

Ngoài ra, chính quyền địa phương sẽ phối hợp với chủ đầu tư thường xuyên phổ biến các quy định về vệ sinh môi trường. Yêu cầu các hộ dân và khu dịch vụ thực hiện nghiêm túc các quy định, đóng kinh phí vệ sinh môi trường đầy đủ, kịp thời...

Đối với hoạt động thi công xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở của người dân, Chủ đầu tư và UBND huyện sẽ phối hợp tổ chức hướng dẫn, yêu cầu các hộ gia đình thực hiện đúng và đầy đủ các quy định về quản lý môi trường đô thị trong hoạt động xây dựng.

Các chủ hộ phải dọn dẹp vệ sinh ngay tại chỗ vào cuối mỗi ngày làm việc và thu gom rác thải tới các nơi qui định trong công trường, hàng ngày thu gom rác thải trên công trường, các loại rác được phân loại theo giá trị sử dụng của chúng như: Cốp pha gỗ thu gom bán làm chất đốt, gạch vụn và vật liệu xây dựng rơi vãi thu gom dùng cho san lấp mặt bằng, vỏ bao xi măng thu gom bán cho các cơ sở tái chế bao bì. Lượng còn lại được thu gom, sau đó hợp đồng với đơn vị thu gom vận chuyển rác để đem đi.

d. Biện pháp giảm thiểu chất thải nguy hại

Dự án cam kết tuân thủ các quy định của Pháp luật về quản lý chất thải nguy hại, cụ thể như sau:

- Các CTNH của dự án sẽ được thu gom và lưu giữ tại khu lưu giữ CTNH. Khu lưu giữ CTNH đặt ở khu vực xác định theo quy hoạch. Kho chứa CTNH được lắp đặt cửa ra vào, có khóa và có biển báo, nền nhà kho lát xi măng và có bố trí rãnh xung quanh kho để thu gom chất thải nguy hại dạng lỏng bị rò rỉ. Chất thải nguy hại dạng lỏng có thể rò rỉ được thu lại một hố hình trụ.

- Trong khu lưu giữ sẽ được trang bị thiết bị phòng cháy chữa cháy theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền về phòng cháy chữa cháy. Đồng thời trong khu lưu giữ cũng trang bị cát khô và xẻng để sử dụng trong trường hợp rò rỉ, rơi vãi, đổ tràn CTNH ở thể lỏng (dầu máy thải).

- CTNH được thu gom và lưu giữ trong các thùng HDPE dùng tích 40-100 lít/thùng. Dự án sẽ bố trí 7-10 thùng chứa các CTNH phát sinh. Thùng có dán nhãn CTNH bên ngoài thùng với kích thước ít nhất 30 cm mỗi chiều, in rõ ràng, dễ đọc, không bị mờ và phai màu, ký hiệu CTNH với từng loại.

- Định kỳ 6 tháng đến 01 năm thuê đơn vị có đầy đủ chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý CTNH theo quy định của pháp luật.

- Định kỳ 12 tháng/lần, lập báo cáo về tình hình phát sinh chất thải nguy hại gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn.

Đối với các khu vực nhà ở sẽ thực hiện biện pháp tuyên truyền, thường xuyên nhắc nhở các hộ gia đình thực hiện phân loại rác tại nguồn, tập kết rác đúng giờ và đúng nơi quy định.

e. Biện pháp xử lý đối với bùn thải của hệ thống xử lý nước thải tập trung và hồ ga hệ thống thoát nước thải

Lượng bùn cặn được lấy từ khu vệ sinh và hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt tập trung, sau một thời gian tích trữ trong bể tự hoại, lượng bùn cặn sẽ được hút bớt ra khoảng 80% để đảm bảo bể tự hoại hoạt động đạt hiệu quả cao, lượng bùn cặn sẽ được thu gom định kỳ 1 năm/lần vào mùa khô. Sau khi thực hiện lấy mẫu đánh giá thành phần nguy hại theo QCVN 50:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng nguy hại đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước sẽ thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

f. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường đối với các công trình xử lý nước thải

Giải pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố đối với hệ thống thu gom nước thải như sau:

** Đối với bể tự hoại:*

- Các hộ trong dự án sẽ thường xuyên theo dõi hoạt động của bể tự hoại, bảo trì, bảo dưỡng định kỳ, tránh các sự cố (tắc nghẽn bồn cầu, tắc nghẽn đường ống thoát khí của bể có thể xảy ra).

- Bổ sung chế phẩm vi sinh định kỳ 6 tháng/lần vào bể tự hoại.

** Sự cố rò rỉ, vỡ đường ống cấp thoát nước:*

- Đường ống cấp, thoát nước phải có đường cách ly an toàn.

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì những mối nối, van khóa trên hệ thống đường ống đảm bảo các tuyến ống có đủ độ bền và độ kín khít an toàn nhất.

- Không có bất kỳ các công trình xây dựng trên đường ống dẫn nước.

