

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

*****&&*****

BÁO CÁO
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

của dự án

**“KHU ĐÔ THỊ MỚI MÊ LINH TẠI XÃ MÊ LINH
VÀ XÃ VĂN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH”**

Địa điểm: Xã Mê Linh, thành phố Hà Nội

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

*****&&&*****

BÁO CÁO
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG
DỰ ÁN “KHU ĐÔ THỊ MỚI MÊ LINH TẠI XÃ MÊ
LINH VÀ XÃ VĂN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH”

Địa điểm: Xã Mê Linh, thành phố Hà Nội

CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN TASECO



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Thanh Dũng

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG THANH HÀ



GIÁM ĐỐC
Lê Thanh Hà

Hà Nội, năm 2025

**NỘI DUNG THAM VẤN TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN ĐÁNH GIÁ
TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN**

1. Thông tin chung

1.1. Thông tin chung

- Tên dự án: Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh (nay là xã Mê Linh, thành phố Hà Nội).
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Mê Linh, thành phố Hà Nội.
- Chủ dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

1.2. Phạm vi, quy mô, công suất

a. Vị trí, ranh giới và quy mô

❖ Vị trí:

- Khu đất lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Mê Linh thuộc địa giới hành chính xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh (nay là xã Mê Linh, thành phố Hà Nội) và nằm trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000.

❖ Ranh giới và phạm vi khu đất lập quy hoạch:

- Phía Đông Bắc: giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 100m;
- Phía Tây: giáp với khu quy hoạch công viên cây xanh;
- Phía Đông Nam: giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 24m;
- Phía Bắc: giáp khu công viên cây xanh khu ở và đất công cộng thành phố;
- Phía Tây Bắc: giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 48m.

❖ Quy mô dân số, diện tích khu đất lập quy hoạch:

- Khu đất lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng **406.195 m²** (~40,62ha).
- Dân số khoảng **5.060** người.

b. Phân bổ quỹ đất

* Tổng diện tích diện tích khoảng 406.195,0 m². Bao gồm:

- Đất công cộng khu ở có quy mô khoảng 17.354,3 m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu CC.
- Đất cây xanh, thể dục thể thao khu vực có quy mô khoảng 7.654,0 m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu CXKV, là các vườn hoa, cây xanh cảnh quan, khu vực thể dục thể thao.

- Đất giao thông khu ở có quy mô khoảng 78.707,1 m², là các tuyến đường có mặt cắt từ 20,5m- 24m.

- Đất đơn vị ở có quy mô khoảng 266.924,4 m², trong đó:

+ Đất công cộng đơn vị ở có quy mô khoảng 8.718,7 m², bao gồm:

++ Đất trung tâm văn hóa- thể thao có quy mô khoảng 5.034,4 m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu TTVH-TT;

++ Đất y tế có quy mô khoảng 1.072,2 m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu YT;

++ Đất thương mại có quy mô khoảng 2.612,1 m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu TM.

+ Đất cây xanh đơn vị ở có quy mô khoảng 22.116,0 m², bao gồm 06 ô đất có ký hiệu từ CX-01, CX-02,..., CX-06 và 02 ô đất có ký hiệu MN-01, MN-02, là các khu vực công viên cây xanh cảnh quan kết hợp mặt nước.

+ Đất trường tiểu học, THCS có quy mô khoảng 14.254,6 m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu TH-01.

+ Đất trường mầm non có quy mô khoảng 6.836,8 m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu TH-02.

+ Đất nhóm nhà ở có quy mô khoảng 179.493,3 m², trong đó:

++ Đất nhà ở có quy mô khoảng 134.881,1 m², bao gồm:

Đất nhà ở biệt thự đơn lập có quy mô khoảng 44.223,3 m², bao gồm 11 ô đất có ký hiệu BTDL-01, BTDL-02,...,BTDL-11;

Đất nhà ở biệt thự song lập có quy mô khoảng 34.889,5 m², bao gồm 13 ô đất có ký hiệu BTDL-01, BTSL-02,...,BTSL-13;

Đất nhà ở liền kề có quy mô khoảng 21.601,5 m², bao gồm 19 ô đất có ký hiệu LK-01, LK-02,..., LK-19;

Đất nhà ở xã hội có quy mô khoảng 34.166,8 m², bao gồm 01 ô đất có ký hiệu NOXH.

++ Đất cây xanh nhóm ở có quy mô khoảng 12.744,3 m², bao gồm 27 ô đất có ký hiệu CXN-01, CXN-02,...,CXN-27, là các khu vực công viên cây xanh cảnh quan, đường dạo nội khu.

++ Đất giao thông nội bộ có quy mô khoảng 31.867,9 m², là các tuyến đường có mặt cắt từ 13,5m- 15,5m.

+ Đất giao thông đơn vị ở có quy mô khoảng 35.505,0 m², trong đó:

++ Đất đường đơn vị ở có quy mô khoảng 23.802,8 m², là các tuyến đường có mặt cắt từ 17m- 20,5m.

++ Đất bãi đỗ xe có quy mô khoảng 11.702,2 m², bao gồm 03 ô đất có ký hiệu BDX-01, BDX-02, BDX-03.

- Đất hỗn hợp có quy mô khoảng 35.555,2 m², trong đó:

+ Đất xây dựng công trình hỗn hợp có quy mô khoảng 16.915,0 m², bao gồm 14 ô đất có ký hiệu HH-01, HH02,..., HH-14, bao gồm các công trình thương mại dịch vụ;

+ Đất cây xanh nội khu hỗn hợp có quy mô khoảng 5.982,9 m², bao gồm 15 ô đất có ký hiệu HH.CX-1, HH.CX-2, ..., HH.CX-15, là các khu cây xanh cảnh quan;

+ Đất bãi đỗ xe nội khu hỗn hợp có quy mô khoảng 1.843,7 m², bao gồm 2 ô đất có ký hiệu HH.P-1, HH.P-2 là các khu bãi đỗ xe phục vụ cho khu hỗn hợp;

+ Đất giao thông nội khu hỗn hợp có quy mô khoảng 10.813,6 m², là các đường có mặt cắt 15,5m.

Bảng 1. Tổng hợp số liệu sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	Tỷ lệ	Số người
			(m ²)	(%)	(Người/H.s)
	Tổng		406.195,0	100,00	5.060
I	Đất công cộng khu ở	CC	17.354,3	4,27	-
II	Đất cây xanh, TDTT khu vực	CXKV	7.654,0	1,88	-
III	Đất giao thông khu ở		78.707,1	19,38	
IV	Đất đơn vị ở		266.924,4	65,71	
1	Đất công cộng đơn vị ở		8.718,7	2,15	-
1.1	Đất Trung tâm văn hóa - thể thao	TTVH-TT	5.034,4		
1.2	Đất y tế	YT	1.072,2		
1.3	Đất thương mại	TM	2.612,1		
2	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	22.116,0	5,44	
3	Đất trường tiểu học, THCS	TH-01	14.254,6	3,51	607
4	Đất trường mầm non	TH-02	6.836,8	1,68	253
5	Đất nhóm nhà ở		179.493,3	44,19	5.060
5.1	Đất nhà ở		134.881,1	33,21	5.060
5.1.1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	BTDL	44.223,3		488
5.1.2	Đất nhà ở biệt thự song lập	BTSL	34.889,5		656
5.1.3	Đất nhà ở liền kề	LK	21.601,5		700
5.1.5	Đất nhà ở xã hội	NOXH	34.166,8		3.216

5.2	Đất cây xanh nhóm ở	CXN	12.744,3	3,14	-
5.3	Đất giao thông nội bộ		31.867,9		-
6	Đất giao thông đơn vị ở		35.505,0	8,74	
6.1	Đất đường đơn vị ở		23.802,8		
6.2	Đất bãi đỗ xe	BDX	11.702,2		
V	Đất hỗn hợp		35.555,2	8,75	-
1	Đất xây dựng công trình hỗn hợp	HH	16.915,0		
2	Đất cây xanh nội khu hỗn hợp	HH.CX	5.982,9		
3	Đất bãi đỗ xe nội khu hỗn hợp	HH.P	1.843,7		
4	Đất giao thông nội khu hỗn hợp		10.813,6		

1.3. Công nghệ sản xuất (nếu có)

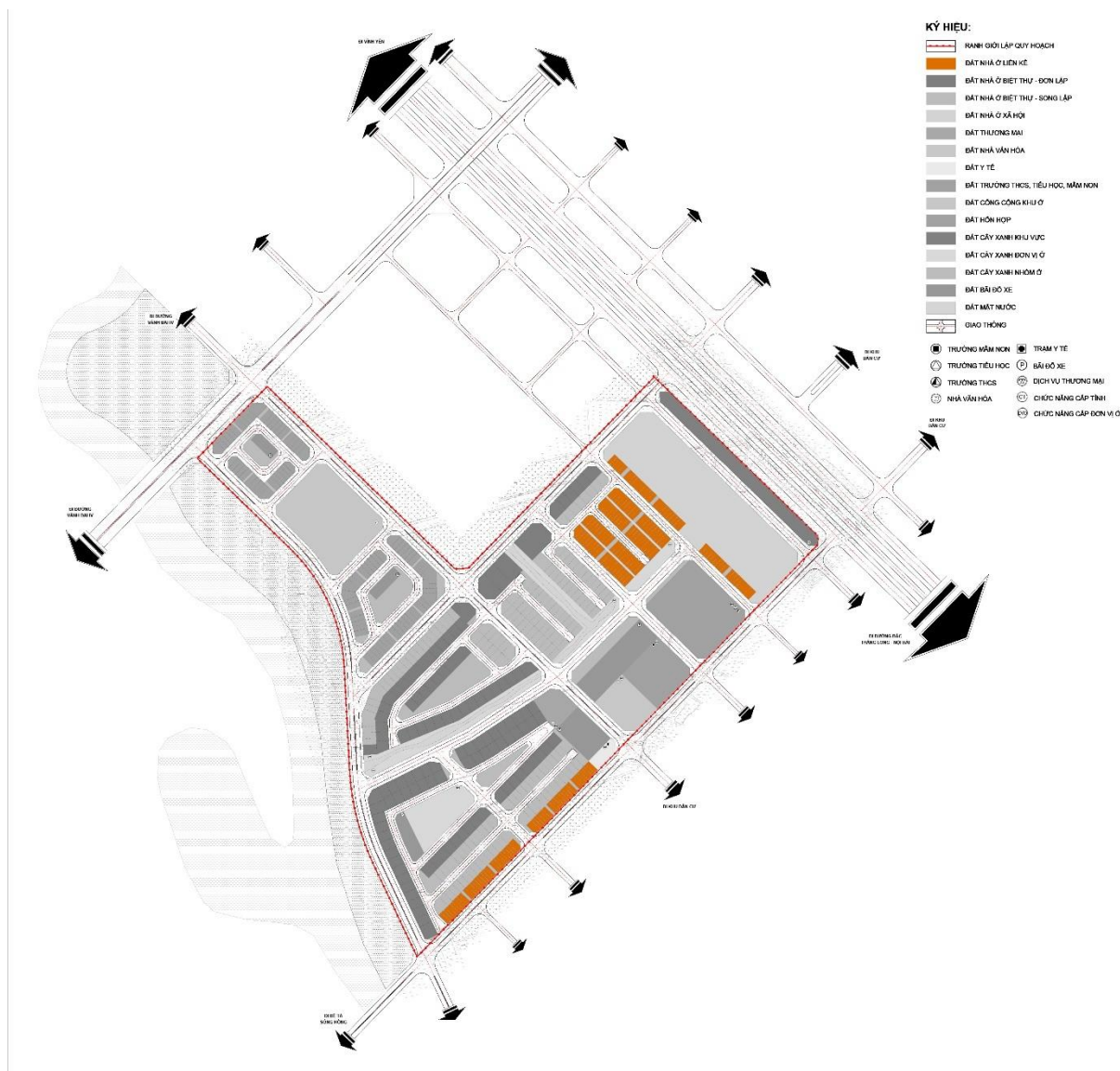
Không có.

1.4. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư

1.4.1. Đất nhà ở liền kề:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu: LK1, LK2, LK3,..., LK19. - Diện tích khoảng 21.601,5 m ²
Chức năng sử dụng đất	- Là công trình nhà ở liền kề
Chỉ tiêu QHKT	- Lô đất liền kề có tầng cao tối đa 4 tầng, - Mật độ xây dựng tối đa: + Lô đất từ LK-01 đến LK-08 mật độ xây dựng tối đa 70%; + Lô đất từ LK-09 đến LK-13 mật độ xây dựng tối đa 85%; + Lô đất từ LK-14 đến LK-19 mật độ xây dựng tối đa 65%; - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền. - Chiều cao công trình: Đối với nhóm nhà ở liền kề tối đa khoảng 20m. <i>(Trong quá trình triển khai lập thiết kế ở các bước tiếp theo, có thể nghiên cứu nhà ở liền kề có tầng hầm (bán hầm) hoặc tầng lửng, chiều cao công trình có thể tính toán đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành)</i> - Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,45m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +4m so với cốt nền xây dựng. - Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Đối với các công trình nhà ở liền kề: khoảng lùi xây dựng được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). - Quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu xây dựng tầng hầm với phạm vi không vượt quá chỉ giới đường đỏ. (<i>Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này</i>)
Tổ chức không gian	Được phép - Sử dụng một vài loại mẫu nhà... nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị. - Hình thức kiến trúc hiện đại có mái dốc một mái hoặc hai mái. - Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính với chiều cao tính đến mặt sàn không lớn hơn 90cm. Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất. - Có hình thức kiến trúc mặt ngoài công trình thống nhất trên cùng một tuyến phố, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng. - Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn (nếu có), hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió Đông Nam. - Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình, từng ô đất. Hạn chế: - Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Không được phép: - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống ga đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cần và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính xung quanh ô đất.

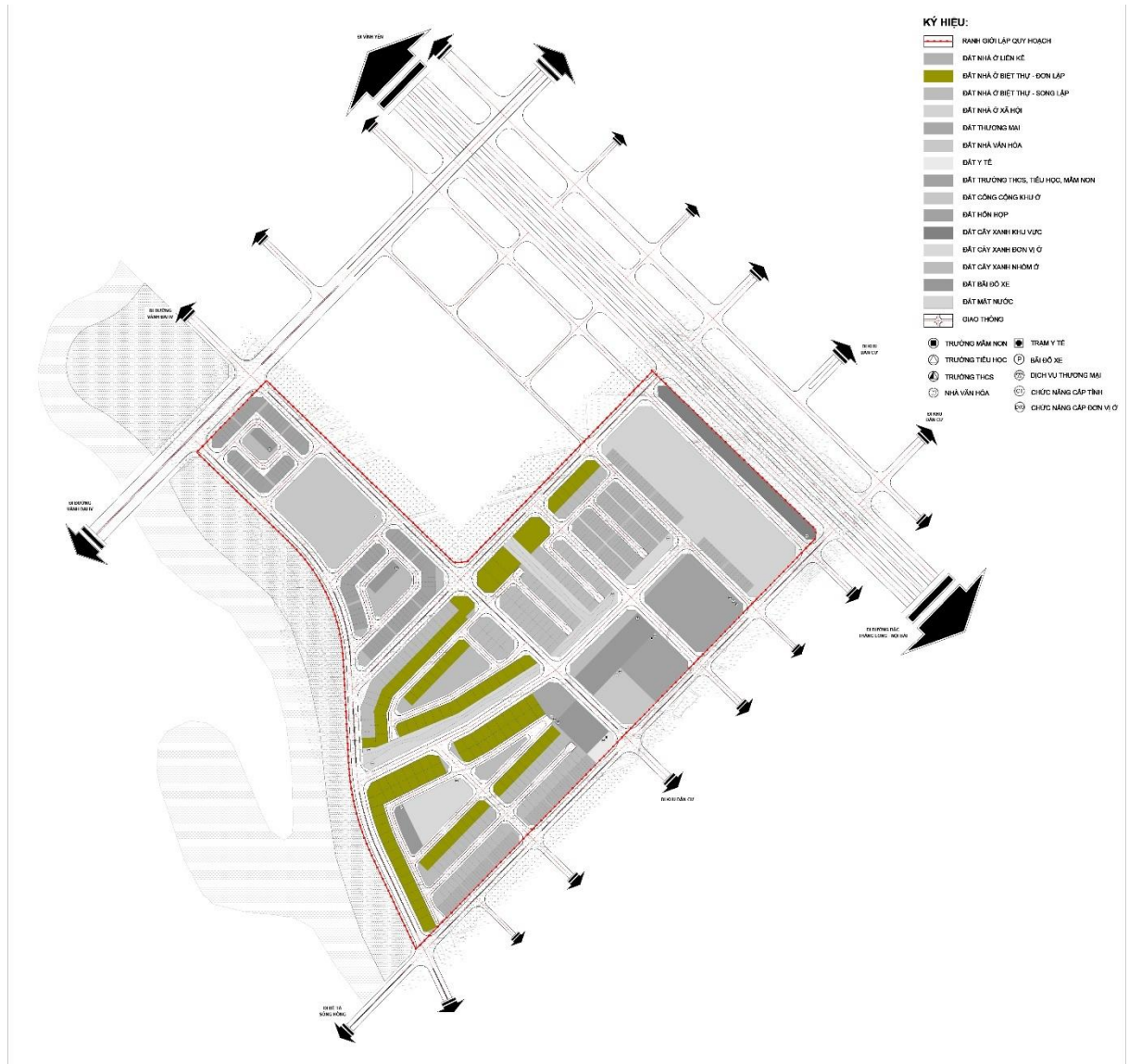


1.4.2. Đất nhà ở biệt thự - đơn lập:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu : BTDL-1, BTDL-2, ..., BTDL-11 - Diện tích khoảng 44.223,3 m²
Chức năng sử dụng đất	- Là công trình nhà ở biệt thự đơn lập.
Chỉ tiêu QHKT	- Lô đất BTDL, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 45%. Hệ số sử dụng đất tối đa 1,35 lần. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật cao độ nền. - Chiều cao công trình: Đối với nhóm nhà ở biệt thự tối đa khoảng 18m. <i>(Trong quá trình triển khai lập thiết kế ở các bước tiếp theo, có thể nghiên cứu nhà ở liền kề có tầng hầm (bán hầm) hoặc tầng lửng, chiều cao công trình có thể tính toán đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành)</i> - Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,45m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +4m so với cốt nền xây dựng.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt. - Đối với các công trình nhà ở biệt thự đơn lập: khoảng lùi xây dựng được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). - Quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu xây dựng tầng hầm với phạm vi không vượt quá chỉ giới đường đỏ. (<i>Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này</i>)
Tổ chức không gian	Được phép - Sử dụng một vài loại mẫu nhà, kết hợp giữa nhà ở đơn lập và tổ hợp song lập... nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị. - Hình thức kiến trúc hiện đại có mái dốc một mái hoặc hai mái. - Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính với chiều cao tính đến mặt sàn không lớn hơn 90cm. Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất. - Có hình thức kiến trúc mặt ngoài công trình thống nhất trên cùng một tuyến phố, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng. - Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn (nếu có), hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió Đông Nam. - Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình, từng ô đất. Hạn chế: - Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Không được phép: - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường)

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống ga đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính xung quanh ô đất.

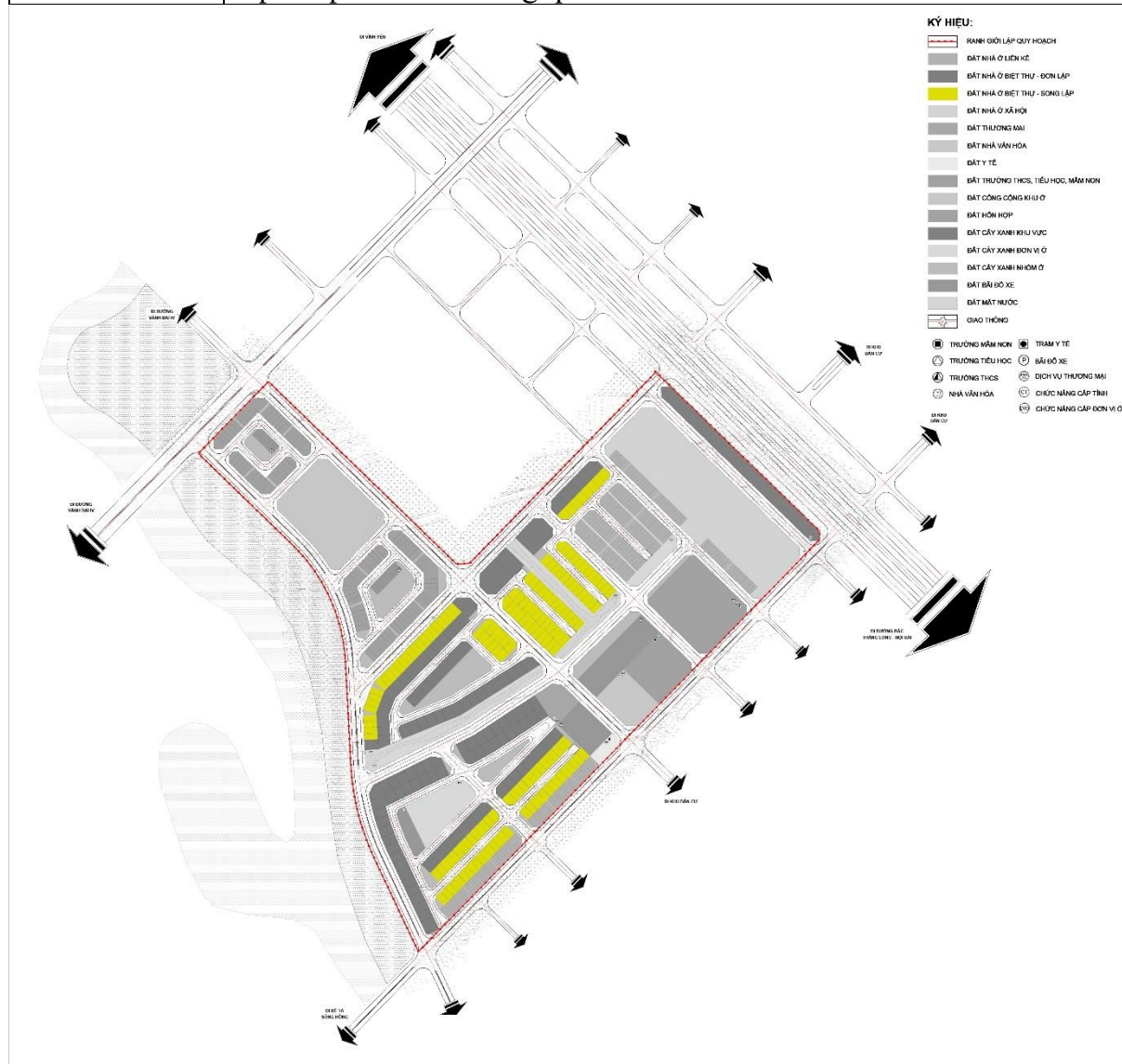


1.4.3. Đất nhà ở biệt thự- song lập:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu : BTSL-1, BTSL-2, ..., BTSL-13 - Diện tích khoảng 34.889,5 m²
Chức năng sử dụng đất	Là công trình nhà ở biệt thự song lập.
Chỉ tiêu QHKT	Lô đất BTSL, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%. Hệ số sử dụng đất tối đa 1,80 lần.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền. - Chiều cao công trình: Đối với nhóm nhà ở biệt thự tối đa khoảng 18m. <i>(Trong quá trình triển khai lập thiết kế ở các bước tiếp theo, có thể nghiên cứu nhà ở liền kề có tầng hầm (bán hầm) hoặc tầng lửng, chiều cao công trình có thể tính toán đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành)</i> - Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,45m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +4m so với cốt nền xây dựng. - Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt. - Đối với các công trình nhà ở biệt thự song lập: khoảng lùi xây dựng được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ <i>(chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật)</i>. - Quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu xây dựng tầng hầm với phạm vi không vượt quá chỉ giới đường đỏ. <i>(Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)</i>
Tổ chức không gian	Được phép - Sử dụng một vài loại mẫu nhà, kết hợp giữa nhà ở đơn lập và tổ hợp song lập... nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị. - Hình thức kiến trúc hiện đại có mái dốc một mái hoặc hai mái. - Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính với chiều cao tính đến mặt sàn không lớn hơn 90cm. Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất. - Có hình thức kiến trúc mặt ngoài công trình thống nhất trên cùng một tuyến phố, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng. - Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn (nếu có), hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió Đông Nam. - Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình, từng ô đất. Hạn chế:

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Không được phép: - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường) - Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống ga đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính xung quanh ô đất.

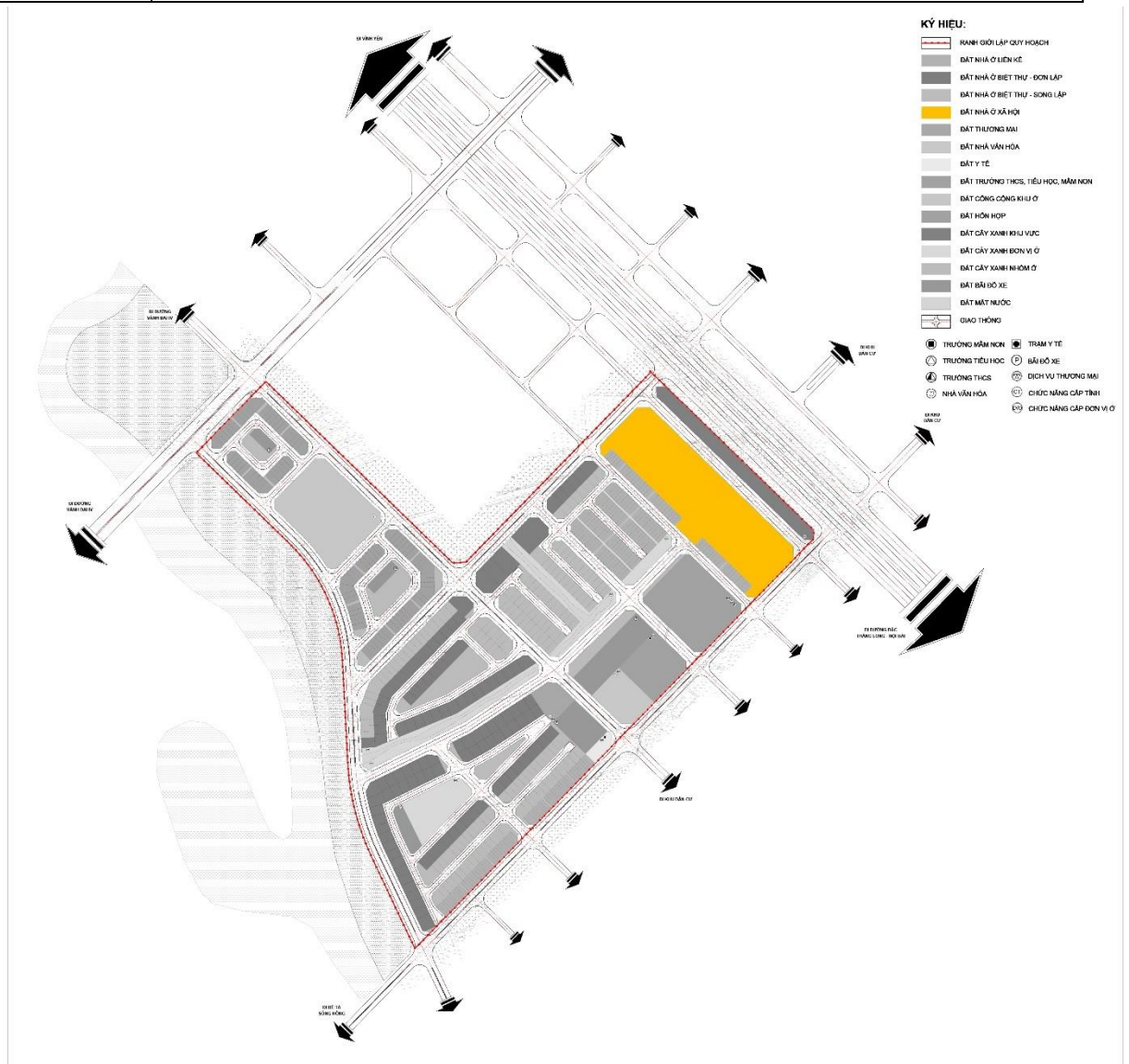


1.4.4. Đất nhà ở xã hội:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất nhà chung cư có ký hiệu NOXH, diện tích khoảng 34.166,8m ²
Chức năng sử dụng đất	- Là công trình nhà ở xã hội.
Chỉ tiêu QHKT	- Nhà ở xã hội: tuân thủ theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được sửa đổi, bổ sung tại Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BXD ngày 20/4/2023 của Bộ Xây dựng và Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội. - Tầng cao tối đa 12 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,44 lần; mật độ xây dựng tối đa 37%. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền. - Chiều cao công trình: tối đa khoảng 60m. - Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,9m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +6m so với cốt nền xây dựng. - Chiều cao các tầng trên của công trình có thể vi chỉnh trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt. - Đối với công trình nhà ở xã hội: khoảng lùi xây dựng công trình $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). - Quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu xây dựng tầng hầm với phạm vi không vượt quá chỉ giới đường đỏ. (Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này).
Tổ chức không gian	Được phép - Công trình cao tầng (nhà ở xã hội có tầng cao 12 tầng) được thiết kế lõi kiến trúc hiện đại, mang tính đặc trưng riêng, có sự kết nối với các công trình xung quanh, đảm bảo được nhu cầu khai thác và là điểm nhấn của khu vực. - Thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. - Các công trình nhà ở cao tầng, tầng 1 được sử dụng làm dịch vụ công cộng, thương mại.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Công trình được xây dựng theo dạng hợp khối, kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hoà, phù hợp với chức năng sử dụng và với công trình xung quanh. Cần tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước... đảm bảo yêu cầu sử dụng của dân cư khu vực. Mật độ cây xanh đạt 20% theo quy định. - Khoảng lùi xây dựng công trình $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). Chỉ giới cụ thể sẽ phụ thuộc vào đồ án thiết kế chi tiết của từng hạng mục công trình và do các cấp có thẩm quyền phê duyệt. - Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định). - Lưu ý việc thiết kế đảm bảo sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật. Hạn chế: - Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Không được phép: - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Dự kiến xây dựng tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu theo quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, khuyến khích sử dụng gara cơ khí để giải quyết nhu cầu đỗ xe của công trình; Ranh giới dự kiến xây dựng tầng hầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch xung quanh ô đất. Không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe. - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống ga đặt tại các trục đường giao thông. các hố thu phải có lưới

Hạng mục	Quy định quản lý
	chấn rác, hồ thu cặn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính xung quanh ô đất.



