ những người không có trách nhiệm ra khỏi khu vực xảy ra sự cố.
- + Huy động lực lượng tham gia vào công tác ứng phó các sự cố.
- + Khi sự cố vượt khả năng ứng phó của Trạm thì tiến hành thông báo và phối hợp với các cơ quan có chức năng để kiểm tra và có biện pháp khắc phục nhằm giảm thiểu đến mức thấp nhất các tác động xấu đến môi trường.
- + Xây dựng kế hoạch tập huấn, huấn luyện, diễn tập về ứng phó sự cố cho các cán bộ vận hành trạm.
- Công trình, thiết bị phòng ngừa ứng phó sự cố:
 - + Thời gian thực hiện bảo trì, bảo dưỡng thay thế thiết bị, vật tư tiêu hao của các công trình bảo vệ môi trường định kỳ: 1 năm/lần
 - + Biện pháp giảm thiểu tác động khi xảy ra sự cố vận hành hệ thống xử lý nước thải:

Trước khi vận hành hệ thống xử lý nước thải tiến hành kiểm tra hoạt động toàn bộ động cơ, thiết bị và hóa chất của hệ thống. Trong trường hợp thiết bị của hệ thống bị hỏng, sử dụng thiết bị dự phòng để thay thế, kịp thời khắc phục sự cố.

 - + Kiểm tra thường xuyên các bể xử lý nước thải
 - + Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng máy móc và thiết bị vận hành.
 - + Trong quá trình vận hành hệ thống, cán bộ vận hành phải tuân thủ đúng quy định vận hành đã được hướng dẫn của đơn vị thiết kế hệ thống xử lý nước thải.
 - + Bổ sung bùn sinh học định kỳ để tăng hiệu quả xử lý.
 - + Định kỳ hút bùn thải, tránh tồn đọng quá lâu ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý và phát sinh mùi hôi khó chịu.
 - + Bảo dưỡng đồng hồ đo lưu lượng. Trong trường hợp đồng hồ bị hỏng sẽ tiến hành thay thế.
 - + Phân công cán bộ trực vận hành bể xử lý.

+ Khi xảy ra các sự cố liên quan đến bùn sinh học, sẽ thực hiện các biện pháp khắc phục kịp thời để quá trình xử lý nước thải diễn ra ổn định.

+ Đào tạo CBCNV làm việc tại bể xử lý nước thải về quy trình vận hành và các biện pháp ứng phó khi xảy ra sự cố.

- Xây dựng kế hoạch tập huấn, huấn luyện, diễn tập về ứng phó sự cố cho các cán bộ vận hành trạm XLNT như sau:

SƠ ĐỒ	DIỄN GIẢI
Phát hiện sự cố	Cán bộ vận hành trạm phát hiện sự cố: Xác định nguyên nhân và tiến hành khắc phục sửa chữa
Hệ thống xử lý không hoạt động	Cán bộ phụ trách tiến hành kiểm tra và thay thế Atomat hoặc kiểm tra sửa chữa theo sơ đồ hệ thống và thông báo cho nhà thầu.
Các bơm nước thải không hoạt động	Tiến hành kiểm tra bơm: Sửa hoặc thay bơm và kiểm tra toàn bộ hệ thống bảo tín hiệu hoặc thay phao
Khi sức yếu	Tiến hành thay dây curoa; Bỏ sung hoặc thay dầu động cơ; Sửa chữa bu lông bơm hoặc thay động cơ điện
Lượng nước thải tăng hoặc giảm đột biến	Kiểm tra tìm các điểm rò rỉ và tiến hành sửa chữa
Sự cố tại bể lắng: - Bơm yếu hoặc không chạy - Bùn nổi nhiều - Động cơ gạt bùn không chạy	Tiến hành kiểm tra: - Nếu bơm hỏng -> thay bơm khác đúng chủng loại - Kiểm tra lại nguồn điện cấp vào bơm - Kiểm tra lại quy trình vận hành bể anoxic và bể hiếu khí. - Tăng tuần hoàn bùn bằng cách đóng van xả bùn dư tại bể bùn hoặc mở hoàn toàn van tuần hoàn bùn tại bể hiếu khí. - Điều chỉnh tỷ lệ tuần hoàn bùn bằng cách tăng thời gian chạy của bơm
Tràn bể lắng	- Điều chỉnh lại công suất theo công suất thiết kế của đường bơm bể gom sang thiếu khí. - Tiến hành sửa chữa bơm để ổn định lại hệ thống.
Độ đậm đặc trong bùn hồi lưu rất thấp	- Giảm tỷ lệ bùn hồi lưu bằng cách vận nhỏ van tuần hoàn bùn tại bể - Giảm thời gian chạy / nghỉ của bơm trên tủ điều khiển - Kiểm tra sự đặc tính nước thải cơ chất, dinh dưỡng hàm lượng DO hòa tan.
Sự cố bể khử trùng: - Mọc tảo rêu hoặc có vi sinh vật phù du - Nước màu không trong	- Kiểm tra hóa chất khử trùng, kiểm tra bơm định lượng. - Kiểm tra lại quy trình vận hành