3.2.2.3. Biện pháp giảm thiểu nguồn tác động không liên quan đến chất thải

a. Về tiếng ồn và độ rung

- Quy hoạch hệ thống bồn hoa, tiểu cảnh để trồng cây, xen lẫn hoa và cây xanh tại khu vực xung quanh các khối nhà. Diện tích cây xanh được trồng trải dọc theo hành lang, đường nội bộ đến các khu vực khuôn viên chung, đảm bảo tỷ lệ trồng cây xanh đúng theo yêu cầu thiết kế là $\geq 20\%$; Cây xanh có tác dụng giảm bức xạ mặt trời, hút và giữ bụi, lọc sạch không khí và che chắn tiếng ồn. Mặt khác còn tạo thẩm mỹ cảnh quan, tạo cảm giác êm dịu và màu sắc cho môi trường.

- Các căn hộ được thiết kế cách âm nhằm hạn chế sự ảnh hưởng bởi tiếng ồn từ bên ngoài, đảm bảo quá trình sinh hoạt của các hộ dân.

- Quy định giờ hoạt động của các phương tiện vận tải trong khu đô thị, không cho phép hoạt động vào các giờ nghỉ của người dân; không cho phép sử dụng các máy móc, thiết bị có độ ồn cao làm ảnh hưởng đến môi trường sống của khu vực; các dịch vụ vui

chơi giải trí sẽ được quản lý chặt chẽ về thời gian khai thác nhất là ban đêm; nghiêm cấm tụ họp gây tranh cãi ồn ào ảnh hưởng đến an ninh của khu vực.

- Sử dụng các biển báo hạn chế tốc độ, quản lý loại phương tiện tham gia theo luật định.

- Sử dụng máy phát điện mới và hiện đại, ít gây ồn, thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng máy móc, thiết bị.

- Thiết kế bộ phận giảm âm, lắp đệm cao su chống ồn cho máy phát điện dự phòng.

- Thường xuyên bảo dưỡng máy móc, thiết bị để đảm bảo máy luôn trong tình trạng hoạt động tốt.

b. Về kinh tế - xã hội:

- Khi Dự án đi vào hoạt động, các nhà được bàn giao cho Ban quản lý Dự án. Ban quản lý Dự án chịu trách nhiệm vận hành, quản lý, duy tu, bảo dưỡng, nâng cấp và bảo trì công trình vận hành; chính quyền địa phương có trách nhiệm quản lý các hộ trong khu vực dự án, cũng như trên toàn địa bàn.

- Khi dự án đi vào hoạt động sẽ có quy mô dân số 1.296 người đến sinh sống và làm việc tại khu đô thị. Để tránh xảy ra những tác động tiềm ẩn như: mâu thuẫn, xung đột giữa các cán bộ công nhân viên và người mới nhập cư với người dân địa phương, các tệ nạn xã hội,... Ban quản lý dự án sẽ kết hợp với chính quyền địa phương xây dựng các phương án, kế hoạch quản lý chặt chẽ trật tự an ninh xã hội:

- Lập ra nội quy của khu đô thị, từng khu nhà ở, và các khu chức năng khác,... Xử lý nghiêm khắc các trường hợp cố tình vi phạm nội quy đã đề ra;

- Tuyên truyền về xây dựng nếp sống văn hóa, ý thức về trật tự, để người dân thực hiện nếp sống văn hóa đô thị trong mọi hoạt động như văn hóa trong xây dựng, cải tạo nhà cửa, văn hóa trong kinh doanh, buôn bán, bày bán hàng hoá, văn hóa trong giữ gìn, bảo vệ môi trường, cảnh quan.

- Giới thiệu người dân nhập cư về phong tục, tập quán của người dân địa phương để tránh những hiểu lầm đáng tiếc dẫn đến các xung đột không đáng có giữa người dân nhập cư và người dân địa phương;

- Thành lập các tổ dân phòng, dân phố hay các tổ tuần tra thường xuyên đi kiểm tra tình hình trật tự trị an trong khu đô thị nhằm phòng ngừa và phát hiện kịp thời các tệ nạn xã hội.

3.2.2.4. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó rủi ro, sự cố của dự án

a. Phương án phòng chống cháy nổ

Để đảm bảo trong quá trình hoạt động của dự án không xảy ra các sự cố về cháy nổ, chủ dự án sẽ có những biện pháp phòng chống như sau:

- Phải áp dụng các giải pháp phòng cháy đảm bảo hạn chế tối đa khả năng xảy ra hỏa hoạn. Trong trường hợp xảy ra hỏa hoạn thì phải phát hiện đám cháy nhanh để cứu

chữa kịp thời không để đám cháy lan ra các khu vực khác sinh ra cháy lớn khó cứu chữa gây ra hậu quả nghiêm trọng.

Trong quá trình thiết kế, thi công xây dựng phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình (TCVN 2622/ 1995).