1.4.5. Đất thương mại:

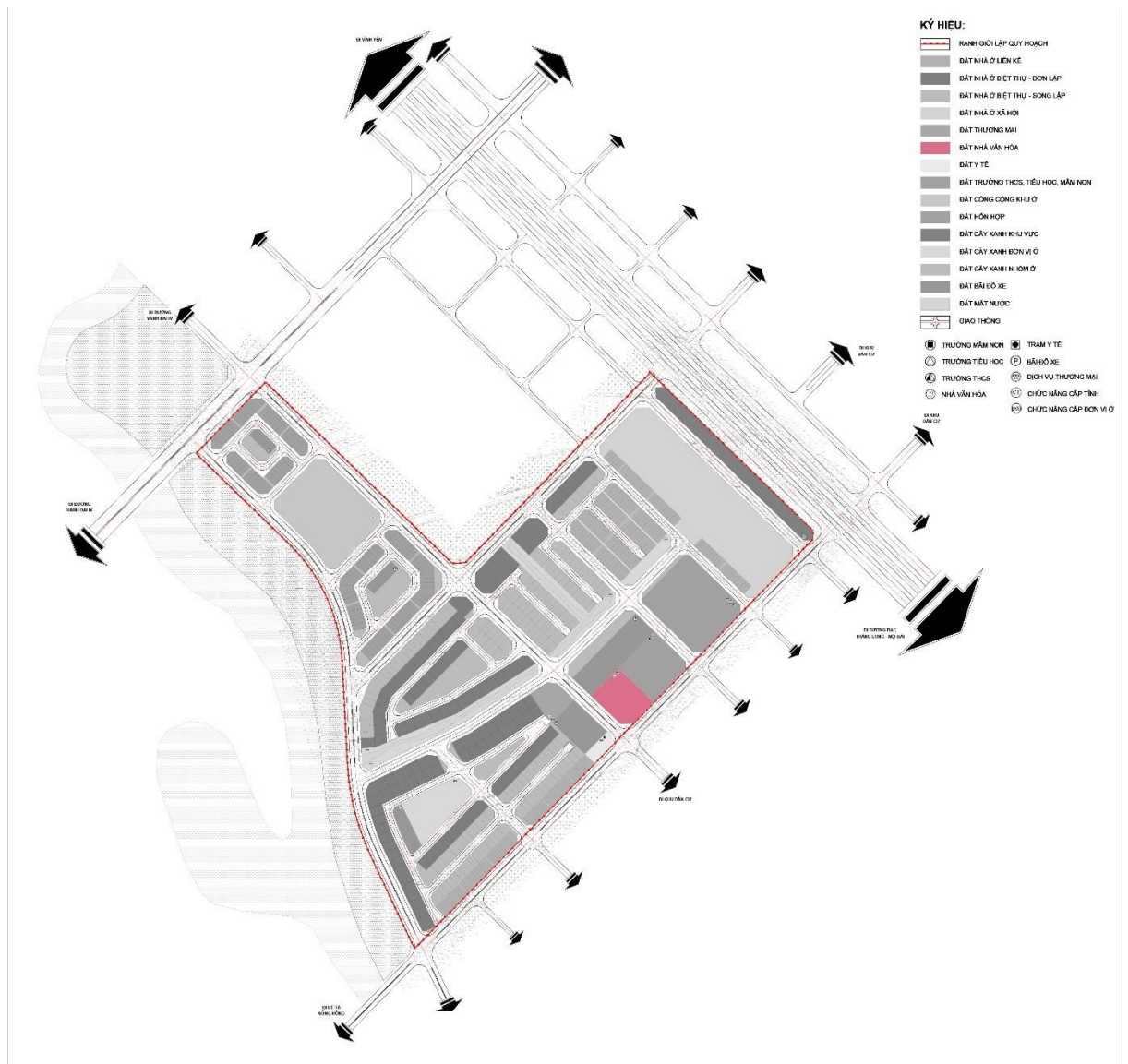
Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu TM. - Diện tích khoảng 2.612,1 m²
Chức năng sử dụng đất	- Là công trình thương mại, dịch vụ,...
Chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần; mật độ xây dựng tối đa 40%. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền. - Chiều cao công trình: tối đa khoảng 22m.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,9m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +6m so với cốt nền xây dựng. - Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt. - Đối với công trình thương mại: khoảng lùi công trình được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). - Quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu xây dựng tầng hầm với phạm vi không vượt quá chỉ giới đường đỏ. (Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)
Tổ chức không gian	Được phép - Thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. - Tổ chức các hệ thống tầng ngầm là không gian để xe, phục vụ cho bản thân công trình. - Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, phục vụ các nhu cầu về thương mại, dịch vụ của người dân tại khu vực. Bố trí hàng rào thoáng, không cản trở tầm nhìn. - Khoảng lùi công trình được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). Chỉ giới cụ thể sẽ phụ thuộc vào đồ án thiết kế chi tiết của từng hạng mục công trình và do các cấp có thẩm quyền phê duyệt. - Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định). - Lưu ý việc thiết kế đảm bảo sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật. Hạn chế:

1.4.6. Đất Trung tâm văn hóa- thể thao:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu TTVH-TT. - Diện tích khoảng 5.034,4 m²
Chức năng sử dụng đất	- Là các công trình: nhà văn hoá, nhà sinh hoạt cộng đồng, ...
Chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%. - Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật cao độ nền. - Chiều cao công trình: tối đa khoảng 34m. - Cốt sàn tầng 1: khoảng +0,9m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +6m so với cốt nền xây dựng. - Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt. - Đối với công trình Trung tâm văn hóa - thể thao: khoảng lùi công trình được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). (Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)
Tổ chức không gian	Được phép - Thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. - Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, tổ chức sự kiện văn hóa, thể thao của người dân tại khu vực. Bố trí hàng rào thoáng, không cản trở tầm nhìn. - Khoảng lùi công trình được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). Chỉ

Hạng mục	Quy định quản lý
	giới cụ thể sẽ phụ thuộc vào đồ án thiết kế chi tiết của từng hạng mục công trình và do các cấp có thẩm quyền phê duyệt. - Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định). - Lưu ý việc thiết kế đảm bảo sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật. Hạn chế: - Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Không được phép: - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Nhu cầu đỗ xe của công trình được đáp ứng tại các bãi đỗ xe bố trí trong khuôn viên các công trình hoặc kết hợp bố trí tại khuôn viên sân vườn. - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống ga đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.

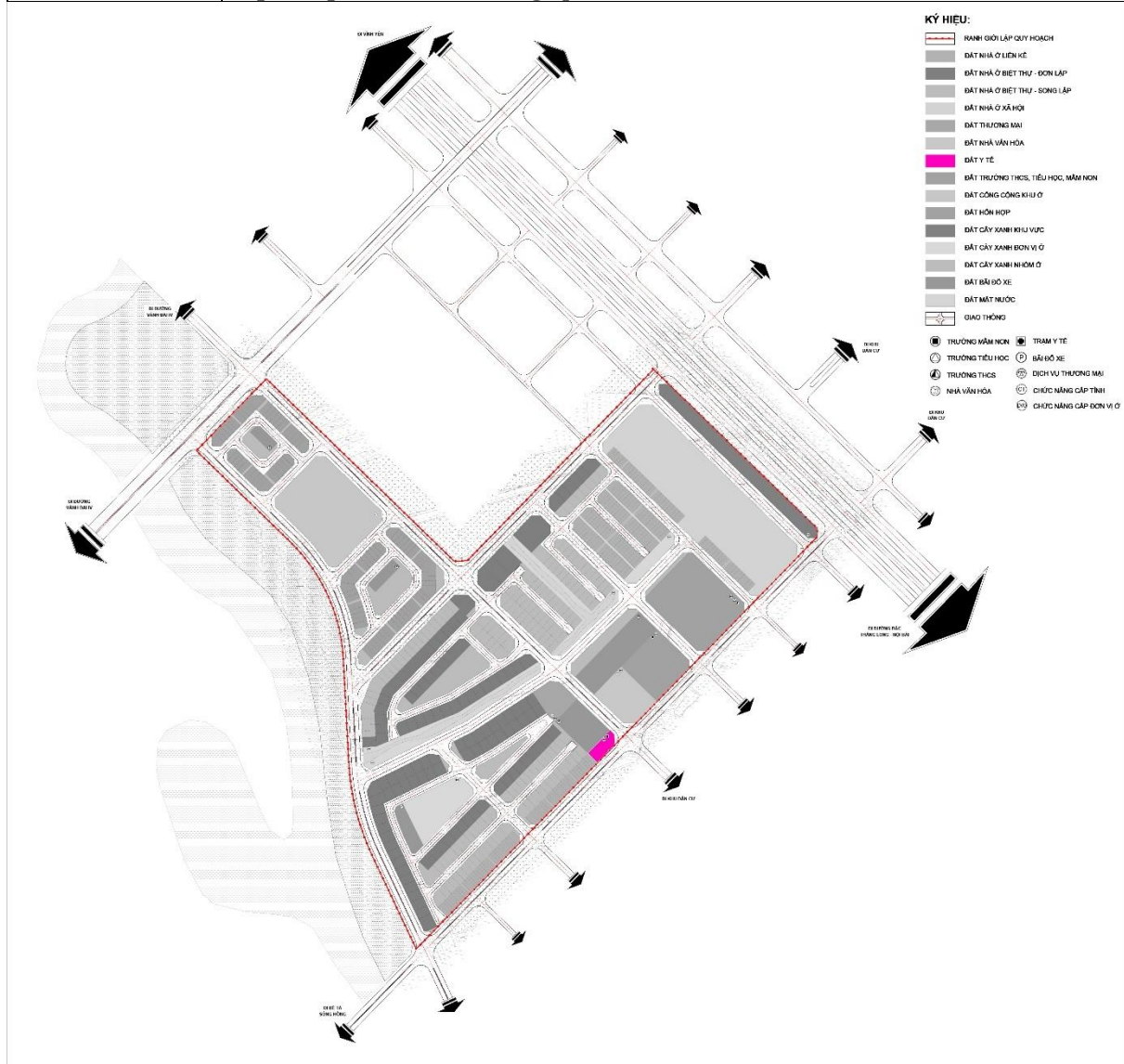


1.6.7. Đất Y tế:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu YT. - Diện tích khoảng 1.072,2m².
Chức năng sử dụng đất	Là các công trình: trạm y tế
Chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%. - Hệ số sử dụng đất tối đa 1,20 lần. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật cao độ nền. - Chiều cao công trình: tối đa khoảng 16m. - Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,9m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +4m so với cốt nền xây dựng. - Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Đối với công trình Y tế: khoảng lùi công trình được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). (Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)
Tổ chức không gian	Được phép - Thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. - Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, phục vụ các nhu cầu về y tế của người dân tại khu vực. Bố trí hàng rào thoáng, không cản trở tầm nhìn. - Khoảng lùi công trình được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). Chỉ giới cụ thể sẽ phụ thuộc vào đồ án thiết kế chi tiết của từng hạng mục công trình và do các cấp có thẩm quyền phê duyệt. - Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định). - Lưu ý việc thiết kế đảm bảo sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật. Hạn chế: - Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Không được phép: - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Nhu cầu đỗ xe của công trình được đáp ứng tại các bãi đỗ xe bố trí trong khuôn viên các công trình hoặc kết hợp bố trí tại khuôn viên sân vườn.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống ga đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cần và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.

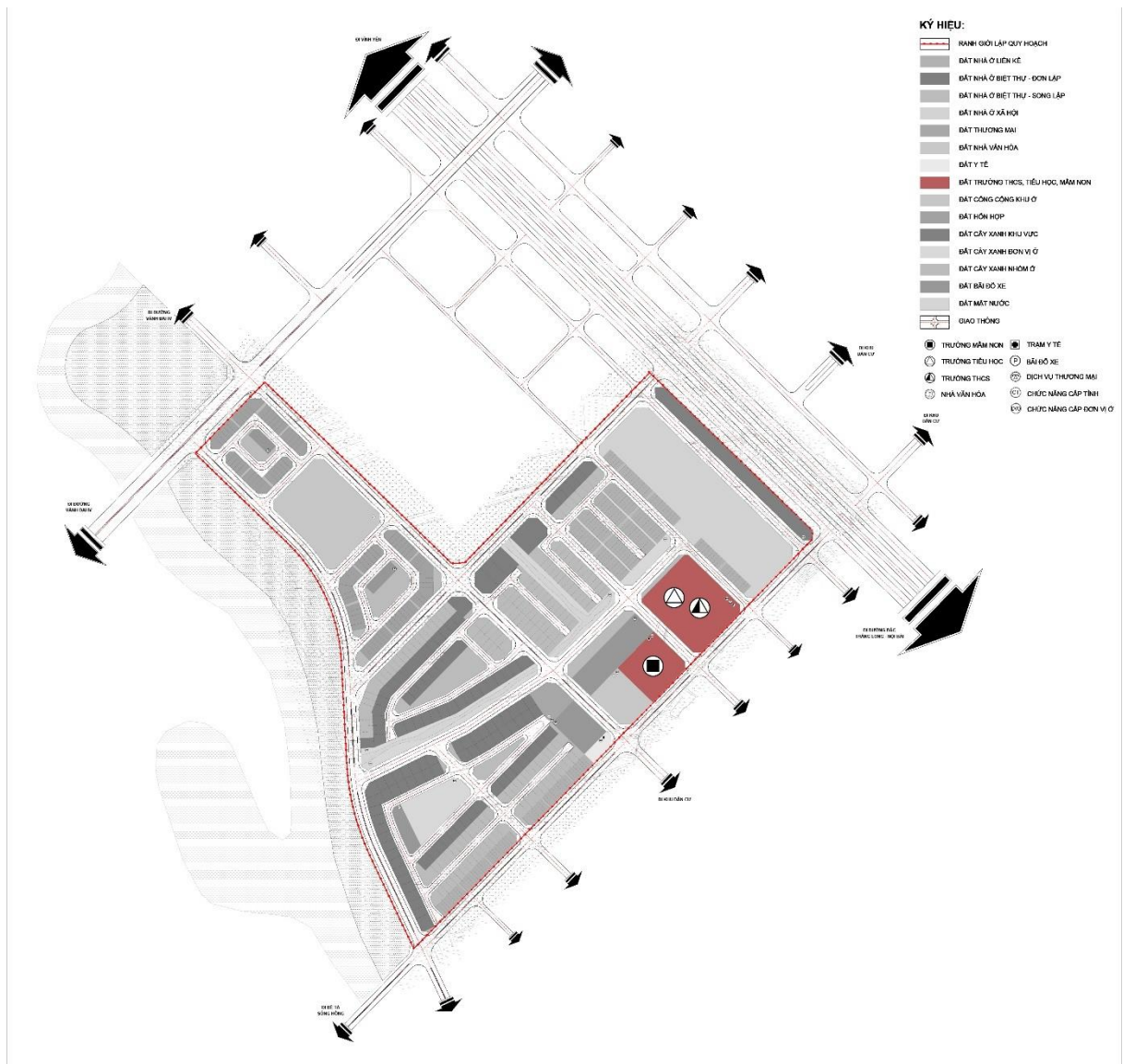


1.4.7. Đất trường tiểu học, THCS và đất trường mầm non:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu TH-01, TH-02 - Diện tích khoảng 14.254,6 m² và 6.836,8 m².

Hạng mục	Quy định quản lý
Chức năng sử dụng đất	- Là các công trình trường tiểu học, trung học cơ sở và trường mầm non
Chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%. Hệ số sử dụng đất 1,20 lần - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật cao độ nền. - Chiều cao công trình: tối đa khoảng 16m. - Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,9m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +4m so với cốt nền xây dựng. - Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt. - Đối với các công trình tường học: khoảng lùi công trình được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). (Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)
Tổ chức không gian	Được phép - Thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. - Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, môi trường sư phạm, khí hậu nhiệt đới và chức năng sử dụng của từng công trình. Không sử dụng màu sắc gây cảm giác khó chịu (như: màu đen, màu tối sẫm, màu đỏ chói) và các chi tiết trang trí phản mỹ thuật, phản sư phạm, mất mỹ quan đô thị, tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, đảm bảo quản lý học sinh và an toàn. - Khoảng lùi công trình được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). Chỉ giới cụ thể sẽ phụ thuộc vào đồ án thiết kế chi tiết của từng hạng mục công trình và do các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định). - Lưu ý việc thiết kế đảm bảo sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật. Hạn chế: - Các hoạt động gây tiếng ồn, gây ô nhiễm môi trường (hợp chợ, buôn bán...) trước khu vực trường học. - Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Không được phép: - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Nhu cầu đỗ xe của công trình được đáp ứng tại các bãi đỗ xe bố trí trong khuôn viên các công trình hoặc kết hợp bố trí tại khuôn viên sân vườn. - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường). - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống ga đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.



1.4.8. Đất công cộng khu ở:

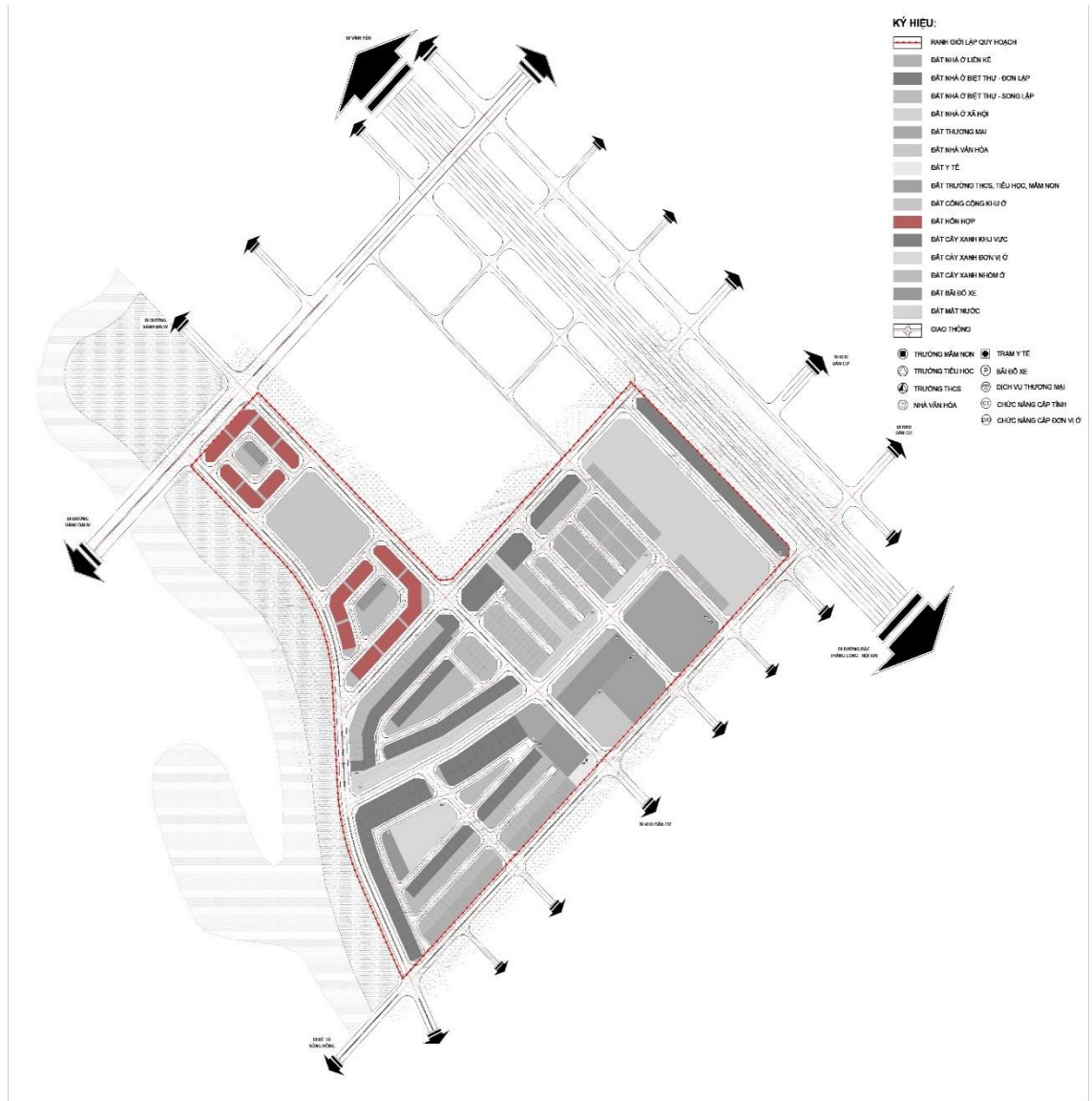
Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu CC. - Diện tích khoảng 17.354,3 m²
Chức năng sử dụng đất	- Là công trình công cộng, dịch vụ,...
Chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần; mật độ xây dựng tối đa 40%. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền. - Chiều cao công trình: tối đa khoảng 34m. - Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,9m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +6m so với cốt nền xây dựng. - Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Đối với công trình công cộng khu ở: khoảng lùi xây dựng được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). (Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)
Tổ chức không gian	Được phép - Thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã không chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. - Tổ chức các hệ thống tầng ngầm là không gian để xe, phục vụ cho bản thân công trình. - Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, phục vụ cho người dân tại khu vực. Bố trí hàng rào thoáng, không cản trở tầm nhìn. - Khoảng lùi công trình được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ (<i>chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật</i>). Chỉ giới cụ thể sẽ phụ thuộc vào đồ án thiết kế chi tiết của từng hạng mục công trình và do các cấp có thẩm quyền phê duyệt. - Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Bố trí sân vườn, cây xanh, các vật thể kiến trúc (đèn trang trí, tiểu cảnh, ghế...) hài hòa với công trình. - Đảm bảo khoảng cách giữa các công trình, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành (phải có thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định). - Lưu ý việc thiết kế đảm bảo sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật. Hạn chế: - Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Không được phép: - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Dự kiến xây dựng tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu theo quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu

1.4.9. Đất hỗn hợp:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu: HH-01, HH-02,..., HH-14. - Diện tích khoảng 16.915,0 m²
Chức năng sử dụng đất	- Là công trình thương mại dạng liền kề, shophouse.
Chỉ tiêu QHKT	- Lô đất liền kề có tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%. Hệ số sử dụng đất tối đa 3,75 lần. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-7 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền. - Chiều cao công trình: tối đa khoảng 24m. <i>(Trong quá trình triển khai lập thiết kế ở các bước tiếp theo, có thể nghiên cứu nhà ở liền kề có tầng hầm (bán hầm) hoặc tầng lửng, chiều cao công trình có thể tính toán đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành)</i> - Cốt sàn tầng 1: tối đa +0,45m so với cốt nền xây dựng. - Cốt trần tầng 1: khoảng +4m so với cốt nền xây dựng. - Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, chiều cao các tầng của công trình có thể cơ cấu lại nhưng phải đảm bảo tổng chiều cao công trình không vượt quá ngưỡng khống chế tối đa theo quy hoạch được duyệt. - Đối với các công trình hỗn hợp: khoảng lùi xây dựng được xác định từ 0,0 ÷ 6,0m (tùy từng vị trí) so với chỉ giới đường đỏ <i>(chi tiết trong bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật)</i>. - Quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu xây dựng tầng hầm với phạm vi không vượt quá chỉ giới đường đỏ. <i>(Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)</i>
Tổ chức không gian	Được phép - Hình thức kiến trúc hiện đại có mái dốc một mái hoặc hai mái. - Sử dụng một vài loại mẫu nhà, kết hợp giữa nhà ở đơn lập và tổ hợp song lập... nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị.

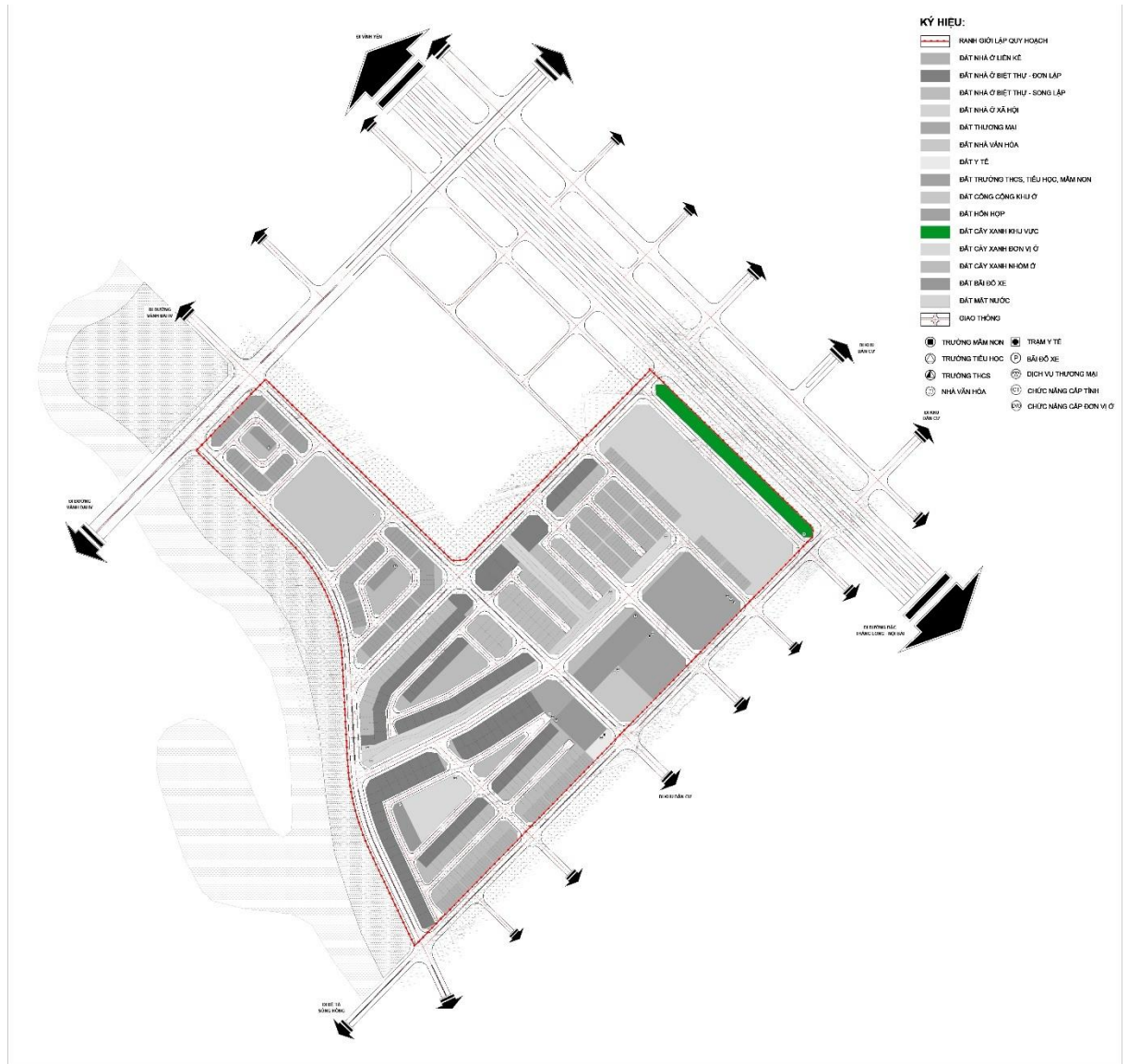
Hạng mục	Quy định quản lý
	- Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính với chiều cao tính đến mặt sàn không lớn hơn 90cm. Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất. - Có hình thức kiến trúc mặt ngoài công trình thống nhất trên cùng một tuyến phố, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng. - Màu sắc chủ đạo của các công trình: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng, có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn (nếu có), hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái. - Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình, từng ô đất. Hạn chế: - Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng. - Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Không được phép: - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Dự kiến xây dựng tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình, đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu theo quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, khuyến khích sử dụng gara cơ khí để giải quyết nhu cầu đỗ xe của công trình; Ranh giới dự kiến xây dựng tầng hầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch xung quanh ô đất. Không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe. - Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường) - Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống ga đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ. - Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính xung quanh ô đất.



1.4.10. Đất cây xanh, TDTT khu vực:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Lô đất có ký hiệu CXKV - Diện tích khoảng 7.654,0 m²
Chức năng sử dụng đất	- Là khu vực cây xanh cảnh quan, sân chơi, sân thể dục, thể thao.
Chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao tối đa 1 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần; mật độ xây dựng tối đa 5%. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tại bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Chiều cao công trình được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng tùy thuộc theo tính chất của công trình. <i>(Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)</i>
Tổ chức không gian	Được phép - Chủ yếu trồng cây xanh, thảm cỏ, tổ chức hệ thống đường dạo, hệ thống chiếu sáng kết hợp cây xanh cảnh quan tạo không gian đi bộ, tập thể dục cho người dân trong khu vực. - Lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông. Không được phép: - Xây dựng công trình quy mô lớn, màu sắc phản cảm, hình thức kiến trúc không phù hợp trong khuôn viên sân TDTT. - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ, kết cấu đường đa dạng. - Đảm bảo chiếu sáng từng khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan trong khu vực. - Một số khu đất cây xanh có thể kết hợp chỗ đỗ xe nhưng phải tổ chức lối ra vào hợp lý và phải đảm bảo an toàn.

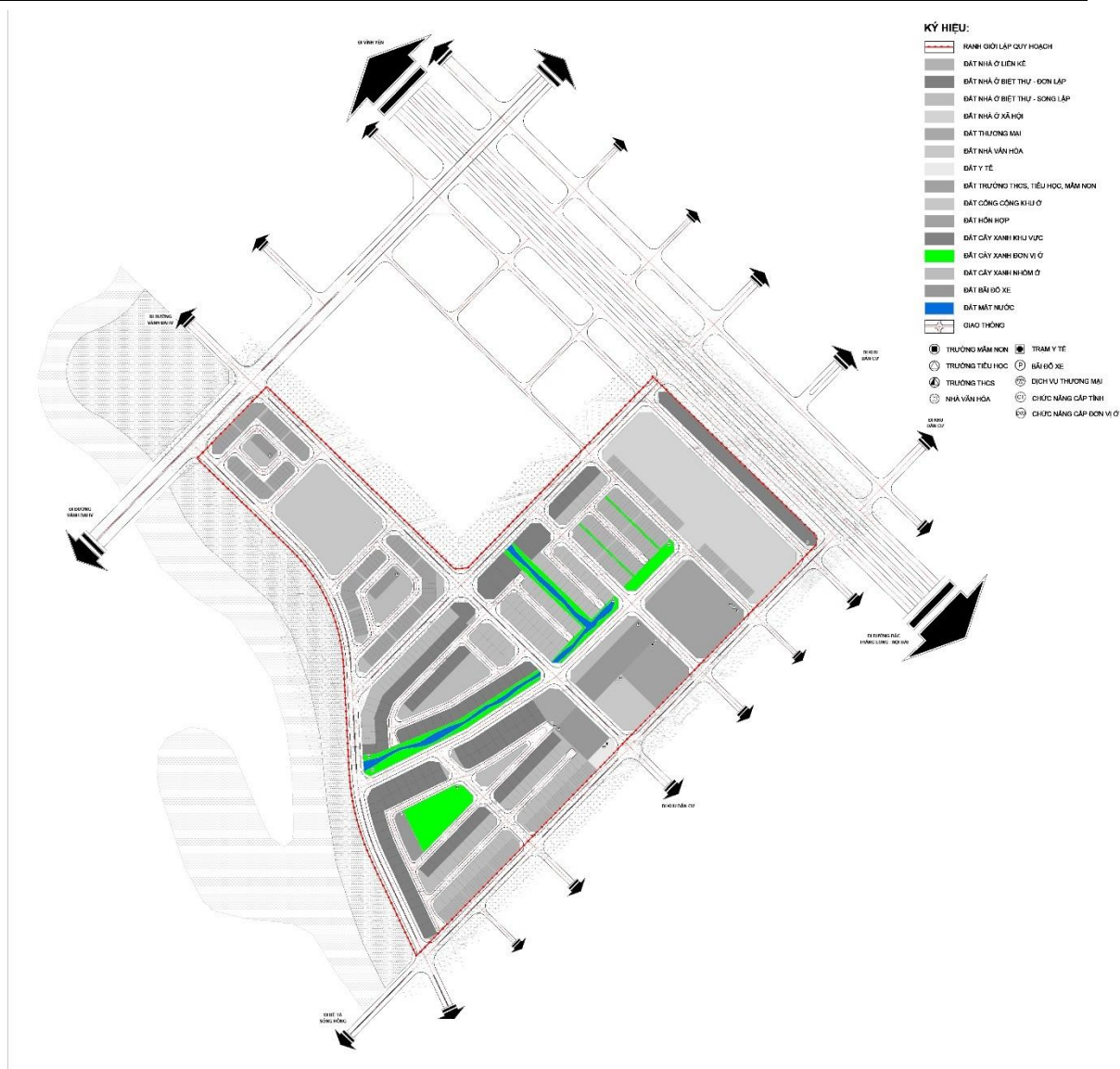


1.4.11. Đất cây xanh đơn vị ở:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu CX-01, CX-02, ... CX-06 và MN-01, MN-02. Tổng diện tích khoảng 22.116,0 m ²
Chức năng sử dụng đất	- Là công viên cây xanh cấp đơn vị ở kết hợp cảnh quan mặt nước, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp các công trình tiện ích phục vụ tập luyện, sinh hoạt cộng đồng hoặc tổ chức các hoạt động vui chơi ngoài trời cho người dân trong khu vực... Hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện để tăng cường hiệu quả sử dụng.
Chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 5%. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tuân thủ theo bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền. - Chiều cao công trình được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng tùy thuộc theo tính chất của công trình.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- (Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)
Tổ chức không gian	Được phép - Chủ yếu trồng cây xanh, thảm cỏ và các sân chơi cho trẻ em, đường dạo, đài phun nước, ghế đá, sân luyện tập, sân bãi TDTT, hệ thống chiếu sáng và một số công trình tiện ích phục vụ tập luyện, sinh hoạt cộng đồng hoặc tổ chức các hoạt động vui chơi ngoài trời cho người dân trong khu vực, tạo cảm giác hòa nhập với không gian cây xanh công trình phục vụ thể thao, không xây dựng công trình có chức năng khác. - Kết hợp yếu tố mặt nước và cây xanh tạo nên hệ thống các khu vườn hoa với những hình thức, chủ đề khác nhau để phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi thư giãn của người dân trong khu vực. - Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phù hợp với hương gió và hướng nắng. - Lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông. - Sử dụng cây cối có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa tạo đặc trưng cho khu vực. - Được phép xây dựng công trình với quy mô phù hợp phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cộng đồng hoặc tổ chức các hoạt động vui chơi ngoài trời cho người dân trong khu vực. Với hình thức kiến trúc hài hòa với không gian xung quanh. Đảm bảo các chỉ tiêu không vượt quá ngưỡng không chế tối đa theo quy hoạch được duyệt. Hạn chế - Hạn chế các thiết kế vườn hoa đòi hỏi yêu cầu phải chăm sóc, bảo dưỡng thường xuyên. Không được phép - Xây dựng công trình quy mô lớn, màu sắc phản cảm, hình thức kiến trúc không phù hợp trong khuôn viên cây xanh. - Sai mục đích sử dụng được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ, kết cấu đường đa dạng. - Đảm bảo chiếu sáng từng khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan trong khu vực.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Một số khu đất cây xanh có thể kết hợp chỗ đỗ xe nhưng phải tổ chức lối ra vào hợp lý và phải đảm bảo an toàn.