- Cam kết diễn tập theo quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2020.

* Phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ

Chủ dự án xây dựng trạm PCCC với đội ngũ cán bộ và thiết bị đảm bảo tuân thủ quy định của Nhà nước để phục vụ công tác PCCC trong CCN.

- Để phòng ngừa cháy nổ, Chủ dự án sẽ áp dụng đồng bộ các biện pháp về kỹ thuật, tổ chức huấn luyện, tuyên truyền giáo dục và pháp chế. Đặc biệt, Chủ dự án sẽ thực hiện phối hợp với các cơ quan phòng cháy chữa cháy địa phương tiến hành thiết lập cụ thể các biện pháp phòng cháy chữa cháy, tính toán số lượng trang thiết bị chữa cháy cần thiết phải lắp đặt cho từng hạng mục công trình ưu tiên PCCC, xây dựng cụ thể các bảng nội quy và tiêu lệnh phòng cháy chữa cháy, bố trí các bảng hiệu này ở từng hạng mục công trình PCCC, đồng thời tổ chức các buổi huấn luyện, diễn tập về PCCC cho tất cả các CBCNV vận hành hạ tầng kỹ thuật của CCN.

- Để đảm bảo an toàn công tác phòng chống cháy nổ cho CCN Ưông Bí 2, Chủ dự án đảm bảo tuân thủ đúng quy tắc về phòng cháy chữa cháy theo đúng quy định của quy chuẩn, quy phạm kỹ thuật Việt Nam. Trang bị hệ thống phòng cháy nổ theo đúng qui định phòng cháy, chữa cháy cho nhà và công trình theo TCVN 2622-78.

- Để phòng cháy và chữa cháy, Chủ dự án sẽ tự chủ động xây dựng phương án, luyện tập thường xuyên đề phòng sự cố tại CCN, phương án này bao gồm:

+ Huấn luyện đội ngũ công nhân PCCC.

+ Trang bị đầy đủ và đúng tiêu chuẩn các thiết bị, phương tiện chữa cháy tại các khu chức năng, định kỳ kiểm tra khả năng hoạt động của các thiết bị PCCC đảm bảo vận hành hiệu quả.

+ Dự trữ sẵn sàng nguồn nước chữa cháy.

+ Tất cả các nhà kho, xưởng đều có phương án PCCC cụ thể.

+ Tổ chức hệ thống báo động và tiêu lệnh chữa cháy.

+ Ngoài ra, các biện pháp tăng cường khác, mà CCN sẽ áp dụng để phòng chống cháy nổ như sau:

• Bố trí hợp lý lực lượng PCCC khi có cháy.

- Người đang làm nhiệm vụ (trong ca trực) bảo đảm vị trí, giữ gìn trật tự lưu thông trong khu vực và báo cáo tình hình khi có lực lượng chữa cháy chuyên nghiệp đến chi viện.

- Lực lượng bảo vệ còn lại triển khai đội hình chữa cháy theo chỉ đạo của người chỉ huy.

- Phối hợp chặt chẽ khi chữa cháy với lực lượng chuyên nghiệp.

- Các máy móc, thiết bị dùng trong hoạt động và trong công tác phòng cháy chữa cháy phải có lý lịch kèm theo và phải được đo đạc, theo dõi thường xuyên các thông số kỹ thuật.