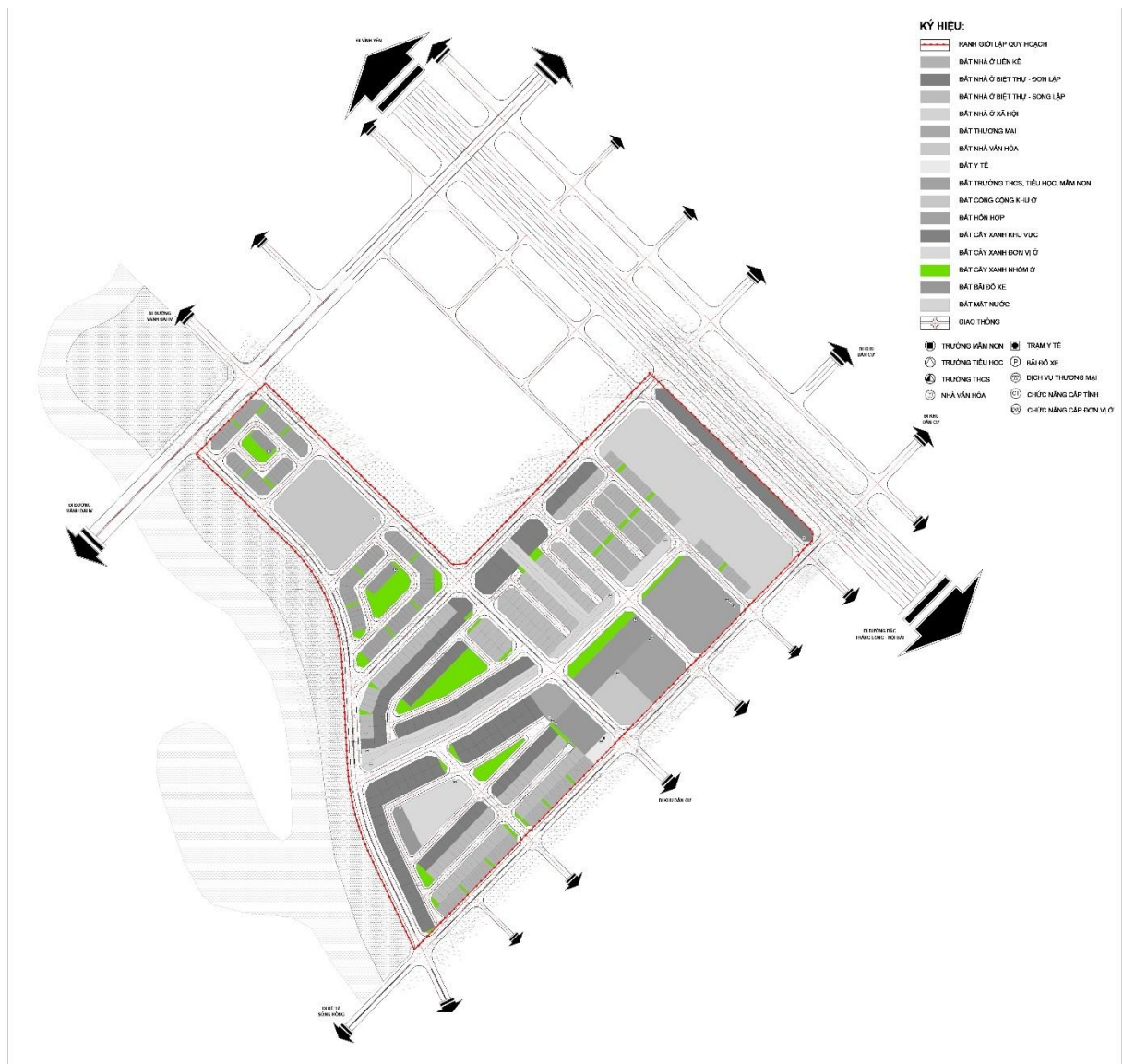


1.4.12. Đất cây xanh nhóm ở:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Các lô đất có ký hiệu CXN-01, CXN-02, ... CXN-27. - Tổng diện tích khoảng 12.744,3 m ²
Chức năng sử dụng đất	- Là công viên cây xanh của nhóm ở kết hợp cảnh quan, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp các công trình tiện ích phục vụ tập luyện, sinh hoạt cộng đồng hoặc tổ chức các hoạt động vui chơi ngoài trời cho người dân trong khu vực... Hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện để tăng cường hiệu quả sử dụng.
Chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 5%. - Cốt xây dựng lô đất: xác định cụ thể tuân thủ theo bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Chiều cao công trình được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng tùy thuộc theo tính chất của công trình. - (Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)
Tổ chức không gian	Được phép - Chủ yếu trồng cây xanh, thảm cỏ và các sân chơi cho trẻ em, đường dạo, đài phun nước, ghế đá, sân luyện tập, sân bãi TDTT, hệ thống chiếu sáng và một số công trình tiện ích phục vụ tập luyện, sinh hoạt cộng đồng hoặc tổ chức các hoạt động vui chơi ngoài trời cho người dân trong khu vực, tạo cảm giác hòa nhập với không gian cây xanh công trình phục vụ thể thao, không xây dựng công trình có chức năng khác. - Kết hợp yếu tố con người và cây xanh tạo nên hệ thống các khu vườn hoa với những hình thức, chủ đề khác nhau để phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi thư giãn của người dân trong khu vực. - Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phù hợp với hương gió và hướng nắng. - Lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông. - Sử dụng cây cối có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa tạo đặc trưng cho khu vực. - Được phép xây dựng công trình với quy mô phù hợp phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cộng đồng hoặc tổ chức các hoạt động vui chơi ngoài trời cho người dân trong khu vực. Với hình thức kiến trúc hài hòa với không gian xung quanh. Đảm bảo các chỉ tiêu không vượt quá ngưỡng không chế tối đa theo quy hoạch được duyệt. Hạn chế - Hạn chế các thiết kế vườn hoa đòi hỏi yêu cầu phải chăm sóc, bảo dưỡng thường xuyên. Không được phép - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ, kết cấu đường đa dạng. - Đảm bảo chiếu sáng từng khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan trong khu vực.

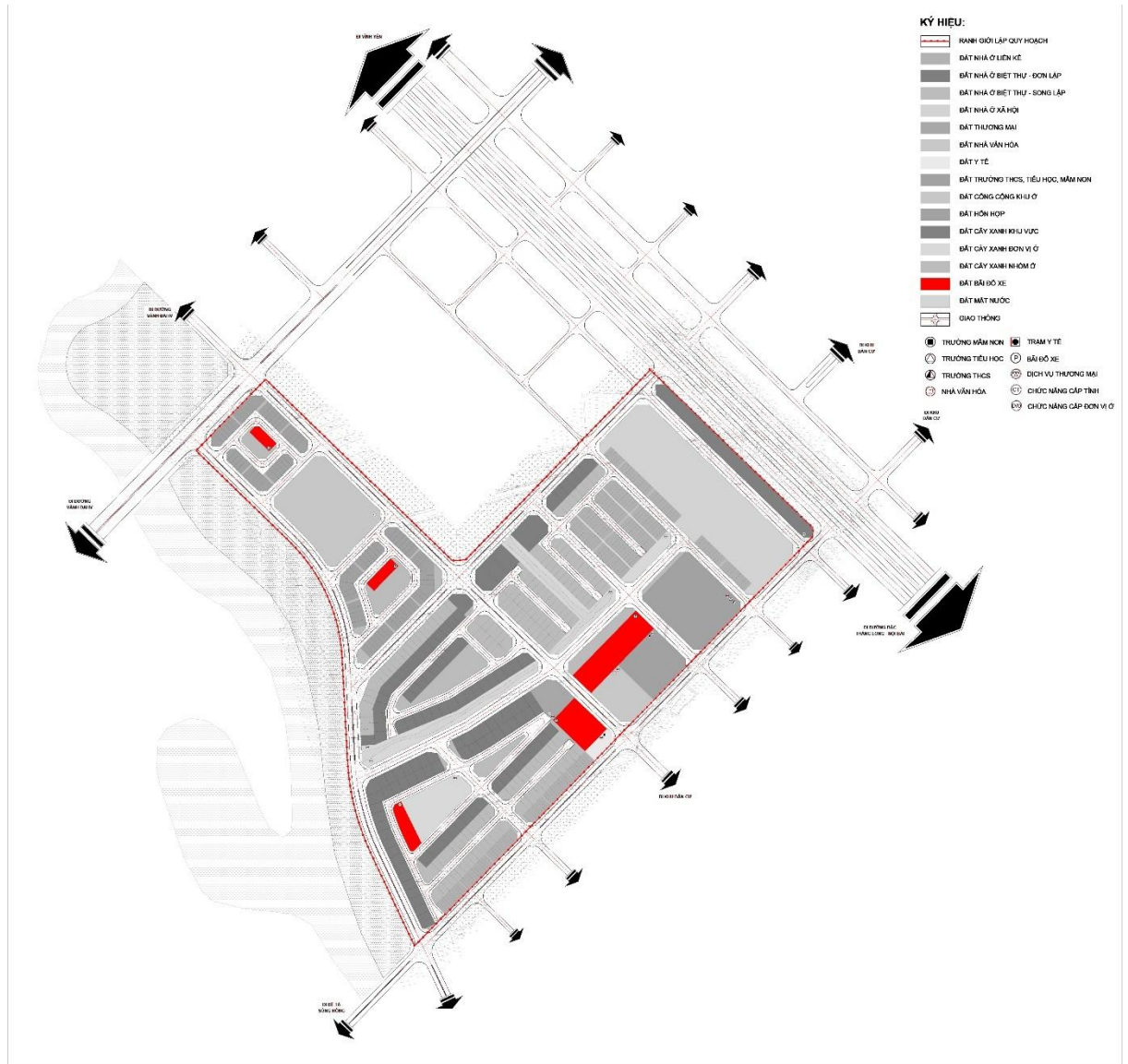
Hạng mục	Quy định quản lý
	- Một số khu đất cây xanh có thể kết hợp chỗ đỗ xe nhưng phải tổ chức lối ra vào hợp lý và phải đảm bảo an toàn.



1.4.13. Bãi đỗ xe:

Hạng mục	Quy định quản lý
Quy mô, diện tích	- Bao gồm 5 bãi đỗ xe, trong đó 3 bãi đỗ xe tập trung với ký hiệu BDX-01, BDX-02, BDX-03 và 2 bãi đỗ xe nội khu hỗn hợp với ký hiệu HH.P-01, HH.P-02. - Tổng diện tích khoảng 13.545,9 m²
Chức năng sử dụng đất	Bãi đỗ xe phục vụ cho khu vực.

Hạng mục	Quy định quản lý
Chỉ tiêu QHKT	- Tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5% hệ số sử dụng đất tối đa khoảng 0,05 lần. - Cốt xây dựng lô đất từ tuân thủ theo bản vẽ QH-07 Bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - cao độ nền. <i>(Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và đảm bảo các yêu cầu tại phần quy định chung của bản Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch này)</i>
Tổ chức không gian	Được phép - Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng, thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh. - Bố trí lối ra vào thuận tiện, đảm bảo giao thông thông suốt an toàn đảm bảo vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định. Việc xây dựng, khai thác và sử dụng đất phải tuân thủ theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành. - Vật liệu xây dựng công trình hiện đại, tiết kiệm năng lượng tránh được các tác động của điều kiện vi khí hậu đồng thời hài hòa với tổng thể chung của khu vực. Không được phép - Sử dụng sai mục đích được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật	- Bố trí các điểm nhà vệ sinh công cộng tại bãi đỗ xe, đáp ứng nhu cầu sử dụng công cộng cho người dân trong khu vực. - Tại các bãi đỗ xe nghiên cứu bố trí các trạm nạp điện tối thiểu 25% số lượng xe bố trí tại các bãi đỗ xe <i>(Vị trí, quy mô cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn sau của dự án).</i>



1.4.14. Công trình phụ trợ đô thị:

- Các tiện ích như thùng rác, thông gió và các công trình phụ trợ khác cần được đặt kín đáo để không tạo nên yếu tố chi phối trên cao độ chính trong khu vực cảm nhận trên phố.

- Các tiểu cảnh bố trí hợp lý với thiết kế đẹp, màu sắc hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Đèn trên phố và đèn lối đi được lắp đặt an toàn và thoải mái cho người đi bộ. Khuyến khích sử dụng hệ thống cột điện kết hợp trang bị tấm pin năng lượng để tích điện, sử dụng chiếu sáng vào buổi tối. Bố trí đèn vườn trong không gian cây và không gian xanh để tạo môi trường cảnh quan đẹp.

- Vĩa hè: sử dụng vật liệu xây dựng vỉa hè thống nhất, đồng bộ trong toàn khu tạo thẩm mỹ cho các tuyến đường; Khu vực cây xanh cần được lát gạch màu nổi tạo không gian nổi bật, thu hút.

1.5. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường (nếu có)

Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 406.195m² trong đó diện tích đất trồng lúa 2 vụ khoảng 321.829,97 m². Theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ được sửa đổi tại điểm đ khoản 6 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ thì dự án thuộc đối tượng có yếu tố nhạy cảm về môi trường.

2. Các nội dung tham vấn

2.1. Vị trí thực hiện dự án đầu tư

Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh (nay là xã Mê Linh, thành phố Hà Nội), có diện tích khoảng 406.195 m².



Hình 2. 1. Vị trí dự án

- Việc chiếm dụng các loại đất khác nhau: Tổng diện tích đất thực hiện dự án khoảng 406.195m², trong đó bao gồm:

+ Đất nông nghiệp bao gồm các khu vực trồng sen, cây ăn quả, hoa màu,... với diện tích khoảng 321.829,97 m², chiếm 79,23% tổng diện tích quy hoạch;

+ Đất mặt nước bao gồm các khu vực hồ, ao, đầm với diện tích khoảng 30.386,16 m², chiếm 7,48% tổng diện tích quy hoạch;

+ Đất nuôi trồng thủy sản gồm các khu vực nuôi trồng thủy sản với diện tích khoảng 21.822,27 m², chiếm 5,37% tổng diện tích quy hoạch;

+ Còn lại là phần đất giao thông với diện tích khoảng 32.157,05 m², chiếm khoảng 7,92% tổng diện tích quy hoạch.

- Mối tương quan của dự án đối với các đối tượng xung quanh:

+ Phía Đông Bắc: giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 100m;

+ Phía Tây: giáp với khu quy hoạch công viên cây xanh;

+ Phía Đông Nam: giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 24m;

+ Phía Bắc: giáp khu công viên cây xanh khu ở và đất công cộng thành phố.

+ Phía Tây Bắc: giáp tuyến đường quy hoạch có lộ giới 48m.

- Mô tả các đối tượng nhạy cảm xung quanh khu vực thực hiện dự án: Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 406.195m² trong đó diện tích đất trồng lúa 2 vụ khoảng 321.829,97 m².

2.1.1. Hệ thống giao thông

- Xây dựng mạng lưới giao thông tuân thủ theo đồ án: “Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000” đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/2/2013 và đồng thời khớp nối với mạng lưới giao thông khu vực lân cận.

- Mạng lưới đường được thiết kế để tạo thành một mạng liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu dân cư.

a. Đường sắt đô thị (nằm ngoài phạm vi ranh giới dự án)

- Tuyến đường sắt đô thị số 9 (hướng Hà Nội – Lào Cai) dự kiến bố trí dọc tuyến đường trung tâm Mê Linh (B=100m): Đường đơn, khổ 1000mm (từ ga Yên Viên đến ga Vĩnh Yên) theo định hướng điều chỉnh QHC Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được phê duyệt.

b. Đường trục trung tâm Mê Linh (đường trục chính đô thị):

- Tuyến đường trục trung tâm Mê Linh tiếp giáp ranh giới khu vực nghiên cứu được quy hoạch mở rộng lộ giới từ 35m lên 100m, cụ thể:

* Mặt cắt A-A:

+ Bề rộng lộ giới:	100,0m.
+ Bề rộng mặt đường chính:	$2 \times 9,0 = 18,0\text{m}.$
+ Dải phân cách đường chính:	9,0m.
+ Dải phân cách đường chính khu vực:	$2 \times 6,8 = 13,6\text{m}.$
+ Bề rộng mặt đường chính khu vực:	$2 \times 16,5 = 33,0\text{m}.$
+ Bề rộng hè đường:	$2 \times 13,2 = 26,4\text{m}.$

c. Đường liên khu vực:

- Tuyến đường liên khu vực tiếp giáp ranh giới phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu được quy hoạch mới với lộ giới đường rộng 48m, cụ thể:

* Mặt cắt 1-1:

+ Bề rộng lộ giới:	48,0m.
+ Bề rộng mặt đường:	$2 \times 15,0 = 30,0\text{m}.$
+ Dải phân cách đường:	2,0m.
+ Bề rộng hè đường:	$2 \times 8,0 = 16,0\text{m}.$

d. Đường chính khu vực:

- Xây dựng mạng lưới đường chính khu vực giúp kết nối giao thông khu vực nghiên cứu với đường trục trung tâm Mê Linh và đường liên khu vực bên ngoài ranh giới lập quy hoạch. Cụ thể:

* Mặt cắt 2-2:

+ Bề rộng lộ giới:	24,0m.
+ Bề rộng mặt đường:	$2 \times 7,0 = 14,0\text{m}.$
+ Dải phân cách đường:	1,0m.
+ Bề rộng hè đường:	$2 \times 4,5 = 9,0\text{m}.$

e. Đường khu vực:

Mạng lưới đường khu vực chạy xuyên suốt quanh khu vực nghiên cứu, kết nối khu vực nghiên cứu với các khu vực lân cận. Cụ thể:

* Mặt cắt 3-3:

+ Bề rộng lộ giới:	20,5m.
+ Bề rộng mặt đường:	$2 \times 5,25 = 10,5\text{m}.$
+ Bề rộng hè đường:	$2 \times 5,0 = 10,0\text{m}.$
* Mặt cắt 3A-3A:	
+ Bề rộng lộ giới:	20,5m.
+ Bề rộng mặt đường:	$2 \times 7,0 = 14,0\text{m}.$

+ Bề rộng hè đường: $2 \times 3,25 = 6,5\text{m}$.

f. Đường phân khu vực:

* Mặt cắt 5A-5A:

+ Bề rộng lộ giới: 20,5m.

+ Bề rộng mặt đường: $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$.

+ Bề rộng hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

* Mặt cắt 5-5:

+ Bề rộng lộ giới: 17,0m.

+ Bề rộng mặt đường: $2 \times 3,5 = 7,0\text{m}$.

+ Bề rộng hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

g. Đường nội bộ:

* Mặt cắt 4-4:

+ Bề rộng lộ giới: 15,5m.

+ Bề rộng mặt đường: $2 \times 3,75 = 7,5\text{m}$.

+ Bề rộng hè đường: $3,0 + 5,0 = 8,0\text{m}$

* Mặt cắt 6-6:

+ Bề rộng lộ giới: 13,5m.

+ Bề rộng mặt đường: $2 \times 3,75 = 7,5\text{m}$.

+ Bề rộng hè đường: $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$.

h. Nút giao thông:

- Các nút giao thông trong khu vực lập quy hoạch được tổ chức thiết kế giao bằng trên cơ sở đảm bảo các yếu tố kỹ thuật và các yếu tố cảnh quan chung của khu vực.

i. Giao thông tĩnh:

** Nguyên tắc bố trí:*

- Đối với bãi đỗ xe công cộng tập trung: được bố trí phù hợp quy hoạch phân khu đô thị N1 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt và đảm bảo diện tích đỗ xe tập trung theo quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Đối với bãi đỗ xe công trình: các công trình xây dựng mới bố trí diện tích đỗ xe theo chỉ tiêu tại hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho công trình và một phần nhu cầu công cộng xung quanh. Các công trình công cộng đơn vị ở, liền kề, biệt thự ... phải tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân theo quy định.

** Giải pháp bố trí:*

- Quy hoạch 5 bãi đỗ xe trong đó có 3 bãi đỗ xe tập chung và 2 bãi đỗ xe nằm trong phần đất hỗn hợp, cụ thể:

- + Bãi đỗ xe BDX-01 bố trí trên mặt bằng với diện tích khoảng 1.679,40m²;
- + Bãi đỗ xe BDX-02 bố trí trên mặt bằng với diện tích khoảng 3.802,20m²;
- + Bãi đỗ xe BDX-03 bố trí trên mặt bằng với diện tích khoảng 6.220,60m².
- + Bãi đỗ xe HH.P-01 bố trí trên mặt bằng với diện tích khoảng 809,50m²;
- + Bãi đỗ xe HH.P-02 bố trí trên mặt bằng với diện tích khoảng 1.034,20m²;

- Tổng diện tích sàn đỗ xe đạt được khoảng 13.545,90m² (đáp ứng khoảng 542 chỗ đỗ). Tại các bãi đỗ xe tập trung nghiên cứu bố trí các trạm nạp điện tối thiểu 25% số lượng xe (cụ thể được thực hiện theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Bãi đỗ xe công trình:

Chỉ tiêu:

- + Đối với đất công cộng: Nhu cầu đỗ xe bằng 21% diện tích sàn.
- + Đối với đất ở: Nhu cầu đỗ xe bằng 17% diện tích sàn.
- + Đối với hỗn hợp: Nhu cầu đỗ xe bằng 19% diện tích sàn.
- + Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng nhu cầu đỗ xe sẽ được nghiên cứu bố trí tại tầng hầm của công trình trên sơ sở đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và khu vực theo Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch bến bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành
- + Các công trình nhà ở thấp tầng, trường tiểu học, trường trung học cơ sở tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

** Một số lưu ý:*

- Đối với các khu đất có chức năng là đất cây xanh, khi lập dự án đầu tư xây dựng có thể nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe phục vụ dân cư làng xóm hiện có, đảm bảo diện tích chiếm đất không vượt quá 20% diện tích khu đất.

- Kết cấu mặt đường dự kiến của các đường giao thông, sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế tiếp theo. Phương pháp và tải trọng tính toán cho mỗi loại mặt đường theo những tài liệu chỉ dẫn chuyên ngành

2.1.2. Thoát nước mặt

a. Thoát nước mặt

* Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt;

- Phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch được duyệt, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Khớp nối các dự án;

- Các tuyến cống thoát nước ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực nghiên cứu còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Cao độ nền ô đất được xác định trên cơ sở cao độ tim đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

* Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống bê tông cốt thép tiết diện D600-D1500 kết hợp hệ thống rãnh B300 tại hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà.

- Hướng thoát nước chính: thoát ra kênh mương nước cảnh quan trong khu trước khi thoát ra hệ thống mương tiêu Thanh Phú.

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với thoát nước thải. Nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống bê tông cốt thép kết hợp hệ thống rãnh tại hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà;

* Phân chia lưu vực thoát nước và hệ thống thoát nước:

Trên cơ sở hướng thoát nước chính và tình hình hiện trạng, khu đất quy hoạch được phân chia thành 2 lưu vực thoát nước chính như sau:

- Lưu vực 1:

Bao gồm khu vực phía Tây-Bắc khu vực lập quy hoạch, diện tích lưu vực khoảng 15,1ha. Hướng thoát nước về mặt nước quy hoạch ở trung tâm dự án. Các tuyến cống của lưu vực này có kích thước D600-D1200.

- Lưu vực 2:

Bao gồm khu vực phía Đông và phía Nam khu vực lập quy hoạch, diện tích lưu vực khoảng 25,4ha. Hướng thoát nước về mặt nước quy hoạch ở trung tâm dự án. Các

tuyến cống của lưu vực này có kích thước D600-D1500mm.

b. San nền:

- Hướng dốc nền khu đất cơ bản theo hướng Bắc-Nam và dốc về các mặt nước quy hoạch.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã không chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mặt, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta H = 0,1\text{m}$. Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Cao độ san nền khu đất: $H_{\max}=9,35\text{m}$; $H_{\min}=8,70\text{m}$.

2.1.3. Cấp nước

** Nhu cầu cấp nước:*

Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt khoảng: **2.800** m³/ng.đ (Đã bao gồm nước cấp dành cho chữa cháy).

** Nguồn nước:*

- Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Bắc Thăng Long và nhà máy nước Sông Hồng thông qua tuyến ống truyền dẫn D600 trên đường trục trung tâm Mê Linh giáp ranh giới phía Đông khu vực nghiên cứu.

** Giải pháp đấu nối mạng lưới đường ống cấp nước:*

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình;

- Thiết kế các tuyến ống phân phối đường kính D110- D300mm nối với nhau thành mạng vòng, mạng nhánh đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước;

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50mm, D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt;

- Đường ống dịch vụ cấp trực tiếp đến các công trình theo nguyên tắc:

- Khu nhà ở (≤ 5 tầng), nước sẽ được cấp trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ;

- Khu cao tầng áp lực từ mạng lưới không đủ sẽ được cấp thông qua trạm bơm và bể chứa dự phòng đặt trong tầng hầm kỹ thuật của công trình;

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước;

- Ưu tiên sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường như :

- + Ống nhựa HDPE / PVC tái chế.
- + Ống gang cầu tái chế (Ductile Iron Recycled).
- + Vật liệu composite sinh thái (FRP, GRP).
- + Bê tông xanh (Green Concrete).
- + Vật liệu lọc sinh học – tự nhiên.

** Cấp nước chữa cháy:*

Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa $110m \div 150m$. Các trụ cứu hỏa đặt ở ngã 3, ngã 4, khu vực vườn hoa, công trình cao tầng để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy:

- + Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa là 120m;
- + Áp lực tối thiểu tại mỗi họng là 10m cột nước;
- + Lưu lượng cấp nước cho 1 đám cháy là 15 l/s.

Trong các công trình công cộng, chung cư cao tầng cần có các giải pháp phòng cháy chữa cháy riêng được thiết kế theo tiêu chuẩn ngành và được cụ thể hóa khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

2.1.4. Cấp điện

a. Nhu cầu cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: **11.120 KVA** (chưa bao gồm tính toán trạm sạc điện).

b. Nguồn cấp

Theo Quy hoạch phát triển mạng lưới cấp điện Thủ đô thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 và Quyết định số 711/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt Hợp phần II – Quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện trung áp sau các trạm 110 kV khu vực nghiên cứu hiện được cấp nguồn từ Trạm biến áp 110 kV Quang Minh (E1.36) công suất 3×63 MVA và Trạm biến áp 110 kV NC Vân Trì công suất 3×63 MVA.

Nguồn cấp điện cho khu vực được lấy từ đường 22kv theo quy hoạch phân khu N1 chạy dọc tuyến đường Mê Linh.

c. Mạng lưới cấp điện:

** Mạng trung thế 22kV:*

- Từ các tuyến cáp trực 22kV đã xác định theo Quy hoạch Phân khu đô thị N1, thiết kế các tuyến cáp rẽ nhánh hình tia đầu nối tới các trạm biến áp 22/0,4kV.

- Cáp trung thế sử dụng thống nhất cáp ngầm 22KV. Dây cáp 22KV dùng dây cáp ngầm khô ruột đồng cách điện XLPE. Tiết diện cáp được xác định trong giai đoạn dự án trên cơ sở xác định phụ tải trên toàn bộ lộ xuất cáp từ trạm biến áp 110/22KV.

- Các tuyến cáp 22KV ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 55% - 60% công suất so với công suất định mức để đảm bảo an toàn cấp điện khi sự cố

- Các tuyến cáp ngầm 22KV được bố trí đi trong ống luồn cáp hoặc đi chung trong hào kỹ thuật với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác.

** Trạm biến áp 22/0,4kV:*

Công suất các trạm biến áp được lựa chọn trên cơ sở tính toán nhu cầu cấp điện của bản thân các công trình. Tuy nhiên việc lựa chọn công suất các trạm biến áp tại thời điểm đề xuất trong quy hoạch được tạm tính và sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư trên cơ sở quy mô và tính chất của bản thân công trình;

Xây dựng mới 9 trạm biến áp đảm bảo đáp ứng nhu cầu phụ tải mới của khu đất lập quy hoạch. Công suất cụ thể từng trạm được chọn phù hợp với nhu cầu công suất và đảm bảo chế độ vận hành bình thường mang tải 70% công suất định mức.

Xây dựng mới 8 trạm biến áp dành cho trạm sạc xe điện đảm bảo đáp ứng nhu cầu sạc xe trong khu vực. Công suất cụ thể từng trạm được chọn phù hợp với nhu cầu công suất và đảm bảo chế độ vận hành bình thường. Vị trí và công suất chính xác của các trạm sạc sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau và theo dự án riêng.

Trạm biến áp được sử dụng là trạm kios hoặc trạm trụ. Các trạm này đặt tại các khu vực cây xanh, gần các đường giao thông để đảm bảo khoảng cách ly an toàn, thẩm mỹ và thuận tiện trong công tác sửa chữa khi có sự cố;

- Bán kính cấp điện của các trạm biến áp xây mới $\leq 300\text{m}$.

** Mạng hạ thế:*

- Từ trạm biến áp hạ thế khu vực xuất các tuyến hạ thế đến các tủ điện tổng, các tủ điện công tơ phụ tải hộ tiêu thụ

** Mạng hạ thế chiếu sáng đèn đường:*

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng đèn đường giao thông được lấy từ các trạm biến áp phân phối trong khu đất lập quy hoạch.

- Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m.

- Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.1.5. Thông tin liên lạc

* *Nguồn cấp*: Đầu nối với tuyến cáp quang chạy dọc tuyến đường Mê Linh theo định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000.

* *Tổng số máy thuê bao*:

Căn cứ chỉ tiêu tính toán và quy mô các công trình trong khu đất lập quy hoạch điều chỉnh quy hoạch, tính toán được tổng nhu cầu thuê bao là: 3.393 thuê bao.

* *Giải pháp thiết kế*:

Mạng cáp chính: Xây dựng các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cáp cho các mạng cáp thuê bao;

Bảo đảm tối thiểu cho 02 doanh nghiệp viễn thông được phát triển hạ tầng mạng cáp ngoại vi viễn thông, cung cấp dịch vụ viễn thông, Internet trong khu vực quy hoạch.

Mạng cáp phối (cáp thuê bao);

Mạng cáp ngoại vi viễn thông được ngầm hóa, phát triển đồng bộ với hạ tầng giao thông, xây dựng, cấp thoát nước, điện lực, điện chiếu sáng công cộng;

Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ. Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công;

Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hóa về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành. Sử dụng vật liệu bê tông loại từ 1 đến 3 nắp đan bê tông (nắp gang), 1 đến 2 lớp ống. Vị trí và khoảng cách bể cáp cách nhau từ 80 - đến 100m;

Phát triển bổ sung các trạm BTS trong khu vực quy hoạch (ưu tiên lắp đặt loại trạm ngụy trang, thân thiện môi trường tại khu vực có yêu cầu về mỹ quan), bảo đảm 100% khu vực dân cư, khu trung tâm, cơ quan, đơn vị được phủ sóng di động 4G, 5G;

Vị trí các trạm BTS được xác định theo văn bản chấp thuận phù hợp quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*Sở Thông tin và Truyền thông,...*).

- Các tuyến cáp ngầm được bố trí chôn trực tiếp trong đất.

- Ưu tiên sử dụng những vật liệu thân thiện với môi trường như sau:

+ Thép tái chế / thép cường độ cao:

- + Composite xanh (FRP bio-based):
- + Bê tông xanh (Green Concrete):
- + Ống nhựa tái chế HDPE hoặc nhựa sinh học PLA:
- + Nắp hầm kỹ thuật bằng composite tái chế:
- + Vật liệu cách điện thân thiện môi trường:
- + Vỏ tủ điện bằng thép hoặc composite tái chế.
- + Sơn tĩnh điện gốc nước, không VOC.
- + Tấm cách nhiệt sinh học:
- + Sàn và mái trạm lợp bằng vật liệu phản xạ nhiệt hoặc năng lượng mặt trời (solar roof).

Mạng Internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: Qua mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX chuẩn 802.11N.

Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình (gồm cả miễn phí và có phí) cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

** Phân vùng phục vụ:*

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất và giao thông, dự kiến khu đất lập quy hoạch quy hoạch sẽ xây dựng mới 5 tủ cáp thuê bao.

- Các tuyến cáp trung kế được bố trí song song với các tuyến cáp điện 22KV và sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế dự án.
- Tổng số tủ cáp thuê bao: 5 tủ cáp.
- Sử dụng các loại tủ cáp có dung lượng: 50 thuê bao, 100 thuê bao, 150 thuê bao, 200 thuê bao, 250 thuê bao, 300 thuê bao, 350 thuê bao, 400 thuê bao và 500 thuê bao.

2.1.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Quy hoạch thoát nước thải:

** Nhu cầu thoát nước thải:*

Tổng nhu cầu thoát nước thải khoảng: **1.860** m³/ngđ.

** Giải pháp thiết kế:*

- Tuân thủ định hướng thoát nước thải phân khu đô thị N1: Hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng, nước thải khu vực được đưa về trạm xử lý nước thải Đại Thịnh thông qua hệ thống trạm bơm chuyển bậc 03 và mạng lưới D400 theo định hướng quy hoạch phân khu N1.

- Để đảm bảo thoát nước cho khu vực lập quy hoạch cả giai đoạn trước mắt và lâu dài đề xuất:

+ Nước thải nhà ở biệt thự, liền kề, văn hóa, thương mại và trường học của khu vực lập quy hoạch được đưa về trạm xử lý nước thải tạm thời đặt ngầm đặt tại khu vực bãi đỗ xe có kí hiệu P-03 với công suất khoảng 1.200m³/ngđ . Nước thải được thu gom qua tuyến ống D400 theo hướng tuyến quy hoạch phân khu N1 và dẫn về trạm xử lý để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

+ Nước thải của nhà ở xã hội sẽ được thu gom và xử lý nước thải riêng với công suất khoảng 800m³/ngđ

- Giai đoạn sau, khi hệ thống thoát nước thải Thành phố được hoàn thiện, toàn bộ nước thải khu quy hoạch sẽ được thoát về trạm xử lý nước thải Đại Thịnh thông qua trạm bơm chuyển bậc 03 giáp ranh giới phía Bắc khu vực nghiên cứu, một phần lưu lượng sẽ được thoát về mạng lưới D400 phía Nam sau đó tập trung về trạm xử lý nước thải Đại Thịnh với công suất trạm khoảng 2.200m³/ngđ.

- Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D300, D400.

- Trạm xử lý nước thải sử dụng các modul hợp khối có công suất từng modul phù hợp với giai đoạn phát triển và công suất tổng cộng của trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ sinh học hiện đại, chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14:2025/BTNMT. Nước thải sau khi xử lý sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước mặt.

Ưu tiên sử dụng các loại vật liệu thân thiện môi trường như :

+ Ống nhựa HDPE tái chế (High Density Polyethylene):

+ Ống composite sinh thái (FRP, PVC tái chế, GRP):

+ Bê tông xanh (Green Concrete):

+ Vật liệu phủ, chống thấm thân thiện môi trường:

+ Vật liệu lọc sinh học tự nhiên:

Màng lọc thân thiện môi trường (bio-membrane).

b. Quy hoạch quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần phải được phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định.

- Phương thức thu gom: Được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch đô thị.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng chất thải rắn và công ten nơ kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa chất thải rắn được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: Có hệ thống thu gom chất thải rắn thải từ trên cao xuống bể chất thải rắn cho từng đơn nguyên hoặc bố trí nhà chứa rác cho từng tầng, rồi đưa xuống hầm tòa nhà để đưa ra điểm tập kết rác tạm thời của khu vực.

- Trong khu vực nghiên cứu bố trí 01 điểm tập trung chất thải rắn ở vực trạm xử lý nước thải ngầm (chi tiết xem trên bản vẽ).

- Trong khu vực quy hoạch bố trí 05 nhà vệ sinh công cộng gần các bãi đỗ xe. Bán kính phục vụ ≤ 500 m, đảm bảo tiếp cận thuận lợi, không ảnh hưởng đến khu ở và đảm bảo vệ sinh, mỹ quan đô thị.

- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển hàng ngày về điểm tập trung chất thải rắn, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến khu xử lý Chất thải rắn của Thành Phố.

2.1.7. Không gian ngầm

- Tùy vào đặc điểm và tính chất các công trình, phần xây dựng không gian ngầm được tích hợp với phần xây dựng nổi. Khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm trong phạm vi quy hoạch được xác định các khu vực như sau: nhà ở xã hội, công trình nhà ở thấp tầng, công trình thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, công trình công cộng khu ở và bãi đỗ xe tập trung. Trong khu vực nghiên cứu dự kiến bố trí công trình ngầm đô thị tại các ô chức năng sau:

Bảng 2. Bố công trình ngầm đô thị tại các ô chức năng

STT	Ký hiệu ô đất	Tổng diện tích đỗ xe cần thiết (m ²)	Khả năng tối đa 1 tầng ngầm của dự án (m ²)	Ghi chú
I	Đất công cộng khu ở	7.288,81	17.354,30	1 tầng hầm
II	Đất đơn vị ở			
1	Đất thương mại	658,25	2.612,10	1 tầng hầm

2	Đất nhà ở xã hội	26.294,77	34.166,80	2 tầng hầm
	Nhà ở	23.640,01		
	Dịch vụ thương mại	2.654,76		
III	Đất hỗn hợp			
1	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-01)	839,47	1.178,20	1 tầng hầm
2	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-02)	830,92	1.166,20	1 tầng hầm
3	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-03)	786,60	1.104,00	1 tầng hầm
4	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-04)	754,32	1.058,70	1 tầng hầm
5	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-05)	631,99	887,00	1 tầng hầm
6	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-06)	722,26	1.013,70	1 tầng hầm
7	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-07)	774,42	1.086,90	1 tầng hầm
8	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-08)	790,45	1.109,40	1 tầng hầm
9	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-09)	1.009,68	1.417,10	1 tầng hầm
10	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-10)	687,21	964,50	1 tầng hầm
11	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-11)	933,45	1.310,10	1 tầng hầm
12	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-12)	1.472,17	2.066,20	1 tầng hầm
13	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-13)	909,51	1.276,50	1 tầng hầm
14	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-14)	909,51	1.276,50	1 tầng hầm

- Đối với các công trình nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và bãi đỗ xe tập trung được phép xây dựng tầng hầm.

- Về phạm vi xây dựng công trình ngầm, đối với các khu vực xác định xây tầng ngầm, cần đảm bảo các quy định sau:

- + Không được phép xây dựng quá phạm vi ô đất;
- + Bảo đảm an toàn cho các công trình lân cận cũng như các công trình đã có;
- + Phạm vi ranh giới, chiều cao, số lượng tầng hầm sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định trong các giai đoạn tiếp theo.

2.2. Tác động của dự án đầu tư

2.2.1. Các tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành

a. Đối với nước thải, bụi, khí thải

❖ *Giai đoạn bị thi công, xây dựng*

- Nước thải sinh hoạt:

+ Chủ yếu phát sinh từ hoạt động vệ sinh, rửa tay chân của công nhân làm việc tại dự án. Hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án chủ yếu do các máy móc thiết bị cơ giới thực hiện, do vậy lượng công nhân sử dụng không nhiều.

+ Nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt tại dự án trong giai đoạn thi công xây dựng là $2,5 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Căn cứ theo Nghị định 80/2014/NĐ-CP, lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh bằng 100% lượng nước cấp, như vậy lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh khoảng $2,5 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Nước thải sinh hoạt chứa thành phần chủ yếu gồm các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD/COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh vật gây bệnh như: Ecoli, Coliform,...

- Nước thải xây dựng:

+ Trong quá trình xây dựng, nhà thầu thi công sẽ lắp đặt hệ thống đường ống cấp nước thi công và được kiểm soát bằng các van, vòi khóa.

+ Nước cấp cho quá trình trộn vữa được tính toán đủ cho khối lượng nguyên liệu do vậy nước được ngấm hoàn toàn vào nguyên vật liệu. Nước sử dụng cho bảo dưỡng bê tông được ngấm vào bê tông. Hoạt động phun ẩm công trường và đường giao thông chỉ diễn ra vào những ngày thời tiết hanh khô, nắng nóng do vậy nước được thấm và bốc hơi hoàn toàn. Do vậy dự án chỉ phát sinh nước thải thi công từ quá trình rửa xe và vệ sinh dụng cụ thi công.

+ Lưu lượng nước thải thi công phát sinh tại dự án khoảng $10 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Thành phần ô nhiễm chính trong nước thải thi công là đất cát xây dựng, tạp chất thuộc loại ít độc hại, dễ lắng đọng.

+ Nước thải thi công nếu không được xử lý khi chảy vào nguồn tiếp nhận sẽ gây ô nhiễm cho nguồn tiếp nhận như làm tăng độ đục, tăng hàm lượng chất rắn lơ lửng và gây ra hiện tượng bồi lắng, cản trở dòng chảy. Do đó, chủ đầu tư sẽ kết hợp cùng nhà thầu thi công có biện pháp giảm thiểu các tác động xấu được trình bày tại phần sau của báo cáo.

- Nước mưa chảy tràn:

+ Nước mưa chảy tràn qua khu vực dự án chỉ xuất hiện tức thời khi xảy ra mưa với lưu lượng biến đổi theo cường độ mưa. Bản thân nước mưa ít bị ô nhiễm nhưng khi chảy tràn trên bề mặt cuốn theo các chất độc hại tích tụ trên bề mặt tạo thành dòng nước ô nhiễm có thể làm tắc hệ thống thoát nước khu vực và ảnh hưởng tới chất lượng nguồn

nước mặt trong khu vực lân cận như: làm đục nước, tăng độ kiềm, độ khoáng hóa của nước; bồi lắng ở các dòng chảy v.v...

+ Khi thi công vào mùa mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực dự án cuốn theo đất, cát,... chảy vào nguồn tiếp nhận. Nước mưa cũng có thể ô nhiễm do sự cố rò rỉ dầu. Nếu không được quản lý tốt sẽ gây ra những tác động tiêu cực đến nguồn tiếp nhận như gây tắc nghẽn cục bộ đường ống thoát nước dự án, làm suy giảm hệ thủy sinh dưới nước.

- Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động thi công san nền; hoạt động của các phương tiện vận chuyển nguyên, vật liệu xây dựng; hoạt động của các máy móc thi công; hoạt động bốc dỡ nguyên, vật liệu; hoạt động thi công xây dựng công trình. Thông số ô nhiễm đặc trưng: bụi, CO, NO₂, SO₂.

❖ **Giai đoạn vận hành**

- Nước thải sinh hoạt phát sinh lớn nhất trong phạm vi đánh giá tác động môi trường của Dự án là 1.960 m³/ngày đêm. Thông số ô nhiễm đặc trưng: pH, BOD₅, tổng chất rắn lơ lửng (TSS), tổng chất rắn hoà tan, sunfua, amoni, nitrat, dầu mỡ động thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, phosphat, coliforms.

- Nước mưa chảy tràn phát sinh. Thông số ô nhiễm đặc trưng: tổng chất rắn lơ lửng (TSS), đất, cát.

- Bụi, khí phát sinh thải từ các phương tiện giao thông ra vào dự án; bụi, khí thải phát sinh từ quá trình xây dựng nhà cửa và quá trình đun nấu của người dân trong dự án. Thông số ô nhiễm đặc trưng: bụi, CO, NO₂, SO₂.

- Mùi hôi từ khu vực lưu chứa chất thải sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải. Thông số ô nhiễm đặc trưng: CH₄, H₂S, NH₃...

b. Chất thải rắn

❖ **Giai đoạn thi công, xây dựng**

- Chất thải rắn sinh hoạt:

+ Trong giai đoạn thi công xây dựng dự án phát sinh chất thải rắn sinh hoạt từ các hoạt động sinh hoạt của cán bộ, công nhân xây dựng như: thức ăn thừa, vỏ hoa quả, các loại giấy gói, túi nilon,....

+ Với số lượng 100 cán bộ, công nhân xây dựng trong thời gian cao điểm thì lượng CTR sinh hoạt phát sinh trong khu vực dự án khoảng 50 kg/ngày.

- Chất thải rắn xây dựng:

+ Chất thải phát quang thực vật, dọn dẹp mặt bằng phát sinh chất thải thực bì. Thành phần chủ yếu là như rơm rạ, thân, gốc, lá, rễ của sinh khối thực vật... với khối lượng khoảng 10 tấn.

+ *Chất thải rắn xây dựng từ vật liệu xây dựng*: Chất thải rắn xây dựng là các chất thải của vật liệu thừa, đất đá do xây dựng, nguyên vật liệu rơi vãi, phế thải, vỏ bao bì, thùng gỗ,... phát sinh từ việc xây dựng các hạng mục công trình tại dự án. Khối lượng chất thải rắn xây dựng từ vật liệu xây dựng tại dự án khoảng 1.200 tấn

- Bùn thải từ hệ thống thu gom và thoát nước mưa: Lượng nước mưa này kéo theo các chất thải rắn trên bề mặt gây tình trạng ô nhiễm môi trường nước mặt. Lượng nước này có thành phần gồm các chất ô nhiễm như cặn lơ lửng,...

❖ **Giai đoạn vận hành**

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của dân cư, các công trình thương mại dịch vụ. Thành phần chủ yếu là các chất hữu cơ dễ phân hủy, túi nilon, đồ hộp, thực phẩm thừa, đất cát,...

- Bùn thải từ bể tự hoại các hộ dân, khu thương mại dịch vụ.

- Bùn thải từ quá trình nạo vét hệ thống thoát nước.

- Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải.

2.2.2. Các tác động không liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành

❖ **Giai đoạn thi công, xây dựng**

- Tiếng ồn, độ rung giai đoạn xây dựng cơ bản phát sinh từ thiết bị thi công, phương tiện vận chuyển.

- Tác động đến hoạt động giao thông trên tuyến đường vận chuyển và người dân xung quanh tuyến đường vận chuyển:

+ Các phương tiện vận chuyển đất cát và xi măng, sắt thép ra vào khu vực dự án sẽ làm gia tăng mật độ xe trong một khoảng thời gian ngắn, làm tăng khả năng xảy ra tai nạn giao thông trong khu vực dự án.

+ Giảm chất lượng các tuyến đường: Tạo ra các ổ gà, có thể gây nứt, sụt lún đường. Tuy nhiên, giai đoạn thi công xây dựng dự án chỉ diễn ra trong thời gian ngắn tần suất các phương tiện lưu thông trên tuyến đường không nhiều.

+ Quá trình vận chuyển làm rơi vãi nguyên vật liệu xuống đường, bụi cuốn theo gió gây mất mỹ quan các tuyến đường, giảm tầm nhìn.

+ Dự án nằm gần các tuyến đường địa phương và trong quá trình thi công sẽ phải vận chuyển khối lượng lớn vật liệu xây dựng, đất đá, ... Để vận chuyển toàn bộ khối lượng vật liệu này và thiết bị máy móc đến công trường trong thời gian thi công. Điều này sẽ có ảnh hưởng nhất định đến hoạt động giao thông cục bộ và tình trạng an toàn giao thông khu vực dự án. Chủ đầu tư và nhà thầu phải bố trí công trình thi công hợp lý, có các biển báo công trường thi công và phân luồng từ xa cũng như bố trí thời gian vận chuyển nguyên vật liệu.

+ Do quá trình vận chuyển đất, đá phục vụ cho xây dựng đi qua các tuyến đường chính của địa phương, đường dân cư tại điểm đầu, điểm cuối dự án... nên không tránh khỏi vấn đề ô nhiễm bụi và khí thải ảnh hưởng tới các hộ dân cư sống xung quanh, gây ảnh hưởng đến vấn đề đi lại của người dân tham gia giao thông.

- Tác động đến khả năng tiêu thoát nước và tưới tiêu trong khu vực

Việc xây dựng dự án cũng chiếm dụng đất mương tiêu, làm ngăn cách dòng chảy giữa các mương tưới tiêu trong khu vực, có thể làm giảm khả năng tiêu thoát nước, cũng như giảm lượng nước tưới tiêu do việc ngăn cách dòng chảy giữa các mương.

- Tác động đến kinh tế xã hội, an ninh lương thực, việc làm của người dân do chiếm dụng đất trồng lúa nước hai vụ trở lên. Hoạt động này sẽ ảnh hưởng đến người dân mất đất sản xuất, làm giảm diện tích đất canh tác, suy giảm tổng sản lượng lương thực.

- Hoạt động thi công các hạng mục công trình và hoạt động của các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu, phế thải ảnh hưởng tới hoạt động giao thông đường bộ, hoạt động canh tác nông nghiệp, hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu vực Dự án và có nguy cơ xảy ra sự cố cháy nổ, tai nạn lao động, tai nạn giao thông,...

- Hoạt động tập trung đông công nhân có khả năng làm mất trật tự an ninh xã hội khu vực Dự án.

❖ **Giai đoạn vận hành**

- Tiếng ồn, độ rung: Trong quá trình hoạt động của Dự án, tiếng ồn và rung động phát sinh từ phương tiện vận chuyển ra vào dự án: Tiếng ồn phát ra từ động cơ và do sự rung động của các bộ phận xe, tiếng ồn từ ống xả khói, tiếng ồn do đóng cửa xe, tiếng rít phanh,...

- Sự cố chập điện, cháy nổ; sự cố ngập úng, sự cố mất an toàn giao thông; sự cố vỡ đường ống cấp, thoát nước, sự cố hệ thống xử lý nước thải, hệ thống xử lý mùi của hệ thống xử lý nước thải.

- Tác động đến kinh tế - xã hội:

+ Hiệu quả về kinh tế:

- Tạo ra môi trường tốt để thu hút, tìm kiếm có hội đầu tư.
- Tạo thêm việc làm cho người lao động tại địa phương trong quá trình xây dựng

dự án, tăng thêm thu nhập cho một bộ phận dân cư.

+ Hiệu quả về xã hội:

- Khi dự án hoàn thành tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thiện tiếp các dự án khác
- Đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trước mắt cũng như lâu dài của

khu vực.

▪ Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng an ninh trong khu vực.

2.3. Biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

2.3.1. Các công trình, biện pháp giảm thiểu tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành

2.3.1.1. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý nước thải

a. Giai đoạn thi công xây dựng

(i) Biện pháp giảm thiểu tác động do nước thải sinh hoạt

- Khuyến khích các nhà thầu ưu tiên sử dụng công nhân tại địa phương, có điều kiện tự túc chỗ ăn ở. Tổ chức nhân lực hợp lý theo từng giai đoạn.

- Nghiêm cấm công nhân phóng uế và xả thải bừa bãi. Cử cán bộ thường xuyên kiểm tra, theo dõi.

- Chủ dự án không bố trí ăn ở cho công nhân tại công trường. Do vậy, toàn bộ công nhân làm việc tại công trường đều phải tự túc ăn ở tại gia đình hoặc các khu nhà trọ trong khu vực. Hằng ngày công nhân chỉ tới làm việc, không có hoạt động sinh hoạt nấu ăn, tắm, ngủ nghỉ tại công trường, vì vậy nước thải sinh hoạt chủ yếu là nước xí tiểu phát sinh từ hoạt động vệ sinh của công nhân.

- Chủ dự án sẽ yêu cầu đơn vị thi công trang bị 03 nhà vệ sinh di động tại công trình. Vị trí cụ thể của nhà vệ sinh di động trên công trường sẽ được lựa chọn phù hợp trong giai đoạn thi công xây dựng do phụ thuộc nhiều vào hình thức tổ chức thi công của các nhà thầu. Việc lựa chọn vị trí sẽ theo nguyên tắc sau:

+ Cách xa nguồn nước sử dụng.

+ Không gây ảnh hưởng đến quá trình thi công xây dựng công trường;

Thông số kỹ thuật của nhà vệ sinh di động như sau: (dài x rộng x cao) = (2,05 x 1,45 x 2,85)m. Vật liệu: composite (FRP) chịu môi trường nắng mưa. Vách ngăn 2 lớp, hai mặt láng cách nhiệt; bồn chứa nước 500 lít; hầm tự hoại 3 ngăn cỡ lớn 1.600 lít.

Toàn bộ nước thải sinh hoạt được thu gom bằng nhà vệ sinh di động, nước và bùn thải từ nhà vệ sinh sẽ được thuê đơn vị có đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý đúng quy định với tần suất thu gom 2 tuần/lần hút hoặc theo thực tế phát sinh; đảm bảo không xả nước thải ra ngoài môi trường gây ô nhiễm.

(ii) Biện pháp giảm thiểu tác động do nước thải thi công xây dựng

- Thực hiện sửa chữa, máy móc thiết bị thi công tại các gara chuyên dụng, không sửa chữa tại công trường.

- Tuyệt đối không đổ chất thải rắn (chất thải xây dựng, cát, đá...) và chất thải dầu cặn của thiết bị xuống dòng chảy; mọi loại chất thải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không để phế thải xây dựng xâm nhập vào đường thoát nước gây tắc nghẽn và tránh sự phân huỷ gây ô nhiễm môi trường nước. Không tập trung các loại nguyên nhiên vật liệu gần, cạnh các tuyến thoát nước để ngăn ngừa thất thoát rò rỉ vào đường thoát nước thải. Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông rãnh nước xung quanh khu vực thi công để đảm bảo dòng chảy nước mặt. Tần suất nạo vét 1 tháng/lần vào mùa mưa và 3 tháng/lần vào mùa khô.

- Tại công trình, chủ dự án sẽ lắp đặt 01 cầu rửa xe và bể lắng ngay trước cổng ra vào dự án. Các phương tiện đi ra khỏi công trường được phun rửa bánh xe và gầm xe. Nguồn nước cấp cho cầu rửa xe được lấy từ nguồn nước sạch của dự án. Dự án sử dụng loại vòi phun áp lực chuyên dụng không tạo mù. Thời gian rửa: từ 5-10 phút.

- Nước thải từ quá trình rửa bánh và gầm xe và nước vệ sinh dụng cụ thi công tại dự án sẽ được đưa vào 01 bể lắng 03 ngăn với dung tích khoảng 10m³ (KT: 2,5x2x2m). Tại ngăn thứ nhất được bố trí tấm vải lọc dầu chuyên dụng SOS-01 để lọc dầu mỡ phát sinh. Sau một thời gian sử dụng lượng dầu bám trên vải lớn sẽ làm giảm khả năng lọc dầu khi đó sẽ lấy tấm vải lọc dầu ra cạo lớp dầu bám trên vải. Sau thời gian khoảng 1 tuần vải lọc được thay thế. Dầu thải và vải lọc dầu sau lọc được thu gom, xử lý như chất thải nguy hại. Ngăn 2 được bố trí làm ngăn lắng cặn lơ lửng; ngăn 3 làm ngăn chứa nước trong. Nước thải sau khi xử lý được chứa trong ngăn thứ 3 và tận dụng lại để rửa xe không xả ra ngoài môi trường. Sau khi kết thúc quá trình thi công nước thải sẽ được thuê đơn vị có chức năng hút vận chuyển đi xử lý.

- Đối với các hố ga, hệ thống thoát nước mưa tạm, bể lắng... sau khi thi công xong các công trình này sẽ được san lấp và hoàn trả mặt bằng trước khi đưa dự án vào vận hành chính thức.

(iii) Nước mưa chảy tràn

- Nước mưa chảy tràn sẽ cuốn trôi chất rửa trôi trên bề mặt, chất thải do vậy cần phải xử lý bằng cách thi công dứt điểm từng hạng mục, không để rơi vãi dầu mỡ trên khu vực thi công.

- Tại công trình sẽ bố trí 01 hệ thống thoát nước mưa tạm thời bằng cách đào rãnh thoát nước phía Bắc và phía Nam dự án kích thước 0,4x0,4m, tổng chiều dài khoảng 1000m. Trên rãnh thoát nước với khoảng cách 15-30m bố trí một hố ga lắng kích thước 1x1x1m. Thường xuyên tổ chức nạo vét hệ thống thoát nước mặt. Bùn thải được thu gom với tần suất 01 tháng/lần vào mùa mưa và 03 tháng/lần vào mùa khô.

- Dọn dẹp mặt bằng công trường sau mỗi ngày thi công.

- Đảm bảo che chắn tốt cho vật liệu, tránh để nước mưa chảy tràn cuốn đi vật liệu, rửa trôi và làm ô nhiễm môi trường nước mặt.

- Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động thi công không để đất cát, gạch đá, chất thải xây dựng rơi vãi vào hệ thống thoát nước.

- Yêu cầu nhà thầu thi công đưa máy móc, thiết bị đến các cơ sở sửa chữa chuyên nghiệp trên địa bàn để bảo dưỡng, sửa chữa.

b. Giai đoạn vận hành

b.1. Hệ thống thoát nước mưa

- Nước mưa chảy tràn: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa.

Quy trình xử lý: Nước mưa chảy tràn và nước mưa mái → hệ thống rãnh thu gom nước mưa → Hệ thống thoát nước của khu vực.

- Hướng thoát nước chính: thoát ra kênh mương nước cảnh quan trong khu trước khi thoát ra hệ thống mương tiêu Thanh Phú.

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với thoát nước thải. Nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống bê tông cốt thép kết hợp hệ thống rãnh tại hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà;

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống bê tông cốt thép tiết diện D600-D1500 kết hợp hệ thống rãnh B300 tại hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà.

- Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: ga thu nước mưa, ga thăm... khoảng cách trung bình giữa các giếng là 30m bố trí theo quy định hiện hành. Công được nối theo phương pháp nối đỉnh;

- Mạng lưới thoát nước mưa:

+ Mạng lưới thoát nước mưa được tính toán thiết kế đảm bảo thu gom và vận chuyển nước mưa ra khỏi lưu vực một cách nhanh nhất, tránh úng ngập đường phố;

+ Nước mưa được thu gom và dẫn đến các điểm xả theo con đường ngắn nhất bằng tự chảy, tận dụng triệt để độ dốc địa hình tự nhiên để giảm độ sâu chôn cống;

+ Đảm bảo thoát nước tốt cho khu vực dự án và các khu dân cư lân cận;

+ Ga thu, ga thu thăm kết hợp thu nước mưa trực tiếp vào các tuyến cống thoát nước mưa;

+ Ga thăm được đặt tại các vị trí tuyến cống giao nhau hoặc các đoạn chuyển hướng;

+ Ga thu, ga thu thăm kết hợp, ga thăm được xây bằng gạch hoặc bê tông cốt thép;

+ Cửa xả nước mưa được xây dựng tại các vị trí cuối các đường cống thoát nước mưa để xả nước mưa từ hệ thống cống ra mương cảnh quan. Các cửa xả cần được xây dựng bền vững để tránh sụt lở bờ mương làm tắc cống;

- Xây dựng hệ thống kè mềm quanh các kênh rạch để tạo cảnh quan cũng như tránh sạt lở khi mưa lớn;

- Khu vực mặt nước trong khu vực có chức năng là cảnh quan và kết hợp sinh thái khu đô thị. Các mặt nước được nối thông với nhau bằng tuyến cống hộp 2xB2000;

- Lưu vực thoát nước đường thu gom vào hệ thống thoát nước đặt theo đường giao thông sau đó thoát ra hệ thống kênh thoát nước bên trong khu vực lập quy hoạch sau đó thoát ra mương tiêu Thạnh Phú trước khi chảy ra sông Cà Lồ;

- Cửa dẫn nước vào và xả nước ra bố trí cửa phai điều tiết đầu nối với tuyến cống thoát nước, nhằm điều chỉnh mực nước trong kênh nước, phù hợp với diễn biến trận mưa và sự bất thường của thời tiết do biến đổi khí hậu.

b.2. Hệ thống thu gom và xử lý nước thải

(i) Hệ thống thu gom và thoát nước thải

- Tuân thủ định hướng thoát nước thải phân khu đô thị N1: Hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng, nước thải khu vực được đưa về

trạm xử lý nước thải Đại Thịnh thông qua hệ thống trạm bơm chuyển bậc 03 và mạng lưới D400 theo định hướng quy hoạch phân khu N1.

- Đề đảm bảo thoát nước cho khu vực lập quy hoạch cả giai đoạn trước mắt và lâu dài đề xuất:

+ Nước thải nhà ở biệt thự, liền kề, văn hóa, thương mại và trường học của khu vực lập quy hoạch được đưa về trạm xử lý nước thải tạm thời đặt ngầm đặt tại khu vực bãi đỗ xe có kí hiệu P-03 với công suất khoảng 1.200m³/ngđ . Nước thải được thu gom qua tuyến ống D400 theo hướng tuyến quy hoạch phân khu N1 và dẫn về trạm xử lý để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

+ Nước thải của nhà ở xã hội sẽ được thu gom và xử lý nước thải riêng với công suất khoảng 800m³/ngđ

- Giai đoạn sau, khi hệ thống thoát nước thải Thành phố được hoàn thiện, toàn bộ nước thải khu quy hoạch sẽ được thoát về trạm xử lý nước thải Đại Thịnh thông qua trạm bơm chuyển bậc 03 giáp ranh giới phía Bắc khu vực nghiên cứu, một phần lưu lượng sẽ được thoát về mạng lưới D400 phía Nam sau đó tập trung về trạm xử lý nước thải Đại Thịnh với công suất trạm khoảng 2.200m³/ngđ.