- Đối với các thiết bị điện: sẽ được tính toán theo tiêu chuẩn quy phạm riêng, dây dẫn có tiết diện hợp lý với cường độ dòng, phải có thiết bị bảo vệ quá tải. Những khu vực nhiệt độ cao, dây điện phải đi ngầm hoặc được bảo vệ kỹ.

- Các nhà máy thành viên trong CCN: Thiết kế chương trình phòng chống cháy nổ cho phù hợp đặc thù sản xuất công nghiệp của mình. Các cơ sở sẽ tuân thủ theo đúng các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành về PCCC. Ngoài ra, các cơ sở cam kết tuân thủ Luật Phòng cháy và chữa cháy sửa đổi năm 2013, Nghị định số 136/2020/NĐ-CP, ngày 24/11/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; và các quy định khác về phòng cháy chữa cháy của Công an tỉnh Quảng Ninh.

* Các biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố về điện

Để phòng chống và ứng phó các sự cố về điện có thể xảy ra, Chủ dự án sẽ thực hiện một số biện pháp sau đây:

- Chỉ những công nhân được đào tạo về điện dân dụng, điện máy mới được phân công quản lý, vận hành và sửa chữa hệ thống các thiết bị điện trong toàn khu dự án.

- Các tủ điện phân phối phải được lắp đặt ở các vị trí khô, thoáng, có nắp hộp bảo vệ, thuận lợi cho việc sửa chữa và xử lý khi gặp sự cố.

- Các thiết bị điện trước khi đấu vào mạng phải được kiểm tra các thông số kỹ thuật, bảo đảm vận hành an toàn.

- Hệ thống các máy phát điện luôn trong trạng thái sẵn sàng hoạt động khi có sự cố mất điện xảy ra.

* Biện pháp phòng ngừa và ứng phó thiên tai

- Giải pháp kỹ thuật: thiết kế san nền, hệ thống thoát nước phù hợp, kết cấu công trình đảm bảo theo cấp động đất khu vực.

- Xây dựng phương án phòng chống lụt, bão trước mùa mưa bão.

- Thành lập đội phòng chống thiên tai, đội ứng cứu, cứu hộ tại chỗ, bồi dưỡng kiến thức phòng chống, ứng cứu khi có sự cố do thiên tai xảy ra.

- Vào mùa mưa bão, phải thường xuyên liên lạc với Ban chỉ huy phòng chống bão lụt tại địa phương để cập nhật thông tin, trao đổi kinh nghiệm và phối hợp triển khai các phương án phòng chống bão lụt.

- Theo dõi chặt chẽ các tin tức dự báo khí tượng thủy văn, phối hợp chặt chẽ và nghiêm chỉnh chấp hành chỉ đạo của Ủy ban phòng chống lụt bão quốc gia.

- Có kế hoạch phối hợp với lực lượng địa phương xử lý hậu quả sau sự cố.

Trường hợp rủi ro, nếu thiên tai gây thiệt hại to lớn đối với cảnh quan môi trường của khu vực thì Chủ dự án phối hợp với các đoàn thể và các cơ quan chức năng khắc phục các sự cố xảy ra.

* Các biện pháp an toàn giao thông

- Chủ dự án điều tiết các phương tiện vận tải ra vào hợp lý, chờ đúng trọng tải, tổ chức phân luồng phù hợp cho các loại xe hoạt động trên khu vực CCN nhằm bảo đảm không gây tai nạn hoặc không gây cản trở lưu thông trên khu vực CCN.

- Tuyên truyền vận động các lái xe vận tải thực hiện tốt các quy định của Luật an toàn giao thông đường bộ.

- Các xe vận tải được kiểm tra định kỳ, bảo trì các thông số kỹ thuật theo đúng yêu cầu đăng kiểm. Không sử dụng xe vận tải quá cũ vào hoạt động vận tải hàng hóa của dự án.

* Các biện pháp an toàn lao động:

- Đào tạo và hướng dẫn cho công nhân về an toàn lao động trong quá trình vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của CCN.

- Trang bị đầy đủ dụng cụ và thiết bị bảo hộ lao động phù hợp cho CBCNV.

- Thực hiện chương trình kiểm tra và giám sát sức khỏe định kỳ cho CBCNV.
- Đào tạo và cung cấp thông tin về vệ sinh an toàn lao động, tổ chức hướng dẫn kỹ thuật thực hành thực tế cho CBCNV.