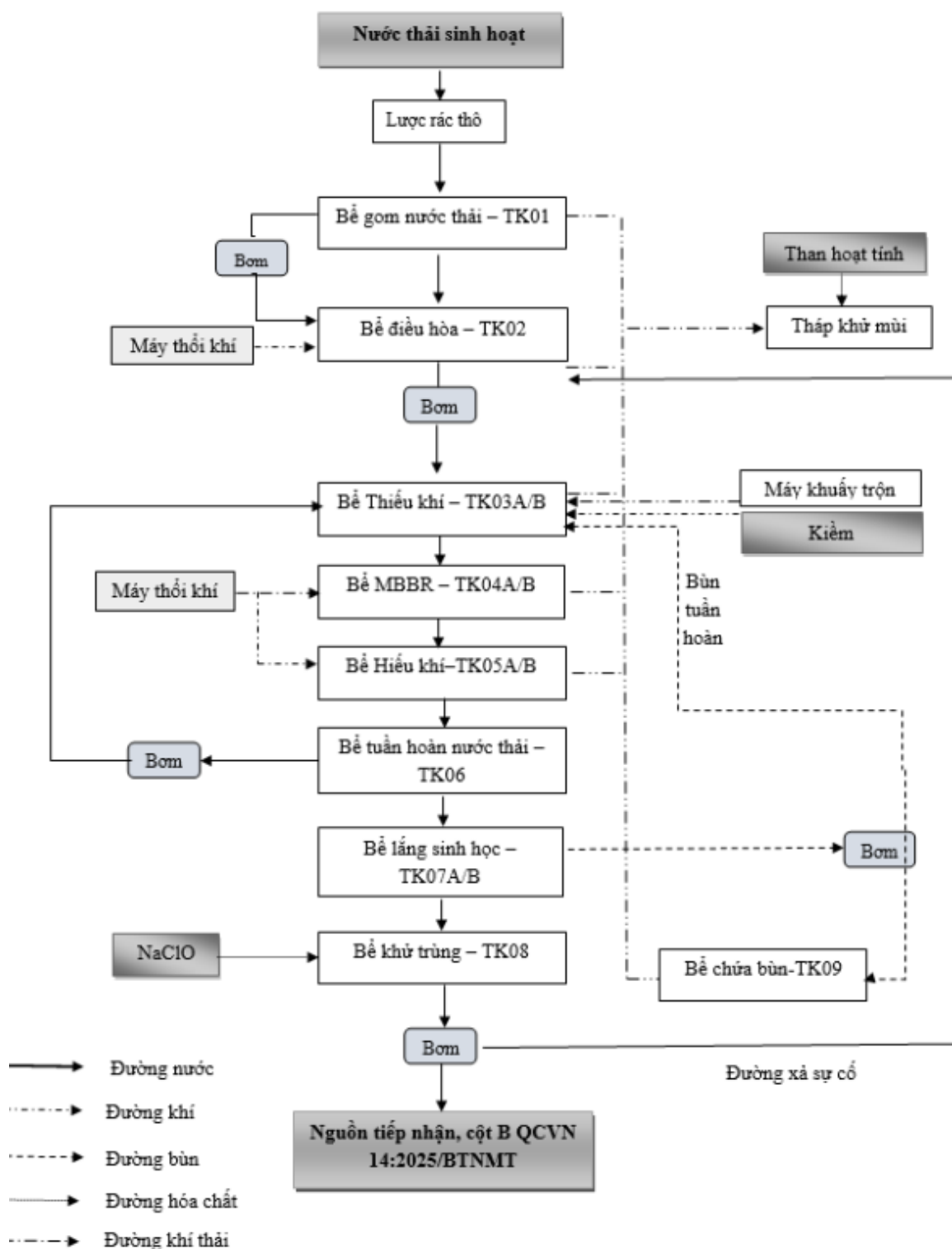
- Công thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D300, D400.

- Trạm xử lý nước thải sử dụng các modul hợp khối có công suất từng modul phù hợp với giai đoạn phát triển và công suất tổng cộng của trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ sinh học hiện đại, chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14:2025/BTNMT. Nước thải sau khi xử lý sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước mặt.

(ii) Hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án

- Quy trình công nghệ xử lý nước thải:



Hình 1. Sơ đồ công nghệ HTXL nước thải tập trung của dự án

Thuyết minh công nghệ:

❖ **BƯỚC 1 – XỬ LÝ SƠ BỘ**

🔲 **Bể gom nước thải – TK01**

Nước thải phát sinh từ các nguồn sinh hoạt theo đường ống của hệ thống thu gom, từ hệ thống thu gom, nước thải được dẫn chảy đến ngăn đặt song chắn rác thô

để loại bỏ các loại rác có kích thước > 10 mm ra khỏi nước thải trước khi chảy vào Bể điều hoà.

Bể điều hoà – TK02

Bể điều hoà có chức năng ổn định về nồng độ và lưu lượng nước thải tránh hiện tượng sốc tải trọng không mong muốn trước khi vào các bước xử lý tiếp theo. Tại đây bể được lắp hệ thống phân phối khí cung cấp cho bể điều hoà, không khí được lấy từ máy thổi khí, nhằm tránh hiện tượng sa lắng chất thải ở đáy bể và tránh diễn ra quá trình phân hủy kỵ khí.

Một số ưu điểm của việc thiết kế bể điều hoà cụ thể như sau:

Lưu trữ nước thải phát sinh vào những giờ cao điểm và phân phối đều cho các bể xử lý phía sau.

Kiểm soát các dòng nước thải có nồng độ ô nhiễm cao.

Tránh gây quá tải cho các quá trình xử lý phía sau.

Có vai trò là bể chứa nước thải khi hệ thống dừng lại để sửa chữa hay bảo trì.

Nước thải từ bể điều hoà được bơm sang cụm bể xử lý sinh học

❖ BƯỚC 2 – XỬ LÝ SINH HỌC

Bể Thiêu khí TK-03A/B, Hiếu khí: MBBR- TK04A/B và Hiếu khí – TK05A/B.

Nước thải sau khi xử lý sơ bộ và ổn định nồng độ sẽ được bơm sang các cụm bể sinh học Thiêu khí, và Hiếu khí.

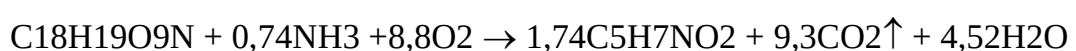
- Tại bể thiếu khí (Anoxic) có lắp các thiết bị khuấy trộn chìm tạo điều kiện thiếu khí cho nước thải giúp cho các vi sinh vật nitrosomonat và heterotropic sinh trưởng và phát triển. Giúp cho quá trình chuyển hóa NO_3^- thành N_2 được diễn ra thuận lợi sau đó nước thải sẽ chảy tràn qua bể xử lý sinh học hiếu khí (OXIC).



- Tại cụm bể xử lý sinh học hiếu khí thì các chất ô nhiễm hữu cơ được xử lý, chủ yếu là BOD. Quá trình này là quá trình sinh trưởng hiếu khí, chuyển hoá các hợp chất hữu cơ tan có trong nguồn nước thành bùn hoạt tính (activated sludge) tồn tại ở dạng pha rắn.

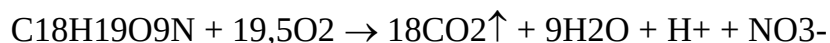
Quá trình xử lý này gồm 2 quá trình diễn ra song song:

Dùng vi sinh vật hiếu khí kết hợp với oxy để chuyển hoá các hợp chất hữu cơ tan có trong nước thành tế bào vi sinh vật mới (sinh tổng hợp tế bào). Quá trình được mô tả chi tiết bằng phương trình sau:



(Theo Mogens Henze, Poul Harremoës, Jes la Cour Jansen, Erik Arvin, Wastewater Treatment: Biological and Chemical Processes, trang 68)

Dùng oxy trong không khí để oxy hoá các hợp chất hữu cơ tan có trong nguồn nước để chuyển hoá thành các hợp chất khí (chủ yếu là CO₂) và các thành phần khác. Ngoài ra lượng oxy còn được dùng để chuyển hoá các hợp chất chứa nitơ (chủ yếu là NH₄⁺) thành NO₂⁻ và NO₃⁻. Quá trình được mô tả chi tiết bằng phương trình sau:



(Theo Mogens Henze, Poul Harremoës, Jes la Cour Jansen, Erik Arvin, Wastewater Treatment: Biological and Chemical Processes, trang 66)

Quá trình xử lý này chủ yếu sử dụng các chủng vi sinh vật như Nitrosomonas, Nitrobacter.

Ngoài việc chuyển hóa các chất hữu cơ thành CO₂ và H₂O, các vi sinh hiếu khí này cũng giúp chuyển Nitơ thành Nitrat (NO₃⁻) nhờ vi khuẩn có tên là vi khuẩn Nitrat hóa (Nitrifying micro – organisms). Phương trình phản ứng diễn tả quá trình này như sau:



Nitrat sinh ra ở bể hiếu khí được bơm tuần hoàn lại bể thiếu khí (TK04) nhằm tiến hành quá trình khử NO₃⁻.

Ngoài ra, nhằm duy trì lượng bùn lớn trong các bể sinh học, giảm lượng bùn dư thừa sinh ra, bể hiếu khí bổ sung thêm các vật liệu đệm sinh học di động (hay còn gọi là giá thể di động). Các vật liệu này là môi trường cho các vi sinh vật bám để phân hủy các chất hữu cơ. Các vật liệu đệm này làm bằng nhựa (PP hoặc HDPE) có diện tích bề mặt lớn (3.000 – 6.000 m²/m³) giúp tăng cường khả năng tiếp xúc và nhẹ nên hoàn toàn có thể lơ lửng trong nước thải khi cấp khí vào bể.

Các vật liệu này giúp tăng hàm lượng vi sinh trong bể cao hơn so với công nghệ xử lý sinh học cổ điển (3.000 – 8.000 mg/l) giúp tăng cường khả năng chịu “sốc” tải của bể khi chất lượng nước thải thay đổi đột ngột và cũng giúp giảm lượng bùn sinh ra trong quá trình xử lý do phần lớn bùn đã bám lên bề mặt vật liệu trong bể.

Việc kết hợp cả hai bể MBBR và Hiếu khí trong quá trình xử lý sinh học hiếu khí là vì: Cuối quá trình sinh học hiếu khí cần tuần hoàn lại bùn (bể TK06) trở lại bể Thiếu khí, vì vậy phải giữ lại lượng giá thể trong bể MBBR, bơm chìm đặt trong bể Hiếu khí sẽ không bị nghẹt do giá thể cuốn vào bơm và đi vào các công trình xử lý khác.

Nước thải sau khi được xử lý sẽ tự chảy qua bể lắng sinh học. Tại đây diễn ra quá trình tách pha rắn ra khỏi pha lỏng. Do tỷ trọng của pha rắn (bùn hoạt tính) lớn hơn pha lỏng (nước sạch) nên khi để “tĩnh” một khoảng thời gian đủ lớn thì hầu như toàn bộ pha rắn sẽ tách ra khỏi pha lỏng. Bùn lắng đọng được thiết bị gạt bùn đưa về đáy rôn của bể lắng sau đó sang bể thu bùn. Tại bể thu bùn, bùn được bơm vận chuyển tuần hoàn bùn về các bể thiếu khí. Bùn dư được bơm tới bể chứa bùn.

Bể lắng sinh học – TK07A/B

Nước thải sau khi qua quá trình xử lý sinh học chảy sang bể lắng để giữ lại cặn và tách nước trong ra ngoài. Bằng cơ chế lắng trọng lực, bể lắng sinh học có nhiệm vụ tách cặn vi sinh từ bể xử lý sinh học hiếu khí lơ lửng dính bám mang sang. Nước thải ra khỏi bể lắng có hàm lượng cặn (SS) giảm đến hơn 70-80%. Bùn lắng ở đáy ngăn lắng được bơm bùn bơm tuần hoàn về bể xử lý sinh học thiếu khí để bổ sung lượng bùn theo nước đi qua ngăn lắng.

❖ BƯỚC 3 - XỬ LÝ HOÀN THIỆN

Bể khử trùng – TK08

Nước sau khi xử lý tại Bể lắng thứ cấp dẫn tới bể Khử trùng. Nước thải được xáo trộn với chất khử trùng được cung cấp bởi bơm định lượng nhằm tiêu diệt vi khuẩn coliform. Nước thải được xáo trộn qua các vách ngăn để đảm bảo sự pha trộn giữa nước thải và chất khử trùng và được bơm ra ngoài môi trường. Một phần nước thải được bơm về trạm quan trắc nước thải tự động liên tục.

Tại trạm quan trắc lắp đặt thùng lấy mẫu quan trắc nước thải tự động liên tục.

Thùng chứa mẫu

Theo yêu cầu của thông tư 10/2021/TT-BTNMT và nghị định 08/2022/NĐ-CP về việc xây dựng trạm quan trắc chất lượng nước thải sau xử lý. Do vậy căn cứ theo quy định của hệ thống xử lý nước thải này sẽ lắp thùng lấy mẫu quan trắc chất lượng nước thải đầu ra bao gồm các chỉ tiêu sau: COD, TSS, pH, nhiệt độ, Amoni, lưu lượng đầu ra và đầu ra.

Như vậy nước thải từ bể khử trùng sẽ được lắp đặt bơm lấy mẫu bơm lên nhà trạm vào thùng chứa mẫu có chứa các đầu đo để kiểm tra các chỉ tiêu: COD, TSS, pH, nhiệt độ, Amoni. Các chỉ tiêu sẽ được truyền về sở TNMT để giám sát liên tục, nước đạt chuẩn sẽ đưa ra nguồn tiếp nhận, trường hợp có chỉ tiêu quan trắc không đạt thì nước thải sẽ đưa quay trở lại bể điều hòa, đồng thời nhân viên vận hành tiến hành kiểm tra, khắc phục sự cố.

Nước thải sau khi được khử trùng tại bể khử trùng và được bơm trích mẫu bơm một lượng nhỏ nước thải về hệ thống quan trắc tự động liên tục. Nước đạt tiêu chuẩn sẽ được bơm ra ngoài môi trường. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT cột B.

❖ BƯỚC 4 - XỬ LÝ BÙN

Bể chứa bùn – TK09

Bùn từ bể lắng sinh học được thu gom về bể chứa bùn. Bùn từ bể chứa sẽ được chuyển giao cho đơn vị có chức năng hút định kỳ và xử lý theo quy định.

❖ BƯỚC 5 – XỬ LÝ MÙI

Hệ thống xử lý nước thải trong quá trình vận hành, dưới sự khuấy trộn và khuếch tán không khí sẽ diễn ra quá trình phân hủy chất hữu cơ. Sản phẩm chính tùy từng giai đoạn có thể phát sinh các chất khí gây mùi hôi như: H_2S , SO_2 , NH_3 , và khí hữu cơ như mercaptans,... Các khí này sẽ theo lượng khí sục vào bể nước thải, đặc biệt tại các vị trí Bể điều hòa và Bể sinh học hiếu khí thoát ra ngoài.

Nồng độ của các khí này tuy rất khó xác định do sự biến thiên theo nồng độ các hợp chất đầu vào, nhưng nhìn chung đều có thể giảm thiểu thông qua việc sử dụng tháp hấp thụ mùi.

Nguyên lý: Tháp hấp phụ mùi hoạt động theo nguyên tắc hấp phụ khí thải. Lượng khí gây mùi sinh ra được quạt hút dẫn vào tháp hấp phụ và đi theo chiều từ dưới lên trên và tiếp xúc lớp vật liệu than hoạt tính. Mùi sẽ được giữ lại, khí sạch đi ra ngoài.

2.3.1.2. Công trình, biện pháp xử lý bụi, khí thải

a. Giai đoạn thi công xây dựng

(i) Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải phát sinh do hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu và đất đổ thải

Các giải pháp chủ yếu để giảm thiểu các tác động này là:

- Yêu cầu các nhà thầu xây dựng cũng như các nhà thầu phụ liên quan khác không sử dụng các loại phương tiện không đạt tiêu chuẩn đăng kiểm đối với các phương tiện vận tải đường bộ, sử dụng nhiên liệu đúng với thiết kế của động cơ. Không chở hàng hóa, vật liệu vượt quá trọng tải của phương tiện và chiều cao yêu cầu

- Định kỳ bảo trì, bảo dưỡng phương tiện.

- Thời gian vận chuyển nguyên vật liệu và chất thải xây dựng trong 46 tháng và tránh các giờ cao điểm. Tất cả các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu, chất thải từ dự án chỉ hoạt động từ 21h - 6h00 ngày hôm sau nhằm hạn chế ùn tắc giao thông, tránh

vận chuyển vật liệu hoặc chất thải xây dựng thời điểm có cường độ gió cao. Các xe vận chuyển phải có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền cấp.

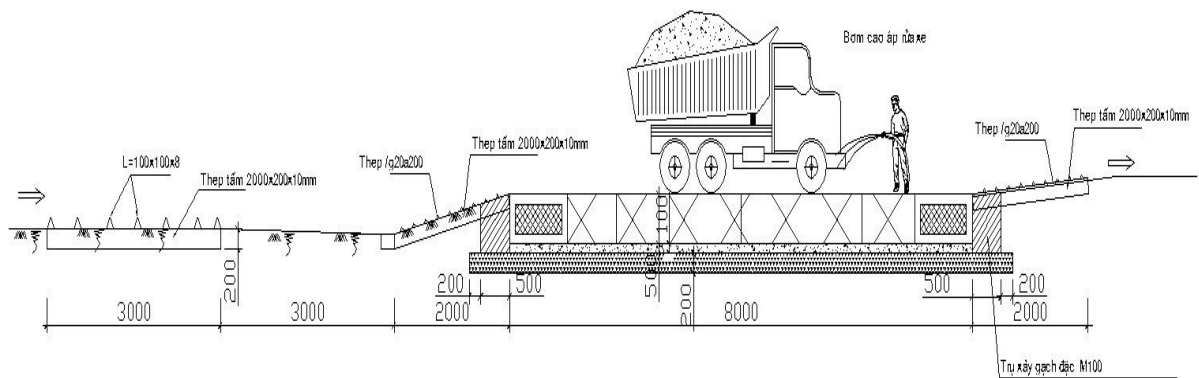
- Phân luồng cho các phương tiện vận chuyển và bố trí lịch trình xe phù hợp để tránh ô nhiễm cục bộ trong khu vực dự án.

- Điều phối xe tải và các máy móc thi công không hoạt động tập trung, hạn chế thải ra môi trường lượng khí thải quá lớn trong cùng một thời điểm và cùng một vị trí.

- Nguyên vật liệu và các phế liệu xây dựng khi chất lên xe sẽ được phủ bạt che kín để hạn chế rơi vãi và phát sinh bụi ra môi trường không khí.

- Hạn chế vận chuyển qua các tuyến đường tập trung đông người. Ưu tiên chọn nguồn cung cấp vật liệu gần khu vực Dự án để giảm quãng đường vận chuyển và giảm công tác bảo quản nguyên vật liệu nhằm giảm thiểu tối đa bụi và các chất thải phát sinh cũng như giảm nguy cơ xảy ra các sự cố.

- Để giảm thiểu bụi trong quá trình vận chuyển nguyên vật liệu và chất thải xây dựng, tại khu vực công ra vào chính của dự án bố trí 01 cầu rửa xe và bể lắng với diện tích khoảng 10m². Mục đích của cầu rửa xe là làm sạch lốp xe và gầm xe, hạn chế bụi phát sinh từ xe vận tải. Kích thước của cầu rửa xe: Bề rộng 5m, góc nghiêng 30 độ.



Hình 2. Thiết kế cầu rửa xe tại công trường thi công dự án

- Nước thải từ quá trình rửa bánh và gầm xe và nước vệ sinh dụng cụ thi công tại dự án sẽ được đưa vào 01 bể lắng 03 ngăn với dung tích khoảng 10m³ (KT: 2,5x2x2m). Tại ngăn thứ nhất được bố trí tấm vải lọc dầu chuyên dụng SOS-01 để lọc dầu mỡ phát

sinh. Sau một thời gian sử dụng lượng dầu bám trên vải lớn sẽ làm giảm khả năng lọc dầu khi đó sẽ lấy tấm vải lọc dầu ra cạo lớp dầu bám trên vải. Sau thời gian khoảng 1 tuần vải lọc được thay thế. Dầu thải và vải lọc dầu sau lọc được thu gom, xử lý như chất thải nguy hại. Ngăn 2 được bố trí làm ngăn lắng cặn lơ lửng; ngăn 3 làm ngăn chứa nước trong. Nước thải sau khi xử lý được chứa trong ngăn thứ 3 và tận dụng lại để rửa xe không xả ra ngoài môi trường. Sau khi kết thúc quá trình thi công xây dựng, nước thải và bùn thải tại bể lắng và cầu rửa xe của Dự án sẽ được nhà thầu thuê đơn vị có chức năng đến thu gom, vận chuyển và xử lý, không phát sinh nước thải và chất thải ra ngoài môi trường; bể lắng và cầu rửa xe sẽ được san lấp để hoàn trả mặt bằng.

- Tưới ẩm đường các tuyến giao thông:

- + Phạm vi phun nước giảm bụi: trong khu vực công trường; dọc tuyến đường có lượng xe chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng, chất thải xây dựng đi qua với khoảng cách 1km.

- + Sử dụng xe phun nước chuyên dùng 5m³ vào thời điểm buổi sáng và chiều, hạn chế bụi; đặc biệt là vào thời tiết khô, nóng, phun nước với cường độ trung bình 1-1,5 lít/m²; tần suất phun: 2 lần/ngày, thời điểm thực hiện: sáng 5h30 – 6h, chiều 15h30-16h; làm dứt điểm từng đoạn, từng hạng mục làm tới đâu thu dọn hiện trường và làm vệ sinh ngay tới đó.

- Quy định tốc độ ra vào khu vực công trường 10km/h. Bố trí giờ giảm tốc và biển hạn chế tốc độ, đặt biển báo hiệu công trường đang thi công.

- Bố trí 2 nhân viên thực hiện công tác quét dọn, thu gom chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại vào các thiết bị và kho lưu chứa.

(ii) Biện pháp giảm thiểu bụi từ quá trình bốc xúc, tập kết nguyên vật liệu

- Tại dự án lấp đất 01 khu tập kết nguyên vật liệu có diện tích khoảng 150m² và 01 khu vực chứa chất thải xây dựng có diện tích khoảng 150m² tại phía Đông Bắc dự án (gần cổng ra vào) có kết cấu khung thép mái tôn, bố trí bạt che chắn xung quanh, các nguyên vật liệu và chất thải xây dựng được tập kết gọn gàng để hạn chế bụi phát tán trong quá trình thi công. Các phương tiện vận chuyển chỉ tập kết đến công trường khi cần cung cấp nguyên vật liệu cho thi công theo kế hoạch thi công định kỳ hàng tuần.

- Có kế hoạch thi công và cung cấp vật tư thích hợp. Nguyên vật liệu chỉ tập kết đến công trường khi cần cho thi công theo kế hoạch thi công định kỳ hàng tuần, không tập kết quá nhiều nguyên vật liệu tại một thời điểm gây cản trở công trình thi công.

- Cơ giới hóa việc bốc dỡ vật liệu rời và vận chuyển nguyên vật liệu trong các đường ống kín.

- Bố trí nhân viên vệ sinh hàng ngày kiểm tra khu vực tập kết nguyên vật liệu của dự án và quét dọn nếu có vương vãi.

- Che chắn khi thi công trên cao: Sử dụng 01 cầu thép và 01 vận thăng lồng phục vụ vận chuyển người và vật liệu lên cao trong quá trình thi công. Toàn bộ chu vi tòa nhà được thiết kế theo đúng quy định đảm bảo hệ thống bao che này luôn cao hơn sàn đang thi công 01 tầng nhà và được quây kín bằng lưới chống bụi.

(iii) Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải phát sinh từ quá trình đào đắp

Khối lượng đào đắp tại dự án không nhiều tuy nhiên để giảm thiểu tác động của bụi đất phát sinh từ quá trình đào đắp, chủ đầu tư sẽ phối hợp với nhà thầu thi công thực hiện các biện pháp sau:

- Khu vực dự án đã được che chắn xung quanh bằng tường tôn với chiều cao 2m so với cao độ mép đường.

- Đất san lấp được san ủi ngay sau khi đổ xuống, để giảm sự khuếch tán vật liệu do tác dụng của gió.

- Vào những ngày hanh khô hoặc có gió lớn, tiến hành phun nước giữ ẩm bề mặt khu vực đào đắp với tần suất 02 lần/ngày để hạn chế gió cuốn bụi phát tán vào môi trường không khí.

(v) Biện pháp giảm thiểu bụi và khí thải từ hoạt động của máy móc, thiết bị

Để giảm thiểu sự ô nhiễm do khí thải của các nguồn này, dự án sẽ áp dụng các biện pháp sau:

- Lập kế hoạch thi công và bố trí nhân lực hợp lý, tuần tự, tránh trùng chéo giữa các công đoạn thi công. Áp dụng biện pháp thi công phù hợp, cơ giới hóa các thao tác trong quá trình thi công.

- Không sử dụng máy móc, thiết bị đã cũ. Thường xuyên kiểm tra đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất và an toàn nhất, phải đạt tiêu chuẩn quy định về mặt kỹ thuật để hạn chế khả năng phát sinh chất thải, ảnh hưởng đến môi trường lao động và môi trường xung quanh.

- Sử dụng nhiên liệu đúng với thiết kế của động cơ, có hàm lượng lưu huỳnh thấp để giảm lượng khí SO₂ phát sinh.

- Thường xuyên bảo dưỡng, tra dầu mỡ, kiểm tra định kỳ cho máy móc, thiết bị thi công để phát hiện hỏng hóc và sửa chữa kịp thời.

- Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân.

(vi) Biện pháp giảm thiểu tác động từ khí thải của quá trình hàn

- Bố trí khu vực hàn nơi thông thoáng, các máy hàn bố trí cách xa nhau.
- Người thợ hàn đeo kính hàn phòng tia bức xạ, đeo khẩu trang có bộ lọc khí, lọc bụi thích hợp.
- Thợ hàn được học tập về biện pháp an toàn nghề hàn. Không tuyển dụng và bố trí người có bệnh phổi mãn tính, hen, các bệnh mắt và bệnh sạm da.
- Thường xuyên kiểm tra giám sát các thiết bị, ổ cắm điện, các nguồn nhiên liệu có khả năng bắt cháy gần khu vực hàn để phòng ngừa nguy cơ cháy nổ.

(vii) Biện pháp giảm thiểu hơi dung môi sơn

- Sơn được chứa trong những thùng kín. Đảm bảo các thùng chứa không để mở để tiếp xúc với không khí và phát sinh khí thải.
- Tại khu vực làm việc chịu ảnh hưởng bởi hơi dung môi, hơi sơn, phát thiết bị bảo hộ lao động như bật mặt hoặc mặt nạ cho người công nhân, nhằm tránh và giảm thiểu các rủi ro xảy ra.

b. Giai đoạn vận hành

(i) Giảm thiểu khí thải từ phương tiện giao thông

- Tiến hành trồng các loại cây xanh, thảm cỏ thích hợp dọc các tuyến đường, sân nội bộ của công trình nhằm tạo cảnh quan khu vực đồng thời cải thiện môi trường không khí xung quanh. Cây xanh sẽ được chăm sóc và tưới định kỳ.
- Sân đường nội bộ được bê tông hóa và được thiết kế rộng thoáng không gây ùn tắc giao thông và dễ dàng phát tán các chất gây ô nhiễm.
- Khu vực đỗ xe được thiết kế thông thoáng nhằm đảm bảo khả năng thông gió, bố trí hợp lý khu vực đỗ xe, phân luồng giao thông; phân định làn xe ra và làn xe vào; kẻ vạch sơn chỉ dẫn; dùng hệ thống biển báo và nhân viên bảo vệ hướng dẫn luồng xe.
- Xây dựng nội quy đỗ xe tại tầng hầm, quản lý chặt chẽ các phương tiện giao thông ra vào khu vực đỗ xe để giảm thiểu khả năng nổ máy xe trong tầng hầm.
- Điều phối phương tiện hợp lý để tránh tập trung quá nhiều phương tiện giao thông hoạt động trong khu vực dự án cùng thời điểm.

(ii) Không chế khí thải từ máy phát điện dự phòng

- Sử dụng máy phát điện đảm bảo về mặt môi trường: độ ồn thấp
- Vận hành máy phát điện đúng quy trình, bảo dưỡng định kỳ các thiết bị của máy phát điện

- Làm ống giảm âm thanh cho các ống thải khí.
- Lắp đặt các máy phát điện dự phòng đồng bộ, có hệ thống giảm thiểu tiếng ồn và xử lý khí thải kèm theo.

(iii) Biện pháp giảm thiểu mùi hôi từ khu nhà vệ sinh công cộng

- Bố trí đủ nhân viên để quét dọn, tẩy rửa, lau chùi hàng ngày đảm bảo không gây ô nhiễm mùi tại các khu vực này cũng như các khu vực lân cận.
- Hút mùi nhà vệ sinh bằng hệ thống hút trung tâm, mỗi nhà vệ sinh sẽ đấu nối ống gió và miệng hút từ trực trung tâm để hút mùi thải ra ngoài.
- Hệ thống thải gió nhà vệ sinh được thiết kế tuân thủ ASHRAE/TCVN với miệng gió thải ở cao độ thấp bên trên các thiết bị vệ sinh. Tối thiểu 15 lần trao đổi không khí /giờ.
- Tại các đường ống thoát nước bố trí các ống thông hơi dẫn mùi lên mái với chiều cao vượt mái 0,7m.

(iv) Giảm thiểu mùi phát sinh từ khu vực tạm chứa và tập kết rác thải

- Khu vực tập kết rác thải sinh hoạt được xây dựng riêng biệt, kín và thường xuyên dọn dẹp vệ sinh sạch sẽ.
- Sử dụng cửa chớp để thông gió tự nhiên cho khu vực tập kết rác thải.
- Các thùng chứa CTNH được bố trí nắp đậy kín. Kho chứa CTNH được xây dựng kín và dán biển cảnh báo theo đúng quy định.
- Thu gom và vận chuyển chất thải hợp lý tránh để tồn đọng.

(v) Giảm thiểu mùi từ bể tự hoại và HTXLNT

- Bố trí nhân viên thường xuyên vận hành HTXLNT của dự án. Thường xuyên bảo dưỡng, kiểm tra các bể theo đúng quy định.
- Để hạn chế mùi, tại bể điều hòa đã lắp máy khuấy chìm và bể hiếu khí đã lắp hệ thống sục khí, bể thiếu khí có đảo trộn để nhằm tránh quá trình lắng đọng của chất rắn, tạo nên môi trường yếm khí, phát sinh mùi.
- Toàn bộ bùn phát sinh từ bể tự hoại và HTXLNT sinh hoạt tập trung được thu gom sau đó thuê đơn vị chức năng vận chuyển với tần suất khoảng 06 tháng/lần không để bùn tồn đọng lâu ngày dẫn đến quá trình phân hủy kỵ khí gây mùi.
- Định kỳ, vớt mỡ tại các bể tách dầu mỡ với tần suất 2-3 ngày/lần.

2.3.1.3. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn thông thường

a. Giai đoạn thi công

Tại dự án sẽ bố trí 01 kho CTR thông thường khoảng 10m² đặt tại góc phía Tây dự án (gần khu vực đặt nhà vệ sinh di động).

Khi dự án hoàn thiện các hạng mục công trình xây dựng chủ dự án sẽ tiến hành các biện pháp hoàn trả mặt bằng.

(i) Đối với chất thải rắn sinh hoạt

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể công nhân xây dựng. Thường xuyên kiểm tra, giám sát công tác vệ sinh môi trường tại công trường.

- Phương án thu gom, xử lý: Tại dự án, chất thải phát sinh sẽ được công nhân thu gom vào 04 thùng chứa bằng nhựa dung tích 240 lít đặt tại các tầng đang thi công và khu nhà điều hành. Sau mỗi ngày làm việc, chất thải được thu gom và vận chuyển về kho CTR thông thường 10m² (phía Tây dự án, gần khu vực đặt nhà vệ sinh di động). Nhà thầu sẽ liên hệ với đơn vị thu gom của khu vực để hợp đồng thu gom, vận chuyển đi xử lý với tần suất 01 ngày/lần.