* Các biện pháp phòng chống sự cố mất nước:

- Bố trí bể chứa nước ngầm dự phòng để ứng phó kịp thời với nguy cơ sự cố mất nước tạm thời, hạn chế tối đa thiệt hại cho quá trình sản xuất.

- Thường xuyên kiểm tra, bảo trì hệ thống đường ống cấp nước, sửa chữa, thay thế ngay những hư hỏng, rò rỉ và xả cặn kịp thời, bảo đảm áp suất dư trên đường ống theo tiêu chuẩn và hạn chế thất thoát nước do đường ống cấp nước.

* Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác tới môi trường

a. Vận hành trạm XLNT

- Về công tác quản lý hoạt động của trạm xử lý nước thải tập trung:

Để đảm bảo trạm XLNT tập trung của CCN luôn hoạt động ổn định, Chủ dự án sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- + Đối với tất cả các khách hàng được quy định sử dụng dịch vụ XLNT của CCN, đều tiến hành đấu nối tuyến thoát nước thải của các nhà máy, xí nghiệp hoạt động với trạm XLNT tập trung.

- + Tổ chức một đội ngũ kỹ sư, công nhân vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung và giám sát nước thải từ các nhà máy, xí nghiệp thành phần (tại các hố ga đầu nối), cũng như trạm XLNT tập trung.

- + Tập huấn cho nhân viên vận hành hệ thống xử lý nước thải.

Ngoài ra, đối với vấn đề kiểm soát lưu lượng nước thải tại các nhà máy, thì các doanh nghiệp trong CCN đều tự lắp đặt đồng hồ đo lưu lượng. Chủ dự án sẽ tiến hành lắp đặt đồng hồ theo dõi nước cấp để giám sát nhu cầu sử dụng nước của các doanh nghiệp, từ đó có thêm cơ sở để đánh giá lưu lượng nước thải phát sinh.

- Những lưu ý trong quá trình xây dựng và lắp đặt thiết bị:

- + Xây dựng phải đúng theo kích thước và kết cấu của thiết kế. Đảm bảo công suất xử lý của nhà máy, các công trình không bị nứt vỡ, thấm rò nước thải ra ngoài làm nước thải nhiễm vào nguồn nước mặt ở khu vực xử lý.

+ Trong quá trình lắp đặt các thiết bị theo đúng thiết kế và điều kiện thực tế, để đảm bảo thuận tiện và an toàn cho việc lắp đặt và vận hành sau này của nhà máy.

- Trong quá trình vận hành hoạt động của trạm xử lý nước thải:

+ Phải thường xuyên kiểm tra sự hoạt động của các thiết bị và được bảo trì theo định kỳ. Nếu trong thời gian bảo trì các thiết bị hoặc hỏng hóc ở thiết bị nào, phải có thiết bị dự phòng thay thế để đảm bảo sự hoạt động liên tục của hệ thống.

+ Trong quá trình vận hành thì phải theo đúng sự chỉ dẫn yêu cầu của thiết kế. Về thời gian bơm vào, lưu, xả nước thải và thời gian xả bùn cũng phải theo đúng quy định của thiết kế để nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo yêu cầu.

+ Người vận hành phải thường xuyên xem kiểm tra chất lượng nước đầu ra. Để nhanh chóng phát hiện được nguyên nhân và có ngay được giải pháp khắc phục, nếu chất lượng nước đầu ra bị giảm xuống.

- Các biện pháp xử lý:

Trong quá trình vận hành nhà máy xử lý nước thải cần thường xuyên theo dõi diễn biến của vi sinh hiếu khí.

Để tránh mùi phát sinh, xung quanh trạm XLNT tập trung được bố trí cây xanh cách ly >10m. Ngoài ra, Chủ dự án còn sử dụng các chế phẩm sinh học nhằm giảm thiểu mùi phát sinh từ trạm XLNT.

b. Biện pháp giảm thiểu tác động đến kinh tế - xã hội

Để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường xã hội, Chủ dự án sẽ thực hiện một số giải pháp sau:

- Ưu tiên thu nhận lao động tại chỗ vào làm việc trong dự án, các lao động tại địa phương có đầy đủ năng lực theo yêu cầu của các nhà sản xuất và có mong muốn được tuyển dụng sẽ được các nhà sản xuất tuyển dụng tối đa.

- Phối hợp với chính quyền địa phương kiểm soát các dịch bệnh có nguy cơ bùng phát, dễ lây lan.

- Chủ dự án sẽ áp dụng một số các biện pháp sau nhằm giảm thiểu các tệ nạn xã hội xảy ra trong quá trình hoạt động của dự án, như:

+ Thành lập Đội an ninh bảo vệ, thường xuyên túc trực, tuần tra, kiểm tra, quản lý khu vực xung quanh khuôn viên dự án, đặc biệt là khu vực tập trung đông người nhằm tránh để xảy ra các tệ nạn xã hội.

+ Lắp đặt hệ thống các camera giám sát tại các khu vực ra vào. Sử dụng IP camera và ổ cứng có thời gian lưu trữ 2 tuần, màn hình giám sát được đặt tại phòng giám sát.

+ Phối hợp với cơ quan chức năng thực hiện tuần tra, kiểm tra khu dự án. Thông báo ngay cho lực lượng an ninh khu vực khi phát hiện hành vi vi phạm pháp luật trong khu dự án.

- Kết hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng có liên quan tổ chức các chương trình: Giáo dục, tuyên truyền ý thức công dân đối với công nhân.

4. Đánh giá sự phù hợp về chức năng nguồn nước

Căn cứ Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước.

Chức năng nguồn nước là một trong các căn cứ để lựa chọn các giải pháp bảo vệ nguồn nước, cải tạo, phục hồi các nguồn nước bị suy thoái, cạn kiệt, ô nhiễm; quyết định việc chấp thuận, phê duyệt, cấp phép cho các dự án có xả nước thải vào nguồn nước theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Chức năng nguồn nước được xác định căn cứ vào hiện trạng, nhu cầu khai thác, sử dụng nước của các ngành, địa phương, yêu cầu về bảo vệ, bảo tồn hoạt động tôn giáo, tín ngưỡng, giá trị văn hóa, đa dạng sinh học, hệ sinh thái thủy sinh, tạo cảnh quan, môi trường, trữ, tiêu thoát lũ và khả năng đáp ứng của nguồn nước.

Vì vậy, căn cứ mục tiêu, tính chất, quy mô dự án cụm công nghiệp Uông Bí 2 là tạo mặt bằng sản xuất, di dời các cơ sở sản xuất, doanh nghiệp gây ô nhiễm môi trường tại các khu dân cư vào sản xuất tập trung. Thu hút ngành nghề công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp. Nguồn nước cấp cho cụm công nghiệp được xác định chức năng chủ yếu là cấp nước sinh hoạt; sản xuất công nghiệp, kinh doanh, dịch vụ; ...

VII. Đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có); phân tích, đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế, xã hội của cụm công nghiệp; các giải pháp tổ chức thực hiện.

1. Đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có)

Căn cứ điều 25 Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Cụm công nghiệp là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp là ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư. Việc áp dụng các ưu đãi đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về thuế, pháp luật về tín dụng và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Trường hợp pháp luật quy định các mức ưu đãi khác nhau thì áp dụng mức ưu đãi cao nhất. Một số ưu đãi theo quy định của pháp luật như sau:

1.1. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất

- Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (căn cứ Khoản 2 Điều 39 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất);

- Căn cứ Điều 39 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; căn cứ Phụ lục II Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư kèm theo Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/03/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Dự án Cụm công nghiệp Ưông Bí 2 thuộc trường miễn 03 năm tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

- Đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong Cụm công nghiệp theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất (căn cứ Khoản 3, Điều 202 Luật Đất đai 2024).

1.2. Đề xuất hỗ trợ đầu tư:

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2020/QH15; điều 26 Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024, Nhà đầu tư đề xuất các hình thức hỗ trợ đầu tư bao gồm:

- Hỗ trợ phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và

ngoài hàng rào dự án đầu tư;

- Hỗ trợ đào tạo, phát triển nguồn nhân lực;
- Hỗ trợ tín dụng;
- Hỗ trợ tiếp cận mặt bằng sản xuất, kinh doanh; hỗ trợ cơ sở sản xuất, kinh doanh di dời theo quyết định của cơ quan nhà nước;
- Hỗ trợ khoa học, kỹ thuật, chuyển giao công nghệ;
- Hỗ trợ phát triển thị trường, cung cấp thông tin;
- Hỗ trợ nghiên cứu và phát triển.