(ii) Đối với chất thải rắn xây dựng

- Thực hiện tốt việc phân loại chất thải rắn và vệ sinh công nghiệp trong suốt giai đoạn xây dựng. Hạn chế các chất thải phát sinh trong thi công. Tận dụng triệt để các loại phế liệu xây dựng phục vụ cho chính hoạt động xây dựng của dự án.

- Sử dụng vật liệu xây dựng đúng quy cách, tiêu chuẩn tránh thừa gây lãng phí.

- Việc thực hiện quản lý chất thải rắn xây dựng phải tuân thủ Thông tư số: 08/2017/TT-BXD ngày 16 tháng 05 năm 2017 của Bộ Xây dựng về Quản lý chất thải rắn xây dựng và quản lý chất thải theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 và thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022.

- Tại dự án sẽ bố trí 02 khu vực chứa CTR xây dựng với diện tích mỗi khu vực khoảng 500m² đặt tại góc phía Tây Bắc dự án (gần khu vực đặt nhà vệ sinh di động). Tại mỗi khu vực chứa CTR xây dựng bố trí 03 thùng xe ben có tải trọng 15 tấn. Khu vực chứa CTR xây dựng với kết cấu khung thép mái tôn để thu gom toàn bộ lượng CTR xây dựng phát sinh từ hoạt động đào móng, hao hụt nguyên vật liệu xây dựng. Sử dụng bạt P.E che kín thùng xe ben. Khi thùng xe đầy được vận chuyển đi đổ thải thì sẽ đặt thùng khác thay thế. Tính toán vị trí đảm bảo không gây cản trở quá trình thi công các

công trình, không gây cản trở giao thông của khu vực và đảm bảo mỹ quan đô thị. Đồng thời, chủ dự án sẽ yêu cầu các nhà thầu thi công ký hợp đồng thuê đơn vị có chức năng vận chuyển chất thải xây dựng đi đổ thải ở các bãi thải tập trung theo đúng quy định. Che chắn cẩn thận các thùng xe trong quá trình vận chuyển. Nghiêm cấm lái xe thải đổ đất bừa bãi.

- Nhà thầu thi công sẽ thuê đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển đi xử lý với tần suất 01 ngày/lần.

(iv) Bùn thải từ hệ thống thu gom và thoát nước mưa và bể lắng nước thải thi công

- Bùn phát sinh từ hệ thống thu gom và thoát nước mưa, bể lắng nước thải thi công được định kỳ nạo vét với tần suất 01 tháng/lần vào mùa mưa và 03 tháng/lần vào mùa khô. Khi nạo vét bùn được thuê đơn vị có chức năng vận chuyển đến bãi đổ thải theo đúng quy định.

- Bùn cặn từ nhà vệ sinh di động: Được hợp đồng với đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định với tần suất 02 tuần/lần.

b. Giai đoạn vận hành

❖ *Đối với CTR thông thường*

- Đối với khu nhà ở thấp tầng và khu vực công cộng:

+ Tại khu vực sân đường nội bộ, đường giao thông trong dự án bố trí 50 thùng có nắp đậy lưu giữ rác có dung tích 50 lít/thùng với khoảng cách khoảng 100m/thùng

+ Đối với khu dân cư thấp tầng, CTR sinh hoạt được tập kết trước cửa mỗi nhà. Cuối ngày vào giờ quy định xe vận chuyển CTR của đơn vị có chức năng sẽ thu gom vận chuyển tới nơi quy định để xử lý. Việc thu gom và vận chuyển sẽ được thực hiện vào những khung giờ không ảnh hưởng tới mọi người.

- Đối với Khối nhà trung tâm thương mại:

+ Mỗi gian hàng tại khu trung tâm thương mại tại các tầng được bố trí 01 thùng rác 15 lít/thùng, có nắp đậy để thu gom CTR phát sinh.

+ Giải pháp thu gom rác của khối trung tâm thương mại sẽ tập kết theo các gian hàng và vận chuyển đi bằng xe chuyên dụng.

+ Toàn bộ CTR thông thường sẽ tại công trình sẽ được thu gom và phân loại tại nguồn. Ban quản lý dự án sẽ chịu trách nhiệm thu gom rác thải từ các tầng của tòa nhà về Kho CTR thông thường và ký hợp đồng thu gom, vận chuyển với đơn vị có chức năng.

- Đối với khối nhà ở xã hội cao tầng: Toàn bộ CTR thông thường tại công trình sẽ được thu gom và phân loại tại nguồn.

+ Tại mỗi tầng, chủ dự án bố trí 01 phòng gom chất thải riêng. Phòng gom rác có kết cấu tường xây gạch trát vữa xi măng sau đó ốp gạch ceramic đến chiều cao 2m, nền lát gạch ceramic. Tại mỗi phòng bố trí 02 thùng rác dung tích 240 lít để lưu giữ chất thải (một thùng chứa chất thải có khả năng tái chế và một thùng chứa không có khả năng tái chế).

+ Toàn bộ CTR sinh hoạt phát sinh tại tòa nhà sẽ được nhân viên vệ sinh thu gom và vận chuyển theo thang máy dịch vụ về 01 kho CTR thông thường, tránh các giờ cao điểm.

Hằng ngày, nhân viên vệ sinh của dự án sẽ sử dụng xe rác đẩy tay với dung tích 500 lít để thu gom rác từ các khối nhà, khu vực công cộng, tránh các giờ cao điểm đông người đi lại. Bố trí 01 điểm tập kết chất thải thông thường có cây xanh cách ly và đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường $\geq 15\text{m}$. Tại điểm tập kết chất thải thông thường có bố trí 05 xe rác dung tích 500 lít và chỉ lưu giữ trong ngày, cuối ngày vào giờ quy định xe vận chuyển CTR của đơn vị có chức năng sẽ thu gom vận chuyển tới nơi quy định để xử lý.

Điểm tập kết chất thải thông thường tại dự án có kết cấu: Kết cấu khung thép, nền đổ bê tông cốt thép lát gạch ceramic, tường xây gạch, có mái che, có cửa kín, dán nhãn cảnh báo và trang bị đầy đủ thiết bị theo quy định. Tiến hành phân loại CTR thông thường thành 03 loại: CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp thông thường có thể tái chế và CTR công nghiệp thông thường không có khả năng tái chế.

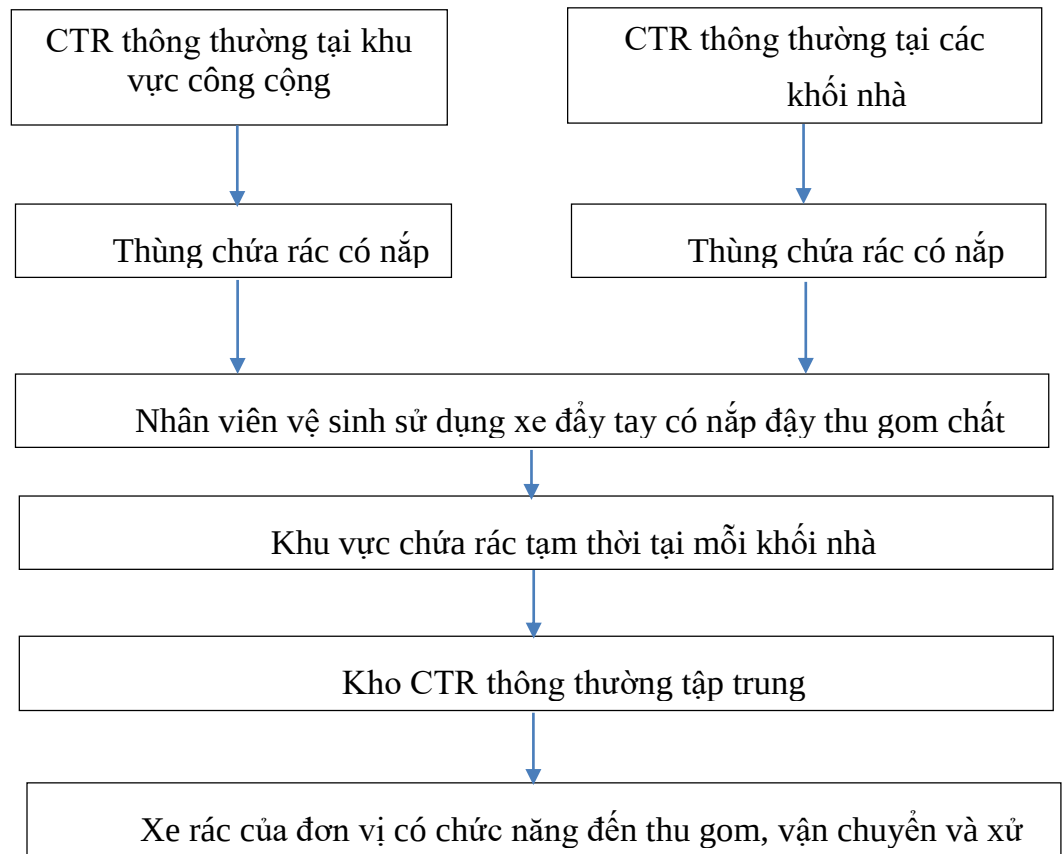
Căn cứ khoản 1, điều 75 của Luật Bảo vệ môi trường, CTR thông thường của dự án được xử lý như sau:

- CTR sinh hoạt là thực phẩm thải được chuyển giao cho các hộ dân xung quanh dự án trong khu vực làm thức ăn chăn nuôi.

- CTR công nghiệp thông thường có khả năng tái chế được chuyển giao cho các cơ sở thu mua phế liệu.

- CTR công nghiệp thông thường không có khả năng tái chế được chủ dự án hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định với tần suất ít nhất 01 ngày/lần.

Sơ đồ thu gom và xử lý CTR thông thường tại dự án được thể hiện dưới hình sau:



Hình 3. Sơ đồ thu gom và xử lý chất thải rắn thông thường

❖ *Đối với CTR thông thường khác*

- *Bùn từ hệ thống XLNT sinh hoạt tập trung*

Bùn từ hệ thống XLNT sinh hoạt tập trung được lưu giữ tại bể chứa bùn. Định kỳ khoảng 6 tháng/lần, chủ dự án sẽ thuê đơn vị có chức năng đến hút đi xử lý theo quy định của pháp luật.

- *Bùn thải từ bể tự hoại, bể tách dầu mỡ và hệ thống thoát nước mưa*

+ Bùn bể tự hoại được lưu giữ tại bể tự hoại. Hợp đồng với các đơn vị có chức năng, định kỳ nạo hút vận chuyển đi xử lý theo quy định với tần suất khoảng 06 tháng/lần.

+ Váng mỡ: Được lưu giữ tại bể gom. Định kỳ, công nhân vệ sinh sẽ vớt mỡ tại bể tách dầu mỡ với tần suất 2-3 ngày/lần và thu gom, quản lý như CTR thông thường không có khả năng tái chế.

+ Bùn từ quá trình nạo vét hệ thống thoát nước mưa: Hợp đồng với các đơn vị có chức năng định kỳ nạo vét, vận chuyển đi xử lý theo quy định với tần suất khoảng 03 tháng/lần.

2.3.1.4. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải nguy hại

a. Giai đoạn thi công, xây dựng

- Không tiến hành sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị tại công trường. Trong trường hợp bất khả kháng các đơn vị thi công xây dựng phải dùng các tấm bạt bằng nilon hoặc tấm tôn thép có diện tích đủ rộng che phần diện tích phía dưới thiết bị trước khi sửa chữa nhằm tránh hiện tượng dầu, mỡ thải rơi xuống đất gây ô nhiễm môi trường. Toàn bộ lượng dầu nhớt sau khi thay ra được thu gom triệt để; dầu mỡ thải, gang tay nhiễm dầu mỡ phát sinh được thu gom và lưu giữ tại kho lưu giữ CTNH.

- Chủ dự án sẽ yêu cầu đơn vị thi công bố trí nhân viên hàng ngày thu gom CTNH từ các vị trí phát sinh về lưu giữ tại kho CTNH. Tại dự án sẽ bố trí 01 kho chứa CTNH có diện tích khoảng 20m² đặt phía cuối công trình (góc phía Đông Bắc công trình. Nhà kho được dựng bằng khung thép, vách tôn, có mái che bằng tôn, nền đổ xi măng chống thấm, đảm bảo không phát tán, rò rỉ CTNH ra ngoài môi trường. Tại nhà kho, trang bị các bình chữa cháy, cát và các vật dụng chữa cháy khác, lắp đặt các biển cảnh báo theo đúng quy định.

- Tại kho CTNH trang bị 07 thùng nhựa có nắp đậy (loại dung tích 240lít) để lưu giữ riêng biệt các loại CTNH phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng dự án. Bên ngoài thùng chứa có dán mác phân loại CTNH theo TCVN 6707:2009.

- Chủ đầu tư sẽ yêu cầu nhà thầu thi công liên hệ với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển CTNH đi xử lý với tần suất 01 lần/năm.

b. Giai đoạn vận hành

- Đào tạo, hướng dẫn cán bộ, nhân viên làm việc tại dự án cách xác định CTNH và phân loại CTNH ngay tại nguồn.

- Toàn bộ CTNH phát sinh tại dự án được thu gom và lưu giữ tạm thời tại 01 điểm tập kết chất thải nguy hại, có mái che, cây xanh cách ly và đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường $\geq 15m$.

- Điểm tập kết chất thải nguy hại tuân thủ các quy định tại Thông tư 02/2022/TT-BTNMT của Bộ TNMT. Nền đổ bê tông trên lớp BT đệm dày 10cm, dưới là cát đầm chặt, có cửa khóa. Kho CTNH bảo đảm không chảy tràn chất lỏng ra bên ngoài khi có sự cố rò rỉ, đổ tràn; được trang bị thiết bị, dụng cụ phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy; có vật liệu hấp thụ (như cát khô hoặc mùn cưa) và xẻng để sử dụng trong trường hợp rò rỉ, rơi vãi, đổ tràn chất thải nguy hại ở thể lỏng; có biển dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa theo đúng quy định. Tại cửa kho CTNH có treo

biển cảnh báo, các loại CTNH được phân loại và lưu giữ riêng tại 08 thùng nhựa kín có nắp đậy với dung tích mỗi thùng là 240lit. Tại các thùng nhựa có dán nhãn tên, mã CTNH từng loại.

- Chủ dự án sẽ ký hợp đồng vận chuyển và xử lý CTNH với đơn vị có chức năng để định kỳ tới thu gom, vận chuyển và xử lý CTNH với tần suất 01 lần/năm.

- Đơn vị vận hành dự án có trách nhiệm hướng dẫn cán bộ, nhân viên và khách hàng thực hiện đúng các nội quy về thu gom CTR, thực hiện phân loại chất thải ngay từ nguồn và phối hợp với UBND các cấp trong công tác kiểm tra, giám sát các hoạt động quản lý CTNH, đảm bảo vệ sinh môi trường và ký hợp đồng với đơn vị thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải theo quy định.

2.3.2. Các công trình, biện pháp giảm thiểu tác động không liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành

a. Giai đoạn thi công, xây dựng

(i). Biện pháp giảm thiểu tác động từ tiếng ồn, độ rung

- Lựa chọn đơn vị thi công có thiết bị và phương tiện thi công cơ giới hiện đại có kỹ thuật cao để vận chuyển vật liệu và thi công công trình. Không sử dụng các máy móc thi công đã cũ, hệ thống giảm âm bị hỏng.

- Thường xuyên bảo dưỡng, tra dầu mỡ cho động cơ, kiểm tra định kỳ để phát hiện hỏng hóc và sửa chữa, khắc phục kịp thời, hạn chế tiếng ồn, độ rung phát sinh. Tần suất kiểm tra, bảo dưỡng: 3 - 6 tháng/lần.

- Sử dụng xe vận chuyển đã qua kiểm định của cơ quan chức năng, đảm bảo độ ồn phát sinh khi hoạt động nằm trong giới hạn cho phép.

- Tắt phương tiện nếu không cần thiết để giảm mức ồn tích lũy ở mức thấp nhất.

- Lái xe không được quá lạm dụng còi xe ô tô và không được để phương tiện giao thông còn nổ máy khi dừng xe lâu và không có thao tác.

- Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng bộ phận giảm âm ở thiết bị nhằm đảm bảo mức ồn được giữ ở mức thiết kế bởi nhà sản xuất. Lắp các thiết bị che chắn nhằm giảm tiếng ồn cho những thiết bị có mức ồn cao.

- Không sử dụng cùng lúc trên công trường nhiều loại máy móc, thiết bị thi công gây tiếng ồn, độ rung lớn, bố trí cách xa nhau để tránh tác động cộng hưởng.

- Các hoạt động gây tiếng ồn lớn như cắt, hàn được bố trí cuối hướng gió.

- Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động, nút tai chống ồn cho công nhân.

- Bố trí thời gian giải lao hợp lý, tránh công nhân phải tiếp xúc với nguồn ồn lớn trong thời gian tối đa là 4h.

- Bố trí tường tôn cao 2m che chắn xung quanh khu vực dự án.

- Quy định tốc độ của xe và máy móc khi hoạt động trong khu vực đang thi công. Đặt biển báo hạn chế tốc độ 10km/h tại công trường thi công.

- Tùy theo từng loại máy móc cụ thể để có biện pháp khắc phục như kê cân bằng máy, lắp các bộ tắt chấn động lực, sử dụng vật liệu phi kim loại, thay thế nguyên lý làm việc khí nén bằng thủy khí, thay đổi chế độ tải làm việc,...

- Sử dụng biện pháp dùng các kết cấu đàn hồi giảm rung như hộp dầu giảm chấn, gối và đệm đàn hồi kim loại, hoặc cao su, v.v...

- Không hoạt động cùng lúc các thiết bị có độ rung lớn, tránh gây hiện tượng cộng hưởng rung động.

- Các thiết bị thi công gây rung lớn như máy khoan, máy ủi sẽ được giới hạn làm việc trong khoảng thời gian từ 8 giờ và 17 giờ, không hoạt động ban đêm.

(ii). Biện pháp giảm thiểu tác động đến hệ thống giao thông của khu vực

Để hạn chế ảnh hưởng của hoạt động vận chuyển đến giao thông khu vực và công trường, nhà thầu xây dựng sẽ phối hợp với Sở giao thông, Phòng cảnh sát giao thông Hà Nội thực hiện các biện pháp như lắp đặt hệ thống đèn vào biển báo trên cung đường đoạn đi qua khu vực công trường.

Các phương tiện vận chuyển sẽ có thùng chuyên chở kín hoặc che phủ bạt, không được để rơi vãi ra đường, trong trường hợp làm rơi vãi phế thải xây dựng, đất đá đổ thải ra đường sẽ tiến hành dọn sạch ngay.

Vận chuyển đúng trọng tải, thiết kế của xe đảm bảo an toàn giao thông và giảm sụt lún nền đường.

- Bố trí lịch vận chuyển tránh giờ cao điểm.

- Tất cả các lái xe phải có bằng lái xe được cơ quan có thẩm quyền cấp. Tập huấn về lái xe an toàn cho các tài xế. Yêu cầu tất cả tài xế khi lái xe không được uống rượu, bia.

- Yêu cầu chủ xe định kỳ bảo dưỡng xe theo khuyến cáo của nhà sản xuất.

- Lắp đặt biển báo công trường đang thi công tại cổng ra vào dự án.

- Nếu các tuyến đường bị hư hỏng do hoạt động của các xe tải nặng phục vụ dự án gây ra, chủ đầu tư sẽ yêu cầu nhà thầu thi công sửa chữa lại các đoạn đường bị hỏng sau khi kết thúc công tác xây dựng.

- Thực hiện nghiêm chỉnh thời gian được phép hoạt động của các phương tiện vận tải theo quy định của pháp luật nhằm giảm thiểu ách tắc giao thông.
 - Bố trí nhân viên tại cổng dự án để phân luồng giao thông cho các xe tải ra vào dự án và các phương tiện của cán bộ công nhân ra vào giờ cao điểm
 - Thiết lập đường dây nóng để kịp thời tiếp nhận mọi thông tin về việc rơi vãi nguyên vật liệu trên đường vận chuyển.
 - Không để nguyên vật liệu, chất thải rơi vãi ra phía ngoài dự án ảnh hưởng tới giao thông khu vực.
- (iii). Biện pháp giảm thiểu tác động đến an ninh trật tự khu vực*
- Thực hiện nhanh chóng, đúng tiến độ, tránh hiện tượng trì trệ ảnh hưởng đến giao thông đi lại và sinh hoạt hàng ngày của cộng đồng.
 - Thông báo cho người dân biết về kế hoạch thực hiện dự án
 - Tổ chức quản lý chặt chẽ đối với công nhân lao động không để phát sinh tệ nạn xã hội. Chăm lo điều kiện ăn ở cho công nhân phòng ngừa phát sinh bệnh dịch.
 - Kết hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng có liên quan tổ chức các chương trình giáo dục và tuyên truyền ý thức công dân; thực hiện công tác quản lý công nhân nhập cư, lưu trú.
 - Tất cả công nhân phải có thẻ ra vào dự án để thuận tiện cho việc quản lý.
 - Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động (giăng tay, mũ, kính,...) cho công nhân thi công xây dựng. Trang bị tủ thuốc tại công trường để sơ cứu kịp thời khi xảy ra tai nạn lao động. Tại các khu vực có khả năng xảy ra tai nạn lao động được bố trí biển cảnh báo, đèn báo.
 - Không đổ đất, đá, chất thải sang khu vực xung quanh.
 - Để giảm thiểu tác động đến sức khỏe công nhân, các biện pháp sau sẽ được Chủ đầu tư và Nhà thầu xây dựng áp dụng:
 - + Công nhân thi công được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động để không bị ảnh hưởng tới sức khỏe do thời tiết, phòng ngừa bệnh dịch.
 - + Bố trí tủ thuốc y tế tại khu nhà điều hành để kịp thời sơ cứu cho các trường hợp tai nạn lao động.
 - + Hướng dẫn cho công nhân về các biện pháp ngăn ngừa và tiêu diệt các loài vật truyền bệnh trung gian (ruồi, muỗi, chuột, bọ gậy,...).
 - + Phối hợp với các Trung tâm y tế, cơ sở y tế của khu vực trong công tác chăm sóc sức khỏe và phòng ngừa dịch bệnh.
 - + Thực hiện khám sức khỏe cho cán bộ công nhân xây dựng.

(iv). Biện pháp giảm thiểu tác động tới hệ thống thoát nước khu vực

- Thường xuyên nạo vét suốt Rẽo, khu vực đoạn tiếp nhận nước mưa từ dự án.
- Định kỳ 01 tháng/lần tiến hành nạo vét hố ga và hệ thống thoát nước mưa tạm thời của dự án để đảm bảo khả năng tiêu thoát nước tại khu vực dự án và hạn chế ảnh hưởng tới khả năng tiêu thoát nước của suối Rẽo.
- Thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý nước thải sinh hoạt.
- Thu gom chất thải để đem đi xử lý, không đổ bừa bãi vào hệ thống thoát nước, tràn ra vỉa hè gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung.
- Che chắn các bãi chứa cát, sỏi, đá khi trời mưa để tránh nước mưa chảy tràn cuốn theo xuống hệ thống thoát nước.
- Che chắn các thùng xe vận chuyển nguyên vật liệu và đổ bỏ chất thải.
- Nhắc nhở các lái xe chú ý khi ra vào công trường tránh làm vỡ hệ thống thoát nước. Khi xảy ra sự cố phối hợp với đơn vị thi công và chủ dự án nhanh chóng khắc phục sự cố, gia cố lại hệ thống thoát nước.

(v). Biện pháp giảm thiểu tác động tới cộng đồng xung quanh dự án

- Thực hiện nghiêm chỉnh các biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải, nước thải, tiếng ồn, độ rung.
- Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm có mật độ người qua lại cao.
- Có hệ thống cọc tiêu, đèn báo nguy hiểm tại lối ra vào công trường và những vị trí dễ xảy ra tai nạn.
- Bồi thường khi xảy ra các sự cố ảnh hưởng tới sức khỏe, tính mạng và tài sản của các hộ dân, cơ quan, trường học xung quanh dự án.

b. Giai đoạn vận hành

(i). Biện pháp giảm thiểu tiếng ồn

Để hạn chế tiếng ồn, chủ dự án thực hiện các biện pháp sau:

- Quy hoạch xây dựng các khu vực (khu vực vận hành hệ thống xử lý nước thải, khu vực đặt máy phát điện,...) tách biệt.
- Hệ thống điều hòa, máy móc thiết bị xử lý nước thải thường xuyên được bảo trì để giảm thiểu tiếng ồn phát sinh.

(ii). Biện pháp giảm thiểu tác động đến an ninh trật tự

- Thực hiện nghiêm chỉnh các biện pháp giảm thiểu tác động tới môi trường không khí, nước, đất và các biện pháp giảm thiểu tác động từ chất thải rắn, CTNH, tiếng ồn,

độ rung,...

- Tuyên truyền nâng cao ý thức về bảo vệ môi trường, an ninh trật tự cho toàn bộ khu vực.

- Liên hệ chặt chẽ với công an khu vực để phối hợp trong công tác bảo vệ an ninh trật tự tại khu vực dự án.

2.4. Chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường

2.4.1. Chương trình quản lý và giám sát quan trắc môi trường

❖ *Giai đoạn thi công, xây dựng:*

STT	Vị trí giám sát	Chỉ tiêu giám sát	Quy chuẩn so sánh	Tần suất giám sát
I	Giai đoạn thi công			
1	Không khí xung quanh			
K1	01 điểm tại cổng ra vào dự án	Nhiệt độ, độ ẩm, tốc độ gió, tiếng ồn, tổng bụi lơ lửng (TSP), SO ₂ , CO, NO ₂	QCVN 05:2023/BTNM, QCVN 26:2010/BTNM, QCVN 27:2010/BTNMT	06 tháng/lần cho đến khi kết thúc giai đoạn thi công xây dựng
K2	01 điểm giữa dự án			
K3	01 điểm cuối dự án			
2	Nước thải			
NT	Mẫu nước thải thi công sau xử lý tại bể lắng, trước khi xả ra nguồn tiếp nhận	pH, BOD ₅ , COD, TSS, Tổng dầu mỡ khoáng, Amoni, tổng N, tổng P, Coliform	QCTĐHN 02:2014/BTNMT (cột B)	06 tháng/lần cho đến khi kết thúc giai đoạn thi công xây dựng

❖ *Giai đoạn vận hành:*

Chất lượng nước thải trước khi xả vào nguồn nước tiếp nhận phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật môi trường QCVN 14:2025/BTNMT (Cột B) – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, cụ thể:

TT	Thông số	Đơn vị	QCVN 14:2025/BTNMT	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
1	pH	-	6 - 9	3 tháng/lần	Thuộc đối tượng phải quan trắc nước thải tự động, liên tục (theo
2	Nhu cầu ôxy sinh hóa (BOD ₅ ở 20°C)	mg/L	≤ 40		

TT	Thông số	Đơn vị	QCVN 14:2025/ BTNMT	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
3	Nhu cầu ôxy hóa học (COD)	mg/L	≤ 90		quy định tại khoản 2 Điều 97 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính Phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 46 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ)
4	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/L	≤ 60		
5	Amoni (N-NH_4^+), tính theo N	mg/L	$\leq 8,0$		
6	Tổng Nitơ (T-N)	mg/L	≤ 30		
7	Tổng Phốt pho (T-P)	mg/L	$\leq 6,0$		
8	Tổng Coliforms	MPN hoặc CFU/100 mL	≤ 5.000		
9	Sunfua (S^{2-})	mg/L	$\leq 0,5$		
10	Dầu mỡ động thực vật	mg/L	≤ 15		
11	Chất hoạt động bề mặt anion	mg/L	$\leq 5,0$		

Khi Dự án hoàn thành lắp đặt và vận hành hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục (có camera theo dõi và thiết bị lấy mẫu tự động) và kết nối, truyền số liệu trực tiếp đến cơ quan chuyên môn về bảo vệ môi trường cấp tỉnh, dự án được miễn quan trắc định kỳ đối với các thông số: pH, nhiệt độ, COD, TSS, Amoni.

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

a. Giai đoạn thi công, xây dựng

(i). Biện pháp giảm thiểu tai nạn lao động

- Quy định các nội quy làm việc tại công trường, bao gồm nội quy ra, vào làm việc tại công trường; nội quy về trang phục bảo hộ lao động; nội quy sử dụng các thiết bị; nội quy về an toàn điện. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến các nội quy cho công nhân bằng nhiều hình thức khác nhau.

- Công nhân trực tiếp làm việc phải được huấn luyện và thực hành thao tác đúng cách, đúng quy trình. Biết cách giải quyết khi có sự cố xảy ra.

- Bố trí tủ thuốc y tế tại khu vực công trường để kịp thời sơ cứu cho các trường hợp tai nạn lao động.

- Hạn chế làm việc vào các thời điểm nắng nóng trong ngày.

- Bố trí các tấm lưới phía dưới những khu vực thi công có khả năng rơi, ngã.

- Bố trí biển báo nguy hiểm tại những nơi có khả năng rơi, ngã hoặc điện giật.
- Tạo hàng rào ngăn cách bằng tôn cao 2m để tách biệt các khu vực nguy hiểm như: Trạm điện, các khu vực chứa vật liệu dễ cháy, dễ nổ.
- Công nhân làm việc với các thiết bị nâng cầu, xe tải,... phải có bằng lái do cơ quan chức năng cấp.
- Kiểm tra các thông số kỹ thuật và điều kiện an toàn của thiết bị trước khi đưa thiết bị vào hoạt động.
- Trang bị đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ lao động như găng tay, khẩu trang, mũ bảo hiểm, dây thắt an toàn... cho công nhân.
- Thực hiện lắp đặt giàn giáo theo đúng quy định. Thường xuyên kiểm tra sự an toàn của giàn giáo mỗi khi vào ca xây dựng mới.

(ii). Biện pháp giảm thiểu tai nạn giao thông

- Tổ chức phân luồng giao thông tại công ra vào dự án.
- Các phương tiện vận chuyển phải có lý lịch kèm theo và phải được kiểm tra, theo dõi thường xuyên các thông số kỹ thuật. Không chở vật tư, vật liệu quá trọng tải, độ dài cho phép.
- Bố trí lịch vận chuyển nguyên vật liệu, máy móc thiết bị tránh giờ cao điểm.
- Quy định tốc độ xe ra vào dự án.
- Tập huấn về lái xe an toàn cho các tài xế. Yêu cầu tất cả tài xế khi lái xe không được uống rượu, bia trong quá trình lái xe.
- Không xếp, đổ vật liệu xây dựng, thiết bị vật tư dọc các tuyến đường xung quanh dự án.

(iii). Biện pháp đảm bảo an toàn PCCC

Để giảm thiểu nguy cơ xảy ra sự cố cháy nổ, Chủ dự án tiến hành thực hiện các biện pháp sau:

- Cấm hút thuốc tại công trường
- Hệ thống dây điện, các chỗ tiếp xúc, cầu dao điện có thể gây ra tia lửa điện phải được bố trí thật an toàn, duy trì ở điều kiện nhiệt độ an toàn.
- Thường xuyên kiểm tra, bảo trì máy móc thiết bị để đảm bảo độ an toàn, tránh nguy cơ xảy ra cháy nổ.
- Bố trí trang bị các thiết bị phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ bao gồm: bình bột, bao cát, mặt nạ phòng độc,... ở những vị trí thích hợp nhất để tiện sử dụng, các phương tiện chữa cháy sẽ luôn kiểm tra thường xuyên và đảm bảo trong tình trạng sẵn sàng.

- Phối hợp với cảnh sát PCCC tập huấn về công tác an toàn, phòng chống cháy nổ cho công nhân thi công.

- Dầu mỡ và các vật dụng dễ cháy được tập trung vào các thùng kín và được đặt cách xa các khu vực có nguy cơ tạo nguồn cháy nổ.