1.3. Hỗ trợ cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp thực hiện di dời, đầu tư vào cụm công nghiệp.

- Căn cứ thực hiện: Nghị quyết số 05/2026/NQ-HĐND ngày 28/4/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ninh "Quy định chính sách hỗ trợ cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp thực hiện di dời, đầu tư vào cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2026 – 2030"; Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 25/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh "Quyết định Ban hành Quy định mức hỗ trợ kinh phí lập dự án, chi phí vận chuyển, lắp đặt máy móc, dây chuyền thiết bị vào cụm công nghiệp theo Nghị định số 32/2024/NĐ-CP của Chính phủ và trình tự, thủ tục thực hiện chính sách hỗ trợ tại Nghị quyết số 05/2026/NQ-HĐND ngày 28/4/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

- Đối tượng áp dụng:

+ Các doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, hộ gia đình trong khu dân cư thực hiện di dời vào cụm công nghiệp theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

+ Các đối tượng quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 05/2026/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh.

+ Các cơ quan nhà nước, chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc triển khai thực hiện chính sách hỗ trợ theo Quy định này.

- Chính sách hỗ trợ:

+ Hỗ trợ chi phí xây dựng nhà xưởng mới tại cụm công nghiệp (không bao gồm chi phí vận chuyển, lắp đặt máy móc, dây chuyền thiết bị) với mức hỗ trợ 30% chi phí xây dựng nhưng không quá 550 triệu đồng/cơ sở.

+ Hỗ trợ chi phí thuê hạ tầng để thực hiện hoạt động đầu tư sản xuất kinh doanh vào cụm công nghiệp với mức hỗ trợ 100% chi phí thuê hạ tầng trong 05 năm nhưng không quá 300 triệu đồng/ cơ sở/ 5 năm.

Đối tượng là các doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, hộ gia đình trong khu dân cư thực hiện di dời vào cụm công nghiệp theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP của Chính phủ được hỗ trợ:

+ Kinh phí lập dự án đầu tư: mức hỗ trợ bằng 100% chi phí thực tế nhưng không quá 180 triệu đồng/cơ sở.

+ Chi phí vận chuyển, lắp đặt máy móc, dây chuyền thiết bị: mức hỗ trợ bằng 100% chi phí thực tế nhưng không quá 120 triệu đồng/cơ sở.

2. Phân tích, đánh giá sơ bộ hiệu quả kinh tế, xã hội của cụm công nghiệp.

2.1. Phân tích, đánh giá sơ bộ hiệu quả xã hội:

Việc thu hút được các doanh nghiệp đầu tư mới vào CCN sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế- xã hội của huyện trong tương lai, giải quyết việc làm và tăng thu nhập cho người lao động, giúp địa bàn dễ tiếp nhận chuyển giao công nghệ hiện đại và phương pháp quản lý tiên tiến của các nước phát triển. Góp phần chuyển dịch cơ cấu theo hướng hiện đại, hiệu quả, tăng cung ứng hàng hoá dịch vụ đáp ứng nhu cầu trong nước và xuất khẩu.

Cụm công nghiệp với định hướng trở thành khu sản xuất cho các đơn vị thứ cấp vừa và nhỏ sẽ là phương án khả thi, hiện thực hoá chủ trương di dời các đơn vị sản xuất nhỏ vào các khu công nghiệp tập trung để cải thiện cảnh quan đô thị cũng như nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường phát sinh trong quá trình sản xuất theo Nghị quyết số 201/2019/NQ-HĐND ngày 30/7/2019 của HĐND tỉnh Quảng Ninh.

Góp phần hoàn thành các chỉ tiêu, định hướng về phát triển hạ tầng kinh tế và xã hội phù hợp với Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025;

2.2. Về hiệu quả kinh tế:

- Dự kiến giá thuê đất: 90USD/m².
- Tỷ giá hối đoái: 1USD=26.450,00đ
- Doanh thu dự kiến:

STT	Hạng mục	Khối lượng (m ²)	Đơn giá 90USD/m ²	Thành tiềnVNĐ
1	Đất công nghiệp	300700,0	90	715.816.350.000
2	Thuế VAT			71.581.635.000
Tổng				787.397.985.000

2.3. Hiệu quả kinh tế: Bảng cân đối dòng ngân lưu:

1	Doanh Thu	715.816.350.000
2	Chi phí đầu tư dự án	425.022.028.000
3	Chi phí tài chính lãi vay trong thời gian hoạt động Dự án	42.502.202.800
4	Chi phí hoạt động thường xuyên và chi phí bán hàng, quảng cáo, marketing	127.506.608.400
5	Thu nhập trước thuế	120.785.510.800
6	Thuế thu nhập doanh nghiệp (20%)	24.157.102.160
Thu nhập ròng		96.628.408.640

* Một số chỉ tiêu về kinh tế - tài chính:

Thu nhập ròng của dự án là: **96.628.408.640 đồng**

o Tỷ suất lợi nhuận trên tổng chi phí của dự án: 22,7%.

o Tỷ suất lợi nhuận trên tổng doanh thu của dự án: 13,5%.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp Chủ đầu tư phải nộp là: 24.157.102.160 đồng.

3. Các giải pháp tổ chức thực hiện

*** Chủ đầu tư:**

- Lập, trình phê duyệt Báo cáo đầu tư thành lập cụm công nghiệp, các thủ tục đầu tư khác.

- Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp chịu trách nhiệm lập, thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp. Nội dung, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng.

- Trong giai đoạn chuẩn bị, thực hiện dự án, chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp phải thực hiện các thủ tục, quy định về đất đai, xây dựng, môi trường, có phương án phòng, chống ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt nguồn nước, phòng cháy chữa cháy và quy định khác đối với dự án theo quy định.

- Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp có trách nhiệm tổ chức cung cấp, quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích chung trong cụm công nghiệp; xây dựng, phê duyệt Quy chế quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích trước khi tiếp nhận tổ chức, cá nhân đầu tư sản xuất, kinh doanh vào cụm công nghiệp không trái quy định của pháp luật và gửi Sở Công Thương, Ủy ban nhân dân các cấp để theo dõi, quản lý.

- Duy tu, bảo dưỡng, vận hành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chung của cụm công nghiệp trong suốt thời gian hoạt động; cung cấp các dịch vụ công cộng, tiện ích chung trong cụm công nghiệp.

- Chấp hành các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên nước, phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, tài chính, kế toán, kiểm toán, thống kê, bảo hiểm, lao động, an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp, an ninh trật tự, an toàn xã hội trong cụm công nghiệp.

- Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân thực hiện các thủ tục triển khai đầu tư sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp.

- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ tình hình hoạt động của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp gửi cơ quan thống kê trên địa bàn theo quy định của Luật Thống kê, đồng thời gửi Sở Công Thương, Ủy ban nhân dân các cấp để quản lý; công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong cụm công nghiệp trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp và của địa phương.

- Thực hiện các nghĩa vụ, quy định khác của pháp luật.

*** UBND phường Ưông Bí**

- Hỗ trợ chủ đầu tư triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, quản lý hiệu quả các cụm công nghiệp trên địa bàn; tiếp nhận, giải quyết hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết các thủ tục triển khai dự án đầu tư vào cụm công nghiệp.

- Quyết định hỗ trợ đầu tư hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền quyết định hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài cụm công nghiệp; phê duyệt, thực hiện kế hoạch di dời doanh nghiệp, cơ sở sản xuất vào cụm công nghiệp và hoạt động phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn.

- Thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ và các quy định khác về cụm công nghiệp trên địa bàn cấp huyện theo thẩm quyền; định kỳ hoặc đột xuất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Công Thương về tình hình cụm công nghiệp trên địa bàn.