(iv). Biện pháp giảm thiểu sự cố do rò rỉ dầu

Khi sự cố tràn dầu xảy ra sẽ có tác động tiêu cực đối với môi trường đất, nước khu vực dự án. Do vậy, đối với công tác vận chuyển lưu chứa dầu phục vụ thi công dự án và các loại dầu thải cần tuân thủ các quy định về phòng ngừa và ứng phó sự cố rò rỉ, tràn dầu.

- Các phuy chứa dầu, các phương tiện vận chuyển được kiểm tra an toàn theo quy định về vận chuyển và lưu chứa dầu.

- Đối với dầu mỡ thải từ quá trình sửa chữa, bảo dưỡng máy móc nếu có phát sinh được thu gom triệt để và xử lý theo CTNH.

- Khi xảy ra sự cố cần nhanh chóng thông báo cho công nhân di chuyển khỏi khu vực sự cố, di chuyển các nguồn phát lửa, tia điện để phòng ngừa sự cố cháy nổ. Nhanh chóng sử dụng các vật liệu như cát, giẻ lau để tránh dầu lan ra các khu vực khác. Thông báo cho đơn vị có chức năng để xử lý sự cố sau đó làm sạch khu vực rò rỉ dầu. Cát, giẻ lau được thu gom về kho CTNH để thuê đơn vị có chức năng xử lý.

Việc áp dụng nghiêm túc các biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố tràn dầu có tác dụng làm giảm các khả năng xảy ra các tác động tiêu cực trong quá trình triển khai dự án.

(v). Biện pháp giảm thiểu/khắc phục các sự cố khi thi công hạ tầng kỹ thuật

Để giảm thiểu tác động trên, các biện pháp sau sẽ được áp dụng:

- Thời điểm thi công cọc, đào đất, đài móng, bể nước sẽ được tiến hành trước mùa mưa để hạn chế khả năng xảy ra mưa lớn;

- Thường xuyên quan trắc mực nước ngầm tại khu vực để có các biện pháp chống ngập ứng thích hợp;

- Xây dựng hệ thống thoát nước tạm trên công trường và bể lắng công trường. Nước thoát hố móng sẽ được bơm vào bể lắng rửa xe để lắng cặn các thành phần lơ lửng, trước khi thải vào suối Rêo. Bố trí 02 máy bơm tại công trường (01 chạy, 01 dự phòng) công suất 10m³/giờ để bơm thoát nước hố móng và phòng chống ngập ứng công trình.

(vi) Biện pháp hoàn trả mặt bằng

❖ Khi dự án hoàn thành các công trình xây dựng sẽ tiến hành các biện pháp hoàn trả mặt bằng như sau:

- Tiến hành thu dọn toàn bộ chất thải rắn, chất thải xây dựng, CTNH phát sinh tại dự án và yêu cầu đơn vị ký hợp đồng vận chuyển tới vận chuyển, xử lý.

- Toàn bộ nguyên vật liệu dư thừa được vận chuyển ra khỏi công trình.

- Nhà điều hành được lắp đặt bằng nhà container do vậy sẽ liên hệ với nhà cung cấp tới di chuyển ra khỏi công trình.

- Khu vực tập kết nguyên vật liệu, chất thải có kết cấu khung thép mái tôn do vậy dễ dàng tháo dỡ và vận chuyển ra khỏi công trình.

- Nước thải từ bể lắng sẽ được đơn vị thi công thuê đơn vị có chức năng hút vận chuyển đi xử lý.

- Cầu rửa xe, bể lắng để xử lý nước thải xây dựng tại vỉa hè được san lấp, sửa chữa lại để hoàn trả mặt bằng.

- Toàn bộ chất thải phát sinh từ quá trình phá dỡ hoàn trả mặt bằng công trình được đơn vị thi công ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển, xử lý.

b. Giai đoạn vận hành

(i). Biện pháp giảm thiểu cháy nổ

Chủ dự án cam kết đầu tư, lắp đặt hệ thống chống sét và xây dựng các bể chứa nước, các tuyến đường nội bộ và hệ thống đường ống, các van cấp nước phục vụ cho chống cháy nổ theo đúng quy định về phòng cháy, chữa cháy:

- Lắp đặt đầy đủ các hệ thống tủ điện, cầu dao điện và thiết bị an toàn trong quá trình sử dụng điện.

- Đối với các cáp điện được đặt ở trên cao có automat tự cắt khi xảy ra chập điện, cầu dao điện được thiết kế phù hợp và được đặt trong hộp quy định.

- Lắp đặt hệ thống PCCC được trang bị cho công trình.

Bên cạnh đó chủ dự án sẽ thực hiện:

- Bộ phận điều hành quản lý trực tiếp tại dự án phải thường xuyên nhắc nhở, tập huấn về công tác PCCC và thoát nạn (có sự hướng dẫn của Công an PCCC) cho mọi đối tượng trong dự án.

- Quản lý việc sử dụng các thiết bị điện đúng kỹ thuật. Tránh sử dụng điện quá tải làm ảnh hưởng hệ thống điện toàn công trình.

- Thường xuyên kiểm tra, bảo trì máy móc, thiết bị, giám sát các thông số kỹ thuật và kiểm tra hệ thống cấp không khí tươi ở các buồng thang thoát nạn.

- Kiểm tra dây dẫn điện tránh sự quá tải trên đường dây.
 - Định kỳ kiểm tra các thiết bị chữa cháy và báo cháy, các thiết bị và dây dẫn chống sét công trình để đảm bảo khi có sự cố xảy ra thì vẫn hoạt động tốt.
 - Tăng cường giáo dục ý thức cho mọi người trong công trình không vứt các loại rác thải dễ gây cháy nổ xuống khu vực chứa rác chung.
 - Không để vật liệu dễ cháy nổ trong khu vực chứa rác thải.
- Hiệu quả đạt khoảng 90- 95% đối với biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố đối với sự cố cháy nổ.

(ii). Biện pháp đối với sự cố HTXL nước thải

** Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố tắc nghẽn, rò rỉ, nứt vỡ đường ống dẫn nước thải*

- Phương án phòng ngừa:
 - + Sử dụng loại ống PVC có đường kính phù hợp, độ bền cao.
 - + Bố trí đường ống tại những vị trí hạn chế bị va đập, dễ thay thế và định kỳ kiểm tra.
 - + Tuyên truyền cho mọi người làm việc trong công trình thực hiện tốt việc vứt rác đúng nơi quy định để tránh gây tắc nghẽn, hỏng đường ống dẫn nước.
 - + Lắp đặt song chắn rác tại miệng các phễu thu sàn tránh để rác thải rơi vào ống thoát nước gây tắc.
 - + Bố trí bộ phận kỹ thuật thường kiểm tra đường ống thoát nước.
- Biện pháp ứng phó: Khóa các van đường ống dẫn đến các vị trí nứt vỡ đảm bảo chuyển hướng dòng nước để hệ thống tiếp tục hoạt động và tiến hành sửa chữa tại vị trí xảy ra sự cố. Thường xuyên nạo vét hệ thống thu gom nước thải, vệ sinh thiết bị hệ thống xử lý.

** Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố nước thải không đạt yêu cầu*

Khi hệ thống xử lý nước thải gặp sự cố, chất lượng nước thải sau xử lý không đạt yêu cầu, chủ dự án sẽ tạm dừng hoạt động của hệ thống để tìm nguyên nhân khắc phục, không xả nước thải ra ngoài môi trường.

(iii). Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố hệ thống tháp khử mùi của HTXLNT sinh hoạt tập trung

- Biện pháp phòng ngừa:
 - + Thường xuyên theo dõi hoạt động và thực hiện bảo trì, bảo dưỡng định kỳ tháp khử mùi.
 - + Bố trí nhân viên quản lý, vận hành các hệ thống xử lý mùi, giám sát vận hành

hàng ngày, tuân thủ nghiêm ngặt chương trình vận hành và bảo dưỡng được thiết lập cho các hệ thống tháp khử mùi.

- Biện pháp ứng phó:

+ Trường hợp hỏng quạt hút, bơm định lượng hóa chất: Tiến hành kiểm tra, sửa chữa hoặc thay thế thiết bị.

+ Trường hợp lớp than hoạt tính đã bão hòa: Thực hiện kiểm tra và thay thế lớp than hoạt tính.

+ Trường hợp do vận hành không đúng quy trình: Kiểm tra quá trình vận hành sai tại khâu nào và thực hiện vận hành theo đúng quy trình được thiết lập.

Hiệu quả đạt khoảng 90- 95% đối với biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố đối với sự cố hệ thống tháp khử mùi của HTXLNT sinh hoạt tập trung.

(iv). Biện pháp phòng ngừa sự cố thiên tai, mưa bão

** Phòng ngừa sự cố mưa bão, ngập lụt:*

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

- 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.

- Trong trường hợp xảy ra sự cố ngập lụt, thực hiện các biện pháp sau:

+ Tập trung di dời khẩn cấp các loại chất thải có khả năng gây ô nhiễm cao lên các vị trí cao hơn.

+ Cắt điện toàn bộ công trình.

+ Báo cáo với chính quyền địa phương để có phương án xử lý kịp thời.

** Phòng ngừa sự cố sét đánh:*

- Lắp hệ thống chống sét cho các vị trí cao của dự án;

- Lắp đặt hệ thống thu sét, thu tĩnh điện tích tụ và theo các công nghệ mới nhằm đạt độ an toàn cao.

(v). Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố tai nạn giao thông

- Tuyên truyền, nâng cao nhận thức về an toàn giao thông cho cán bộ, nhân viên làm việc tại dự án.

- Khi xảy ra tai nạn giao thông, cần thực hiện các việc sau:

- + Nhanh chóng tổ chức, huy động mọi lực lượng cần thiết để cứu người.
- + Thông báo cho các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định để tổ chức hướng dẫn và giám sát quá trình ứng cứu sự cố khi xảy ra tai nạn giao thông.

(vi). Biện pháp phòng ngừa, ứng phó dịch bệnh

- Cán bộ, nhân viên làm việc tại dự án thường xuyên rửa tay thường xuyên với dung dịch sát khuẩn, đeo khẩu trang khi đang có dịch bệnh;
- Vào dịp nghỉ hè, phun thuốc diệt muỗi.
- Hàng ngày, nhân viên vệ sinh dọn dẹp sạch sẽ khuôn viên dự án.

3. Cam kết của Chủ dự án

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco xin cam kết:

- Cam kết rằng những thông tin, số liệu nêu trên là đúng sự thực; nếu có gì sai trái, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Cam kết thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường như đã nêu trong báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường này sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thu gom, xử lý CTR sinh hoạt đảm bảo các yêu cầu về an toàn vệ sinh môi trường theo hướng dẫn tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; Quản lý chất thải nguy hại theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

- Cam kết triển khai các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn và độ rung trong quá trình vận hành Dự án, đảm bảo tuân thủ quy định tại Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia QCVN 26:2010/BTNMT về tiếng ồn (khu vực thông thường) và QCVN 27:2010/BTNMT (Bảng 2 - Khu vực thông thường) về độ rung.

- Cam kết quản lý các chất thải phát sinh trong quá trình vận hành đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường và theo đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Thực hiện việc quản lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; đảm bảo khu vực lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại đáp ứng các quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT. Định kỳ chuyển giao chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại cho đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Cam kết chỉ sử dụng các nguyên liệu, hóa chất không thuộc danh mục cấm

theo pháp luật Việt Nam.

- Cam kết chỉ triển khai vận hành Dự án khi đảm bảo đầy đủ các thủ tục pháp lý về đất đai, xây dựng, môi trường... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Cam kết thỏa thuận, bàn giao với đơn vị tiếp nhận dự án việc thực hiện và chịu trách nhiệm vận hành các công trình BVMT của dự án. Chủ dự án có trách nhiệm thông báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, thực hiện các trình tự quản lý thi công xây dựng công trình đảm bảo theo quy định tại Điều 11; Điều 24; Điều 52 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 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.

- Cam kết triển khai các biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố cháy nổ, sự cố đối với hệ thống xử lý nước thải, và hoàn toàn chịu trách nhiệm đền bù, khắc phục thiệt hại do sự cố gây ra.

- Cam kết thường xuyên giám sát, kiểm tra thiết bị, quy trình vận hành để bảo dưỡng, sửa chữa kịp thời không để ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý chất thải trong quá trình hoạt động.

- Cam kết thực hiện đầy đủ, nghiêm túc và triệt để các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường đã đề xuất trong báo cáo.

- Cam kết chịu trách nhiệm về công tác an toàn và bảo vệ môi trường trong quá trình vận hành công trình, tuân thủ nghiêm các quy định về bảo vệ môi trường của Nhà nước.

- Cam kết phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong việc thông tin về tình hình hoạt động, công tác bảo vệ môi trường của công trình để chính quyền địa phương theo dõi, giám sát.

- Chủ dự án cam kết tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 0104079036

Đăng ký lần đầu: ngày 29 tháng 07 năm 2009

Đăng ký thay đổi lần thứ: 22, ngày 11 tháng 03 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: TASECO LAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: TASECO LAND

2. Địa chỉ trụ sở chính

Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024.3793.2525

Fax: 024.3793.2626

Email: info@tasecoland.vn

Website: www.tasecoland.vn

3. Vốn điều lệ: 3.118.500.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba nghìn một trăm mười tám tỷ năm trăm triệu đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 311.850.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: NGUYỄN TRẦN TÙNG

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 06/11/1974

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 022074002718

Ngày cấp: 24/07/2021

Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật
tự xã hội

Địa chỉ thường trú: Phòng 2608, tòa nhà N03-T2, khu Đoàn ngoại giao, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: Phòng 2608, tòa nhà N03-T2, khu Đoàn ngoại giao, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam



PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Trần Quang Hưng

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày tháng năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 3880/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà

đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 6116/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh;

Căn cứ văn bản đề nghị chấp thuận nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) của Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco về việc đề nghị chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh;

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị: Sở Xây dựng tại văn bản số 10200/SXD-PTĐT ngày 04/12/2024, Sở Tài chính tại văn bản số 7538/STC-TCĐT ngày 02/12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 9777/STNMT-QHKHSDĐ ngày 03/12/2024, Bảo hiểm xã hội thành phố Hà Nội tại văn bản số 6094/BHXH-TST, ngày 03/12/2024 và Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số /BC-KH&ĐT ngày /12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco là nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của UBND thành phố Hà Nội với nội dung như sau:

Điều 1. Thông tin về Nhà đầu tư thực hiện dự án:

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco.

Mã số doanh nghiệp số 0104079036; đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023; Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Thông tin về Dự án đầu tư

1. Vốn đầu tư của dự án: 3.208,155 tỷ đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): khoảng 2.904,870 tỷ đồng; Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng: khoảng 303,280 tỷ đồng.

- Vốn góp của nhà đầu tư: 485 tỷ đồng (chiếm 15,12% vốn đầu tư của dự án).

- Vốn huy động: 2.723,155 tỷ đồng (chiếm 84,88% vốn đầu tư của dự án).

2. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2024-2028.

Điều 3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

Điều 4. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện dự án.

- Thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác với Nhà nước và Thành phố theo đúng quy định của pháp luật.

- Chỉ được thực hiện dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Không được cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án khi chưa có ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện dự án trong suốt quá trình triển khai đầu tư theo quy định; Đảm bảo công tác huy động vốn đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật; Đảm bảo nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận; Nghiêm cấm việc huy động vốn để triển khai dự án không đúng quy định của pháp luật dưới mọi hình thức.

- Chịu trách nhiệm quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Kinh doanh bất động sản.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định; Có trách nhiệm đầu tư, đảm bảo đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi triển khai đầu tư các công trình trên đất và hoàn thành các công trình trường học, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng và các thiết chế văn hóa khác trước khi người dân vào ở trong Khu đô thị; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, cả năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan; Thực hiện và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư.

2. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan:

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

tại Dự án theo quy định, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N1, các Quy hoạch có liên quan khác, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; tuyệt đối không quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, nhất là trường học tại các khu vực khó giải phóng mặt bằng như nghĩa trang trong phạm vi của dự án.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đất đai, môi trường đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường, đảm bảo việc chuyển đổi đất công (nếu có) để thực hiện dự án phải tuân thủ đúng quy trình, thủ tục và quy định của pháp luật, không để xảy ra tình trạng thất thoát tài sản nhà nước.

c) Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện đúng các quy định của pháp luật về Xây dựng, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản khi tổ chức triển khai thực hiện dự án và các nội dung liên quan đến giao dịch mua, bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện thủ tục cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội các giai đoạn tiếp theo theo quy định.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND Thành phố về nội dung đánh giá theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

d) Sở Tài chính:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách Nhà nước.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND Thành phố về nội dung đánh giá theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

d) Cục Thuế Thành phố: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách Nhà nước.

e) UBND huyện Mê Linh:

- Xác định diện tích đất trồng lúa trong ranh giới dự án để tổng hợp báo cáo UBND thành phố Hà Nội trình Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Nghị quyết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật.

- Rà soát quỹ đất công trong khu vực thực hiện dự án; đảm bảo việc chuyển đổi đất công (nếu có) để thực hiện dự án phải tuân thủ đúng quy trình, thủ tục và quy định của pháp luật; không để xảy ra tình trạng thất thoát tài sản nhà nước.

- Quản lý nhà nước theo thẩm quyền, giám sát cộng đồng về quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến dự án; phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào dự án và tuân thủ pháp luật.

f) Các Sở, Ngành của Thành phố: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Cục thuế Thành phố,

UBND huyện Mê Linh và các đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của dự án theo quy định và thuộc phạm vi, chức năng của ngành, đơn vị quản lý; Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá chuyên ngành có liên quan.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND thành phố Hà Nội; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Giám đốc Bảo hiểm xã hội thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco; một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB: CVP, PCVP V.T.Anh, ĐT, TH, TNMT;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Đông

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày tháng năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ các Nghị định: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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

Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc thông qua danh mục các dự án thu hồi đất, chuyển mục đích đất trồng lúa năm 2022 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội; số 2137/QĐ-UBND ngày 23/4/2024 thành lập Tổ công tác xác định Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Thông báo số 283-TB/BCSD ngày 17/7/2023 của Ban cán sự Đảng UBND thành phố Hà Nội về chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 1390-TB/TU ngày 25/10/2023 của Thành ủy Hà Nội về kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco tại Văn bản số 172/2023/CV-TASECOLAND ngày 09/02/2023, số 899/2024/CV-TASECOLAND ngày 06/3/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị: UBND huyện Mê Linh (số 911/UBND-TNMT ngày 22/4/2022 và số 103/UBND-TCKH ngày 11/01/2024); Sở Quy hoạch - Kiến trúc (số 1612/QHKT-BSH ngày 25/4/2022, số 4618/QHKT-BSH ngày 24/10/2022 và số 6575/QHKT-BSH ngày 26/12/2023); Sở Tài nguyên và Môi trường (số 3073/STNMT-QHKHSDĐ ngày 10/5/2022 và số 7462/STNMT-QHKHSDĐ ngày 06/10/2022); Sở Xây dựng (số 2928/SXD-PTĐT ngày 04/5/2022 và số 7572/SXD-PTĐT ngày 19/10/2022) và Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Văn bản: số 210/BC-KH&ĐT ngày 08/5/2023, số 165/BC-KH&ĐT ngày 05/4/2024 và số /BC-KH&ĐT ngày /2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội với những nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh.

3. Mục tiêu dự án:

- Xây dựng khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, góp phần tạo diện mạo đô thị mới cho huyện Mê Linh.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, phát triển và đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn. Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và huyện Mê Linh.

4. Quy mô dự án (dự kiến):

4.1. Quy mô sử dụng đất: Tạm xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 được UBND TP Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 1911/QĐ-

UBND ngày 28/02/2013 và đề xuất của nhà đầu tư tại Hồ sơ đề xuất kèm theo Văn bản số 899/2024/CV-TASECO LAND ngày 06/3/2024 như sau:

Tổng diện tích nghiên cứu sử dụng đất khoảng 406.195 m² (40,6 ha): Trong đó:

- Đất ở thấp tầng khoảng: 10,556 ha, tầng cao công trình 3-5 tầng, tổng số khoảng 657 căn;
- Đất nhà ở xã hội khoảng 3,52 ha, tầng cao 10 tầng, tổng số khoảng 809 căn.
- Đất hỗn hợp chức năng thương mại dịch vụ khoảng 3,547 ha (HH-01: 1,458 ha, HH-02: 2,089 ha), tầng cao từ 3-9 tầng.
- Đất công trình dịch vụ - công cộng: khoảng 5,997 ha. Bao gồm:
 - + Đất giáo dục khoảng 1,83 ha, tầng cao công trình 3 tầng;
 - + Đất y tế khoảng 0,102 ha;
 - + Đất văn hóa - thể dục, thể thao khoảng 4,066 ha (gồm: Trung tâm văn hóa thể thao cấp đô thị khoảng 1,731 ha tầng cao 3-9 tầng; trung tâm văn hóa thể thao đơn vị ở khoảng 0,50 ha, tầng cao 3-5 tầng; sân luyện tập khoảng 1,228 ha, sân chơi nhóm ở khoảng 0,607 ha).
- Đất thương mại khoảng 0,201 ha, tầng cao 5 tầng.
- Đất cây xanh - mặt nước khoảng 1,868 ha (gồm: đất cây xanh dải phân cách khoảng 0,765 ha; đất cây xanh đơn vị ở khoảng 0,693 ha; đất cây xanh nhóm ở khoảng 0,41 ha).
- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe) khoảng 1,169 ha.
- Đất giao thông khoảng 13,76 ha.

4.2. Quy mô dân số: khoảng 5.060 người

(Quy mô sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số, số căn hộ,... sẽ được xác định chính xác tại bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố và được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 3.208,155 tỷ đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng **2.904,87 tỷ đồng**.
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Khoảng **303,28 tỷ đồng**.

(Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không phải là căn cứ để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không phải là căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính của đơn vị được lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm *(được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).*

7. Địa điểm thực hiện dự án: tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

8. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2024 - 2028.

9. Về cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, khai thác sản phẩm:

- Đối với các công trình giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải (nếu có), cây xanh đơn vị ở,...): Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết và dự án được phê duyệt, bàn giao lại cho Nhà nước, chính quyền địa phương quản lý theo quy định hiện hành. Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi triển khai đầu tư các công trình trên đất, thực hiện duy tu, duy trì các công trình hạ tầng kỹ thuật cho đến khi bàn giao cho chính quyền địa phương. Chi phí đầu tư thực hiện công trình được thanh toán theo quy định hiện hành.

- Đối với các ô đất xây dựng công trình dịch vụ - công cộng (Trung tâm văn hóa thể thao, trạm y tế), công trình cây xanh - mặt nước, các công trình công cộng cấp thành phố, trường tiểu học, trường THCS, trường mầm non: Nhà đầu tư đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ xung quanh các ô đất bàn giao lại cho Nhà nước, chính quyền địa phương quản lý theo quy định; việc hoàn trả chi phí giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng phân bổ tại các ô đất trên sẽ thực hiện theo quy định hiện hành. UBND huyện Mê Linh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Giáo dục và Đào tạo để rà soát, cập nhật bổ sung các ô đất trường học tại Dự án vào quy hoạch mạng lưới trường học của Thành phố theo quy định; đồng thời, cân đối nguồn vốn ngân sách huyện trong kế hoạch đầu tư trung hạn để đầu tư xây dựng các công trình này theo đúng tiến độ của dự án được phê duyệt, đảm bảo sự thống nhất trong tổng thể chung của Dự án.

- Đối với công trình còn lại (Bãi đỗ xe, nhà ở thương mại, công trình thương mại dịch vụ, công trình nhà ở xã hội) và công cộng khu ở còn lại: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và tổ chức quản lý, khai thác kinh doanh theo quy định hiện hành.

- Đối với các khu vực giáp ranh dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan để rà soát, khớp nối hệ thống đường giao thông, thoát nước tránh gây ngập úng cục bộ, hệ thống cây xanh gắn với các công trình công cộng, công trình phục vụ sinh hoạt cộng đồng của dự án với các khu vực dân cư hiện trạng giáp ranh nhằm đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, phát huy hiệu quả đầu tư và đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của nhân dân, nâng cao chất lượng và điều kiện sống của dân cư khu vực liên kế dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì phối hợp cùng các thành viên Tổ công tác xác định Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố (Thành lập theo Quyết định số 2137/QĐ-UBND ngày 23/4/2024 của UBND Thành phố) trình UBND Thành phố xem xét, phê duyệt, làm cơ sở tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án;

- Tham mưu về việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật xã hội hóa, pháp luật chuyên ngành và Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND Thành phố.

2. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Chịu trách nhiệm tham mưu về việc lập, thẩm định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị theo quy định, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013, các Quy hoạch có liên quan khác, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; đặc biệt là chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, quy mô dân số...; Tuyệt đối không quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, nhất là trường học tại các khu vực khó giải phóng mặt bằng như nghĩa trang... trong phạm vi của Dự án.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm tham mưu về việc quản lý đất đai và các thủ tục đất đai liên quan đến Dự án theo quy định hiện hành, đảm bảo việc chuyển đổi đất công để thực hiện dự án phải tuân thủ đúng quy trình, thủ tục và quy định của pháp luật; không để xảy ra tình trạng thất thoát tài sản nhà nước.

c) Sở Xây dựng:

- Xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét, phê duyệt; làm cơ sở tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án;

- Chịu trách nhiệm tham mưu về việc triển khai đầu tư xây dựng các sản phẩm nhà ở thuộc Dự án (loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, hình thức kinh doanh đối với từng loại nhà ở) và các công trình hạ tầng kỹ thuật mà Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh hoặc bàn giao cho chính quyền địa phương, cơ quan quản lý chuyên ngành của Thành phố sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về Nhà ở, Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện thủ tục cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố các giai đoạn tiếp theo theo quy định, báo cáo UBND Thành phố quyết định.

d) Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Công thương căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao:

- Thực hiện kiểm tra, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Dự án theo quy định và thuộc phạm vi, chức năng của ngành, đơn vị quản lý;

- Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá chuyên ngành có liên quan.

e) UBND huyện Mê Linh:

- Thực hiện kiểm tra, giám sát, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Dự án thuộc phạm vi, địa bàn quản lý theo quy định;

- Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật thuộc phạm vi, địa bàn quản lý theo quy định;

f) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco: Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

g) Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện Dự án;

- Lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị, tuyệt đối không quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, nhất là trường học tại các khu vực khó giải phóng mặt bằng như nghĩa trang trong phạm vi của Dự án, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định; Có trách nhiệm đầu tư, đảm bảo đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi triển khai đầu tư các công trình trên đất và hoàn thành các công trình trường học, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng và các thiết chế văn hóa khác trước khi người dân vào ở trong Khu đô thị; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt;

- Tổ chức nghiên cứu, lập, thẩm định và phê duyệt Dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định chủ trương đầu tư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định của pháp luật hiện hành;

- Chỉ được thực hiện Dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan;

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện Dự án trong suốt quá trình triển khai đầu tư theo quy định; Đảm bảo công tác huy động vốn đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật;

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, cả năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan; Thực hiện và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch- Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Giáo dục và Đào tạo; Cục trưởng Cục Thuế Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUB: CVP, PCVP C.N.Trang,
ĐT, TNMT, TH;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Đông

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: 527 /UBND-NNMT

Mê Linh, ngày 05 tháng 3 năm 2025

Về việc thẩm định phương án sử dụng đất mặt Dự án Khu đô thị mới Mê Linh

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

Căn cứ quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 09 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

Căn cứ hồ sơ đề nghị thẩm định Phương án sử dụng tầng đất mặt của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco;

Căn cứ theo kết quả thẩm định Phương án sử dụng tầng đất mặt của Dự án Khu đô thị mới Mê Linh thuộc xã Mê Linh, xã Văn Khê huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh có ý kiến như sau:

1. Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh chấp thuận Phương án sử dụng tầng đất mặt của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mê Linh. Trong đó diện tích đất chuyên trồng lúa phải bóc tách tầng đất mặt là 34,918 ha (349.182 m²).

2. Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mê Linh đúng nội dung phương án sử dụng tầng đất mặt và báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh.

3. Đơn vị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh theo dõi, kiểm tra, giám sát tổ chức, cá nhân thực hiện đúng nội dung Phương án sử dụng tầng đất mặt đã được chấp thuận.

Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mê Linh theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất trồng lúa và các văn bản quy định khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- TT Huyện ủy (để b/cáo);
- UBND huyện;
- Lưu: VT, NNMT.cảnh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Thanh Hoài

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày tháng năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 3880/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà

đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 6116/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh;

Căn cứ văn bản đề nghị chấp thuận nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) của Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco về việc đề nghị chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh;

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị: Sở Xây dựng tại văn bản số 10200/SXD-PTĐT ngày 04/12/2024, Sở Tài chính tại văn bản số 7538/STC-TCĐT ngày 02/12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 9777/STNMT-QHKHSDĐ ngày 03/12/2024, Bảo hiểm xã hội thành phố Hà Nội tại văn bản số 6094/BHXH-TST, ngày 03/12/2024 và Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số /BC-KH&ĐT ngày /12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco là nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của UBND thành phố Hà Nội với nội dung như sau:

Điều 1. Thông tin về Nhà đầu tư thực hiện dự án:

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco.

Mã số doanh nghiệp số 0104079036; đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023; Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Thông tin về Dự án đầu tư

1. Vốn đầu tư của dự án: 3.208,155 tỷ đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): khoảng 2.904,870 tỷ đồng; Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng: khoảng 303,280 tỷ đồng.

- Vốn góp của nhà đầu tư: 485 tỷ đồng (chiếm 15,12% vốn đầu tư của dự án).

- Vốn huy động: 2.723,155 tỷ đồng (chiếm 84,88% vốn đầu tư của dự án).

2. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2024-2028.

Điều 3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

Điều 4. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện dự án.

- Thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác với Nhà nước và Thành phố theo đúng quy định của pháp luật.

- Chỉ được thực hiện dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Không được cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án khi chưa có ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện dự án trong suốt quá trình triển khai đầu tư theo quy định; Đảm bảo công tác huy động vốn đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật; Đảm bảo nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận; Nghiêm cấm việc huy động vốn để triển khai dự án không đúng quy định của pháp luật dưới mọi hình thức.

- Chịu trách nhiệm quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Kinh doanh bất động sản.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định; Có trách nhiệm đầu tư, đảm bảo đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi triển khai đầu tư các công trình trên đất và hoàn thành các công trình trường học, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng và các thiết chế văn hóa khác trước khi người dân vào ở trong Khu đô thị; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, cả năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan; Thực hiện và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư.

2. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan:

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

tại Dự án theo quy định, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N1, các Quy hoạch có liên quan khác, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; tuyệt đối không quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, nhất là trường học tại các khu vực khó giải phóng mặt bằng như nghĩa trang trong phạm vi của dự án.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đất đai, môi trường đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường, đảm bảo việc chuyển đổi đất công (nếu có) để thực hiện dự án phải tuân thủ đúng quy trình, thủ tục và quy định của pháp luật, không để xảy ra tình trạng thất thoát tài sản nhà nước.

c) Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện đúng các quy định của pháp luật về Xây dựng, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản khi tổ chức triển khai thực hiện dự án và các nội dung liên quan đến giao dịch mua, bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện thủ tục cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội các giai đoạn tiếp theo theo quy định.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND Thành phố về nội dung đánh giá theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

d) Sở Tài chính:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách Nhà nước.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND Thành phố về nội dung đánh giá theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

d) Cục Thuế Thành phố: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách Nhà nước.

e) UBND huyện Mê Linh:

- Xác định diện tích đất trồng lúa trong ranh giới dự án để tổng hợp báo cáo UBND thành phố Hà Nội trình Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Nghị quyết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật.