*** Sở Công thương tỉnh Quảng Ninh**

- Chủ trì thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập, mở rộng cụm công nghiệp, điều chỉnh, bãi bỏ quyết định thành lập, mở rộng cụm công nghiệp; tham gia ý kiến các hồ sơ, thủ tục liên quan đến triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp (gồm: Thu hồi đất, cho thuê đất, phê duyệt quy hoạch chi tiết, thiết kế cơ sở dự án đầu tư, phê duyệt các thủ tục môi trường, chấp thuận phương án phòng cháy, chữa cháy,...) theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Tham gia ý kiến đối với hồ sơ, thủ tục đề nghị cấp, điều chỉnh, thu hồi quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư (nếu có) và các hồ sơ, thủ tục triển khai đầu tư khác đối với dự án sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Kiểm tra, đánh giá định kỳ hoặc đột xuất hiệu quả thực hiện phương án phát triển, chính sách quản lý, phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn theo quy định của pháp luật; tổng hợp, đề xuất khen thưởng các tổ chức, cá nhân có thành tích về phát triển cụm công nghiệp; xử lý hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý kiến nghị, vi phạm pháp luật theo quy định.

- Báo cáo định kỳ hoặc đột xuất với Bộ Công Thương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tình hình cụm công nghiệp; xây dựng, vận hành Cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp trên địa bàn; thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác về cụm công nghiệp theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật.

*** Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh**

- Chỉ đạo, hướng dẫn, hỗ trợ các doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức, cơ sở sản xuất triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp, thực hiện giải phóng mặt bằng, bồi thường, tái định canh, tái định cư, xây dựng hệ thống giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, bưu chính viễn thông; bố trí quỹ đất trên địa bàn để xây dựng nhà ở cho người lao động của các cụm công nghiệp trong trường hợp cần thiết; tổ chức các hoạt động xúc tiến đầu tư các cụm công nghiệp trên địa bàn.

- Tổ chức rà soát, có kế hoạch, giải pháp xử lý dứt điểm các cụm công nghiệp, dự án đầu tư trong cụm công nghiệp gây ô nhiễm môi trường, sử dụng đất không hiệu quả, vi phạm pháp luật.

- Chỉ đạo các cơ quan chức năng thanh tra, kiểm tra định kỳ và đột xuất việc chấp hành pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ và các quy định khác của Nhà nước về cụm công nghiệp trên địa bàn; xử lý các vi phạm theo thẩm quyền.

- Định kỳ hoặc đột xuất báo cáo Bộ Công Thương về tình hình cụm công nghiệp trên địa bàn; khen thưởng, đề xuất khen thưởng các tổ chức, cá nhân có thành tích về phát triển cụm công nghiệp; thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác về cụm công nghiệp theo quy định.

VIII. Đề xuất và kiến nghị

Việc thành lập Cụm công nghiệp Cụm công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh sẽ đáp ứng được đầy đủ các yếu tố cần thiết theo các quy định hiện hành để triển khai thực hiện, cụ thể:

+ Đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý: Dự án đáp ứng được các điều kiện để thành lập một CCN, phù hợp với định hướng quy hoạch và mục tiêu phát triển chung của tỉnh Quảng Ninh.

- + Đảm bảo yêu cầu về hiệu quả kinh tế - xã hội;
- + Góp phần cải thiện về hệ thống hạ tầng công nghiệp và giao thông, thu hút đầu tư và thúc đẩy sản xuất, tăng nguồn thu cho ngân sách của địa phương;
- + Tạo công ăn việc làm, tăng thu nhập cho người dân khu vực xung quanh dự án;
- + Tạo động lực cho ngành công nghiệp của địa phương nói riêng cũng như ngành công nghiệp của tỉnh Quảng Ninh phát triển;
- + Thu hút các nguồn lực, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển.

Từ các phân tích nêu trên cho thấy Dự án Cụm công nghiệp Uông Bí 2 có tính khả thi cao.

- Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh và các cơ quan liên quan xem xét các chính sách ưu đãi đầu tư cho Cụm công nghiệp Uông Bí 2 theo quy định hiện hành; chỉ đạo các Sở, ngành, địa phương liên quan hướng dẫn, phối hợp trong việc thực hiện các thủ tục triển khai dự án; tạo điều kiện trong các kênh thông tin, các chương trình xúc tiến đầu tư nhằm thu hút các nhà đầu tư, các cơ sở sản xuất, doanh nghiệp có nhu cầu vào cụm công nghiệp Uông Bí 2.

- Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh xem xét phê duyệt thành lập Cụm công nghiệp Uông Bí 2 tại phường Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh và chấp thuận cho Công ty CP phát triển Khu – Cụm công nghiệp Phú Thành là Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU – CỤM CÔNG NGHIỆP PHÚ THÀNH



Nguyễn Thạc Hùng