- Rà soát quỹ đất công trong khu vực thực hiện dự án; đảm bảo việc chuyển đổi đất công (nếu có) để thực hiện dự án phải tuân thủ đúng quy trình, thủ tục và quy định của pháp luật; không để xảy ra tình trạng thất thoát tài sản nhà nước.

- Quản lý nhà nước theo thẩm quyền, giám sát cộng đồng về quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến dự án; phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài hàng rào dự án và tuân thủ pháp luật.

f) Các Sở, Ngành của Thành phố: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Cục thuế Thành phố,

UBND huyện Mê Linh và các đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của dự án theo quy định và thuộc phạm vi, chức năng của ngành, đơn vị quản lý; Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá chuyên ngành có liên quan.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND thành phố Hà Nội; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Giám đốc Bảo hiểm xã hội thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco; một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB: CVP, PCVP V.T.Anh, ĐT, TH, TNMT;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Đông

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày tháng năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ các Nghị định: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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

Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc thông qua danh mục các dự án thu hồi đất, chuyển mục đích đất trồng lúa năm 2022 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội; số 2137/QĐ-UBND ngày 23/4/2024 thành lập Tổ công tác xác định Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Thông báo số 283-TB/BCSD ngày 17/7/2023 của Ban cán sự Đảng UBND thành phố Hà Nội về chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 1390-TB/TU ngày 25/10/2023 của Thành ủy Hà Nội về kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco tại Văn bản số 172/2023/CV-TASECOLAND ngày 09/02/2023, số 899/2024/CV-TASECOLAND ngày 06/3/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị: UBND huyện Mê Linh (số 911/UBND-TNMT ngày 22/4/2022 và số 103/UBND-TCKH ngày 11/01/2024); Sở Quy hoạch - Kiến trúc (số 1612/QHKT-BSH ngày 25/4/2022, số 4618/QHKT-BSH ngày 24/10/2022 và số 6575/QHKT-BSH ngày 26/12/2023); Sở Tài nguyên và Môi trường (số 3073/STNMT-QHKHSDĐ ngày 10/5/2022 và số 7462/STNMT-QHKHSDĐ ngày 06/10/2022); Sở Xây dựng (số 2928/SXD-PTĐT ngày 04/5/2022 và số 7572/SXD-PTĐT ngày 19/10/2022) và Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Văn bản: số 210/BC-KH&ĐT ngày 08/5/2023, số 165/BC-KH&ĐT ngày 05/4/2024 và số /BC-KH&ĐT ngày /2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội với những nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh.

3. Mục tiêu dự án:

- Xây dựng khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, góp phần tạo diện mạo đô thị mới cho huyện Mê Linh.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, phát triển và đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn. Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và huyện Mê Linh.

4. Quy mô dự án (dự kiến):

4.1. Quy mô sử dụng đất: Tạm xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 được UBND TP Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 1911/QĐ-

UBND ngày 28/02/2013 và đề xuất của nhà đầu tư tại Hồ sơ đề xuất kèm theo Văn bản số 899/2024/CV-TASECO LAND ngày 06/3/2024 như sau:

Tổng diện tích nghiên cứu sử dụng đất khoảng 406.195 m² (40,6 ha): Trong đó:

- Đất ở thấp tầng khoảng: 10,556 ha, tầng cao công trình 3-5 tầng, tổng số khoảng 657 căn;
- Đất nhà ở xã hội khoảng 3,52 ha, tầng cao 10 tầng, tổng số khoảng 809 căn.
- Đất hỗn hợp chức năng thương mại dịch vụ khoảng 3,547 ha (HH-01: 1,458 ha, HH-02: 2,089 ha), tầng cao từ 3-9 tầng.
- Đất công trình dịch vụ - công cộng: khoảng 5,997 ha. Bao gồm:
 - + Đất giáo dục khoảng 1,83 ha, tầng cao công trình 3 tầng;
 - + Đất y tế khoảng 0,102 ha;
 - + Đất văn hóa - thể dục, thể thao khoảng 4,066 ha (gồm: Trung tâm văn hóa thể thao cấp đô thị khoảng 1,731 ha tầng cao 3-9 tầng; trung tâm văn hóa thể thao đơn vị ở khoảng 0,50 ha, tầng cao 3-5 tầng; sân luyện tập khoảng 1,228 ha, sân chơi nhóm ở khoảng 0,607 ha).
- Đất thương mại khoảng 0,201 ha, tầng cao 5 tầng.
- Đất cây xanh - mặt nước khoảng 1,868 ha (gồm: đất cây xanh dải phân cách khoảng 0,765 ha; đất cây xanh đơn vị ở khoảng 0,693 ha; đất cây xanh nhóm ở khoảng 0,41 ha).
- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe) khoảng 1,169 ha.
- Đất giao thông khoảng 13,76 ha.

4.2. Quy mô dân số: khoảng 5.060 người

(Quy mô sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số, số căn hộ,... sẽ được xác định chính xác tại bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố và được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 3.208,155 tỷ đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng **2.904,87 tỷ đồng**.
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Khoảng **303,28 tỷ đồng**.

(Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không phải là căn cứ để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không phải là căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính của đơn vị được lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm *(được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).*

7. Địa điểm thực hiện dự án: tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

8. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2024 - 2028.

9. Về cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, khai thác sản phẩm:

- Đối với các công trình giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải (nếu có), cây xanh đơn vị ở,...): Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết và dự án được phê duyệt, bàn giao lại cho Nhà nước, chính quyền địa phương quản lý theo quy định hiện hành. Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi triển khai đầu tư các công trình trên đất, thực hiện duy tu, duy trì các công trình hạ tầng kỹ thuật cho đến khi bàn giao cho chính quyền địa phương. Chi phí đầu tư thực hiện công trình được thanh toán theo quy định hiện hành.

- Đối với các ô đất xây dựng công trình dịch vụ - công cộng (Trung tâm văn hóa thể thao, trạm y tế), công trình cây xanh - mặt nước, các công trình công cộng cấp thành phố, trường tiểu học, trường THCS, trường mầm non: Nhà đầu tư đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ xung quanh các ô đất bàn giao lại cho Nhà nước, chính quyền địa phương quản lý theo quy định; việc hoàn trả chi phí giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng phân bổ tại các ô đất trên sẽ thực hiện theo quy định hiện hành. UBND huyện Mê Linh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Giáo dục và Đào tạo để rà soát, cập nhật bổ sung các ô đất trường học tại Dự án vào quy hoạch mạng lưới trường học của Thành phố theo quy định; đồng thời, cân đối nguồn vốn ngân sách huyện trong kế hoạch đầu tư trung hạn để đầu tư xây dựng các công trình này theo đúng tiến độ của dự án được phê duyệt, đảm bảo sự thống nhất trong tổng thể chung của Dự án.

- Đối với công trình còn lại (Bãi đỗ xe, nhà ở thương mại, công trình thương mại dịch vụ, công trình nhà ở xã hội) và công cộng khu ở còn lại: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và tổ chức quản lý, khai thác kinh doanh theo quy định hiện hành.

- Đối với các khu vực giáp ranh dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan để rà soát, khớp nối hệ thống đường giao thông, thoát nước tránh gây ngập úng cục bộ, hệ thống cây xanh gắn với các công trình công cộng, công trình phục vụ sinh hoạt cộng đồng của dự án với các khu vực dân cư hiện trạng giáp ranh nhằm đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, phát huy hiệu quả đầu tư và đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của nhân dân, nâng cao chất lượng và điều kiện sống của dân cư khu vực liên kế dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì phối hợp cùng các thành viên Tổ công tác xác định Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố (Thành lập theo Quyết định số 2137/QĐ-UBND ngày 23/4/2024 của UBND Thành phố) trình UBND Thành phố xem xét, phê duyệt, làm cơ sở tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án;

- Tham mưu về việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật xã hội hóa, pháp luật chuyên ngành và Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND Thành phố.

2. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Chịu trách nhiệm tham mưu về việc lập, thẩm định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị theo quy định, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013, các Quy hoạch có liên quan khác, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; đặc biệt là chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, quy mô dân số...; Tuyệt đối không quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, nhất là trường học tại các khu vực khó giải phóng mặt bằng như nghĩa trang... trong phạm vi của Dự án.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm tham mưu về việc quản lý đất đai và các thủ tục đất đai liên quan đến Dự án theo quy định hiện hành, đảm bảo việc chuyển đổi đất công để thực hiện dự án phải tuân thủ đúng quy trình, thủ tục và quy định của pháp luật; không để xảy ra tình trạng thất thoát tài sản nhà nước.

c) Sở Xây dựng:

- Xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét, phê duyệt; làm cơ sở tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án;

- Chịu trách nhiệm tham mưu về việc triển khai đầu tư xây dựng các sản phẩm nhà ở thuộc Dự án (loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, hình thức kinh doanh đối với từng loại nhà ở) và các công trình hạ tầng kỹ thuật mà Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh hoặc bàn giao cho chính quyền địa phương, cơ quan quản lý chuyên ngành của Thành phố sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về Nhà ở, Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện thủ tục cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố các giai đoạn tiếp theo theo quy định, báo cáo UBND Thành phố quyết định.

d) Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Công thương căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao:

- Thực hiện kiểm tra, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Dự án theo quy định và thuộc phạm vi, chức năng của ngành, đơn vị quản lý;

- Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá chuyên ngành có liên quan.

e) UBND huyện Mê Linh:

- Thực hiện kiểm tra, giám sát, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan, kịp thời giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Dự án thuộc phạm vi, địa bàn quản lý theo quy định;

- Thực hiện theo dõi, kiểm tra giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật thuộc phạm vi, địa bàn quản lý theo quy định;

f) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco: Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

g) Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện Dự án;

- Lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị, tuyệt đối không quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, nhất là trường học tại các khu vực khó giải phóng mặt bằng như nghĩa trang trong phạm vi của Dự án, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định; Có trách nhiệm đầu tư, đảm bảo đầu tư hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trước khi triển khai đầu tư các công trình trên đất và hoàn thành các công trình trường học, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng và các thiết chế văn hóa khác trước khi người dân vào ở trong Khu đô thị; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt;

- Tổ chức nghiên cứu, lập, thẩm định và phê duyệt Dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định chủ trương đầu tư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định của pháp luật hiện hành;

- Chỉ được thực hiện Dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan;

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện Dự án trong suốt quá trình triển khai đầu tư theo quy định; Đảm bảo công tác huy động vốn đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật;

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, cả năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan; Thực hiện và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch- Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Giáo dục và Đào tạo; Cục trưởng Cục Thuế Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUB: CVP, PCVP C.N.Trang,
ĐT, TNMT, TH;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Đông

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: 527 /UBND-NNMT

Mê Linh, ngày 05 tháng 3 năm 2025

Về việc thẩm định phương án sử dụng đất mặt Dự án Khu đô thị mới Mê Linh

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

Căn cứ quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 09 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

Căn cứ hồ sơ đề nghị thẩm định Phương án sử dụng tầng đất mặt của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco;

Căn cứ theo kết quả thẩm định Phương án sử dụng tầng đất mặt của Dự án Khu đô thị mới Mê Linh thuộc xã Mê Linh, xã Văn Khê huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh có ý kiến như sau:

1. Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh chấp thuận Phương án sử dụng tầng đất mặt của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mê Linh. Trong đó diện tích đất chuyên trồng lúa phải bóc tách tầng đất mặt là 34,918 ha (349.182 m²).

2. Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mê Linh đúng nội dung phương án sử dụng tầng đất mặt và báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh.

3. Đơn vị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh theo dõi, kiểm tra, giám sát tổ chức, cá nhân thực hiện đúng nội dung Phương án sử dụng tầng đất mặt đã được chấp thuận.

Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mê Linh theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất trồng lúa và các văn bản quy định khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- TT Huyện ủy (để b/cáo);
- UBND huyện;
- Lưu: VT, NNMT.cảnh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

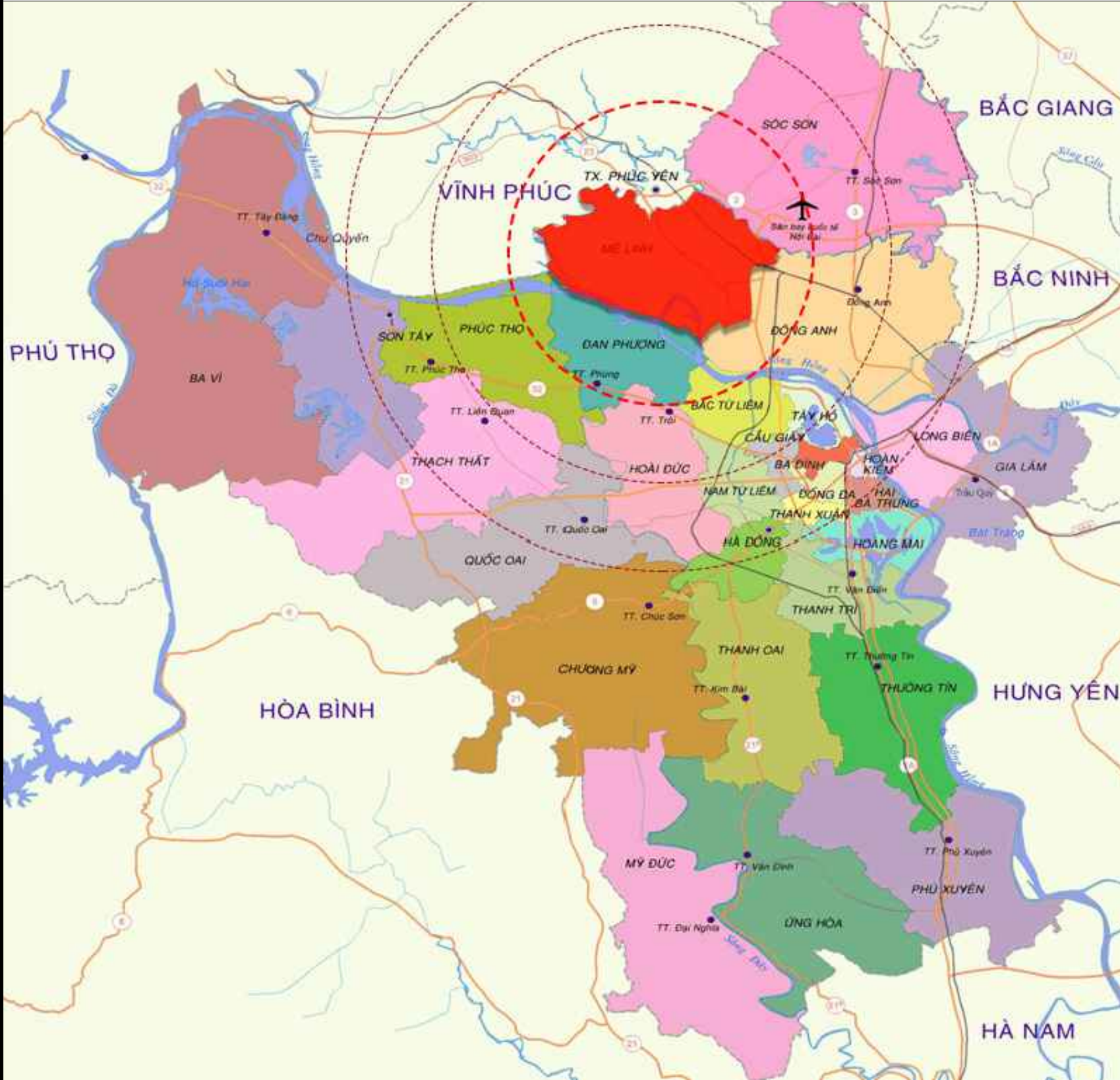


Trần Thanh Hoài

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI MÊ LINH TẠI XÃ MÊ LINH VÀ XÃ VĂN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH
ĐỊA ĐIỂM: XÃ MÊ LINH VÀ XÃ VĂN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

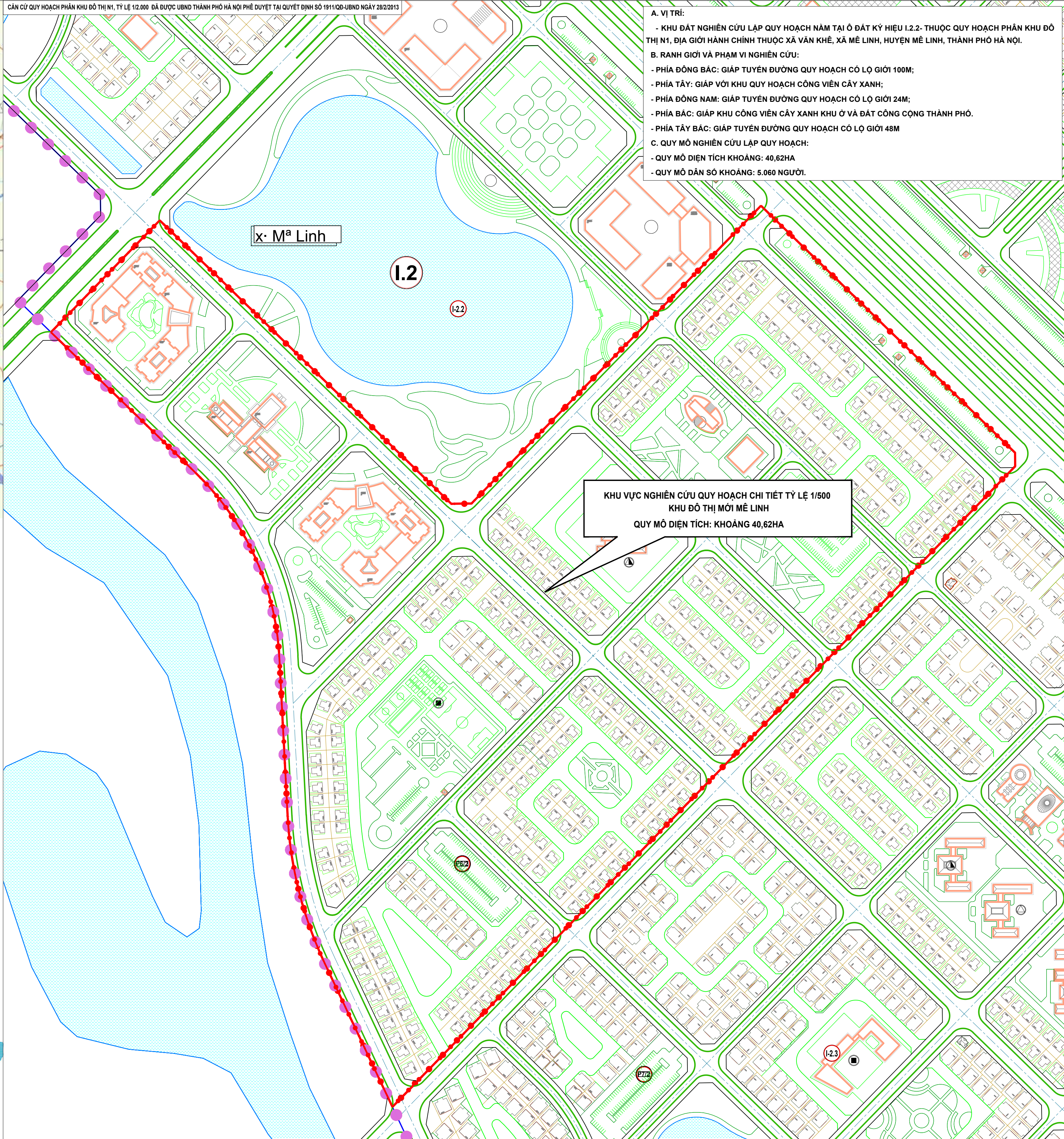
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

VỊ TRÍ HUYỆN MÊ LINH TRONG BẢN ĐỒ HÀNH CHÍNH HÀ NỘI



VỊ TRÍ KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH TRÍCH TỪ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N1, TỶ LỆ 1/2.000

VỊ TRÍ KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH TRÍCH TỪ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N1, TỶ LỆ 1/2.000



- A. VỊ TRÍ:**
- KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH NẪM TẠI Ô ĐẤT KÝ HIỆU 1.2.2- THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N1, ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH THUỘC XÃ VĂN KHÊ, XÃ MÊ LINH, HUYỆN MÊ LINH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.
- B. RANH GIỚI VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU:**
- PHÍA ĐÔNG BẮC: GIÁP TUYẾN ĐƯỜNG QUY HOẠCH CÓ LỘ GIỚI 100M;
 - PHÍA TÂY: GIÁP VỚI KHU QUY HOẠCH CÔNG VIÊN CÂY XANH;
 - PHÍA ĐÔNG NAM: GIÁP TUYẾN ĐƯỜNG QUY HOẠCH CÓ LỘ GIỚI 24M;
 - PHÍA BẮC: GIÁP KHU CÔNG VIÊN CÂY XANH KHU Ồ VÀ ĐẤT CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ.
 - PHÍA TÂY BẮC: GIÁP TUYẾN ĐƯỜNG QUY HOẠCH CÓ LỘ GIỚI 48M
- C. QUY MÔ NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH:**
- QUY MÔ DIỆN TÍCH KHOẢNG: 40,62HA
 - QUY MÔ DÂN SỐ KHOẢNG: 5.060 NGƯỜI.

KÝ HIỆU

	TRUNG TÂM THƯỜNG MÃI SƯU THƯ CHỢ...
	TRƯỜNG DẠY NGHỀ
	CÔNG TRÌNH THỂ THAO, SÂN THỂ THAO
	TRẠM TRUNG CHUYỂN ĐA PHƯƠNG THỨC
	TRẠM TRUNG CHUYỂN XE BUS
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
	TRẠM BIẾN ÁP 110/22KV
	TUYẾN ĐIỆN 220KV
	TRẠM VỆ SINH ĐIỆN THOẠI
	TRẠM HỒT ĐIỆN THOẠI
	TRẠM CUNG CẤP KHÁNG DẦU

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

KÈM THEO: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC HÀ NỘI

KÈM THEO: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2025

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

KÈM THEO: _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI MÊ LINH TẠI XÃ MÊ LINH VÀ XÃ VĂN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH
ĐỊA ĐIỂM: XÃ MÊ LINH VÀ XÃ VĂN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

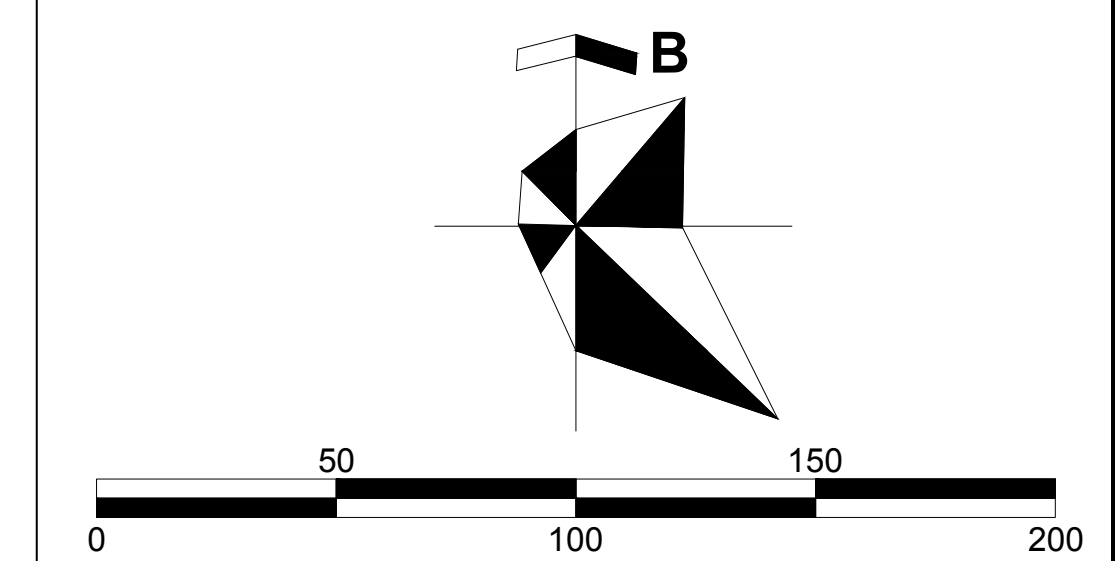
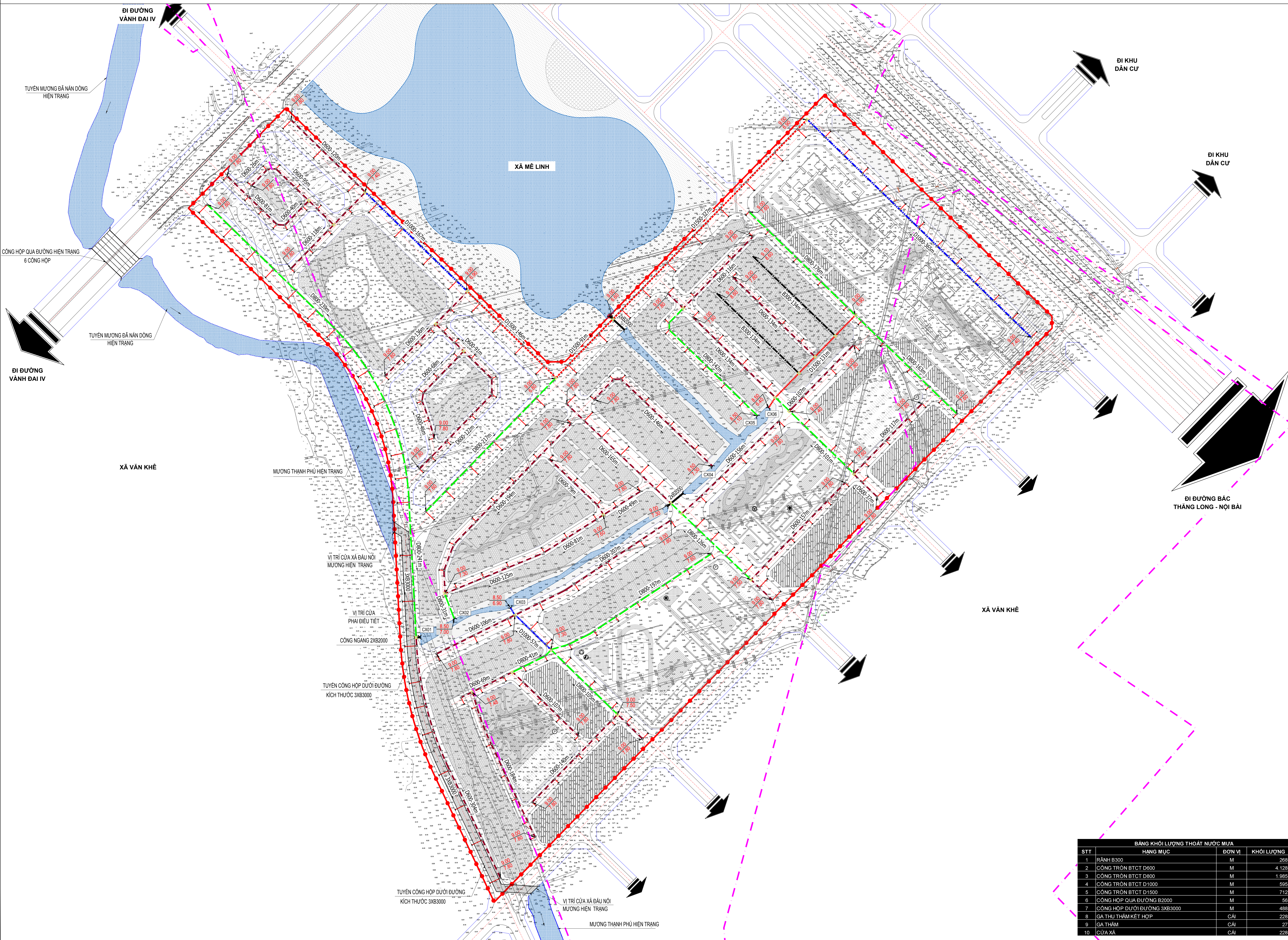
TÊN BẢN VẼ:

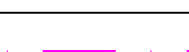
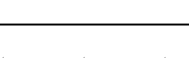
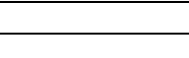
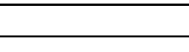
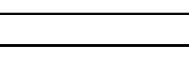
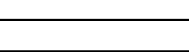
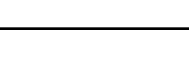
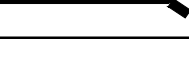
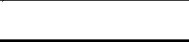
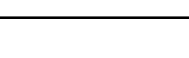
BẢN VẼ: QH-01	GHÉP:01A0	TỶ LỆ:FIT A0	NGÀY: / /2025
THIẾT KẾ	KTS. BUI DƯƠNG KHANG KIEU		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN THANH TÂM		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. PHAN TRUNG HIẾU		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. BUI DƯƠNG KHANG KIEU		
QL.KY THUẬT	KTS. NGUYỄN ĐỨC LỢI		
GIAM ĐỐC			

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN THIÊN ĐƯỜNG ĐÔ THỊ
ĐỊA CHỈ: TẦNG 6, TÒA NHÀ NEWSPORTE, LÔ C22 KHU ĐÔ THỊ MỚI VĂN QUÁN - YÊN PHÚC,
PHƯỜNG VĂN QUÁN, QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI
TEL: 038.960.179 / 0975.781.683 FAX: _____

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI MÊ LINH TẠI XÃ MÊ LINH VÀ XÃ VĂN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH
ĐỊA ĐIỂM: XÃ MÊ LINH VÀ XÃ VĂN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA



	RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
	RANH GIỚI PHƯỜNG XÃ
	RÃNH B300
	CÔNG TRÒN BTCT D600
	CÔNG TRÒN BTCT D800
	CÔNG TRÒN BTCT D1000
	CÔNG TRÒN BTCT D1500
	CÔNG HỌ ĐƯỜNG
	GA THU...
	GA THU THẨM ĐƯỜNG
	
	
	
	
	

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT		
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI		
KEM THEO	NGÀY THÁNG	NĂM 2025
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH		
SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC HÀ NỘI		
KEM THEO	NGÀY THÁNG	NĂM 2025
ĐƠN VỊ TỒ CHỨC LẬP QUÝ HOẠCH		
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO		

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI MÊ LINH TẠI XÃ MÊ LINH
VÀ XÃ VẠN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH
ĐỊA ĐIỂM: XÃ MÊ LINH VÀ XÃ VẠN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI
TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA

BẢN VẼ: QH-08	GHÉP:01A0	TỶ LỆ:FIT A0	NGÀY: / /2025
THIẾT KẾ	KS. ĐÀO DUY AN		<i>AD</i>
CHỦ TRÌ	KS. LÊ HỮU PHÚC		<i>Phuot</i>
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. PHAN TRUNG HIẾU		<i>Phan</i>
TRƯỞNG PHÒNG	KS. LÊ HỮU PHÚC		<i>Phuot</i>
QL KỸ THUẬT	KS. LÊ HỮU PHÚC		<i>Phuot</i>

GIAM ĐỐC

 **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN THIÊN ĐƯỜNG ĐỒ THỊ**
 ĐỊA CHỈ: TÀNG 6, TÒA NHÀ NEWSKYLINE, LỘ CỎ KHU DƯỚI THỊ MÔI VĂN QUÂN - YÊN PHÚC,
 PHƯỜNG VĂN QUÂN, QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI
 TEL: 0362.960.179 / 0975.781.683 FAX: _____

BẢNG KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MUA			
STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	RÀNH B300	M	268
2	CÔNG TRƠN BTCT D600	M	4128
3	CÔNG TRƠN BTCT D800	M	1985
4	CÔNG TRƠN BTCT D1000	M	595
5	CÔNG TRƠN BTCT D1500	M	712
6	CÔNG HỘP QUÁ ĐƯỜNG B2000		
7	CÔNG HỘP QUÁ ĐƯỜNG 3XB3000	M	488
8	GÀ THỦ THẨM KẾT HỢP	CÁI	228
9	GÀ THẨM	CÁI	27
10	CÁI XÀ	CÁI	238