- Xây dựng hệ thống PCCC theo đúng quy định, thiếp lập các hệ thống báo cháy tự động, đèn tín hiệu và thông tin tốt, các thiết bị được lắp đặt trong trung tâm kiểm soát sự cố.

- Bố trí đường ống cấp nước chữa cháy theo mạng vòng tại tất cả các khu nhà.
- Các trụ nước chữa cháy phải được bố trí dọc theo các đường giao thông bên ngoài và nội bộ với khoảng cách giữa các trụ không quá 150 m.
- Tiến hành kiểm tra và sửa chữa định kỳ các hệ thống có thể gây cháy nổ.
- Dán niêm yết các nội quy phòng chống cháy nổ tại các khu vực công cộng, đặc biệt treo biển cấm lửa hoặc cấm hút thuốc tại những nơi dễ xảy ra sự cố cháy nổ.
- Phối hợp kịp thời với đội cứu hộ của thành phố để kịp thời ứng phó khi có sự cố xảy ra.

b. Phương án phòng chống sấm sét

- Dự án sẽ được lắp đặt hệ thống chống sét ở các khu vực cao và dễ bị sét đánh. Hệ thống chống sét được lắp đặt bằng dây dẫn nối với hệ thống tiếp địa. Hệ thống thu sét, thu tĩnh điện tích tụ, được cải tiến theo công nghệ mới nhằm đạt độ an toàn cao cho công trình.

- Thiết kế hệ thống chống sét dựa trên tiêu chuẩn 20 TCN -46-84 TCVN.
- Các thiết bị chống sét cũng như thi công lắp đặt hệ thống chống sét hoàn toàn đạt các tiêu chuẩn kỹ thuật nhằm đảm bảo an toàn nhất cho công trình. Định kỳ hàng năm tiến hành đo kiểm tra điện trở tiếp đất của hệ thống chống sét theo quy định tại Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN9835 :2012 - Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.

c. Tai nạn giao thông

- Bố trí đầy đủ các biển báo giao thông đường bộ đúng quy định và ở các vị trí thích hợp trên các tuyến đường nhằm hạn chế ách tắc giao thông, tai nạn và các sự cố giao thông khác;

- Hệ thống giao thông gồm: cọc tiêu, biển báo, công trình phòng hộ, sơn kẻ đường theo quy trình báo hiệu đường bộ theo QCVN 41:2019/BGTVT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ;

- Hệ thống chiếu sáng sẽ thường xuyên được bảo dưỡng, thay thế kịp thời các thiết bị hỏng, tránh gây chập, cháy nổ, đặc biệt vào những ngày trời mưa;

- Đơn vị quản lý đường phối hợp với Cảnh sát Giao thông và chính quyền địa phương tăng cường tuyên truyền, giáo dục người dân địa phương về an toàn giao thông.

d. Phòng ngừa sự cố hệ thống xử lý nước thải tập trung

- Khi công trình bị quá tải thường xuyên do tăng lưu lượng và nồng độ của nước thải thì phải báo cáo với cấp trên và cơ quan chức năng để có biện pháp xử lý, Điều chỉnh chế độ bơm cho phù hợp với công suất của trạm xử lý.

- Định kỳ theo dõi và kiểm tra hệ thống xử lý nước thải và chất lượng nước thải đầu ra của hệ thống xử lý nước thải.

- Trạm xử lý phải được vận hành thường xuyên, không để hệ thống xử lý gián đoạn, ngưng vận hành sẽ tạo điều kiện cho các quá trình phân hủy nước thải sinh khí H₂S gây ra ô nhiễm mùi khu vực trạm xử lý.

- Phòng chống lưu lượng nước tăng lên do mưa lớn: Khu vực xử lý phải có hệ thống đường thoát nước mưa riêng, không để nước mưa xả vào hệ thống xử lý.

- Thực hiện kiểm định kỹ thuật an toàn đối với các loại máy, thiết bị vật tư, tình trạng hoạt động của các bể xử lý để có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Thường xuyên kiểm tra các hệ thống giảm thiểu ô nhiễm để tránh các sự cố liên quan, vệ sinh đường ống dẫn nước tránh tắc nghẽn, hạn chế phát sinh mùi hôi trong môi trường yếm khí.

- Hệ thống xử lý nước thải được xây dựng kiên cố, có người trực vận hành hệ thống. Hệ thống xử lý được xây dựng với công suất lớn hơn lượng nước thải ra tránh trường hợp tràn nước thải ra ngoài môi trường. Người vận hành hệ thống xử lý phải được đào tạo các kiến thức về:

+ Hướng dẫn lý thuyết vận hành hệ thống xử lý.

+ Hướng dẫn bảo trì, bảo dưỡng thiết bị: cách xử lý các sự cố đơn giản và bảo trì, bảo dưỡng thiết bị.

+ Hướng dẫn an toàn vận hành hệ thống xử lý: trong giai đoạn này những người tham gia khóa huấn luyện sẽ được đào tạo các kiến thức về an toàn khi vận hành hệ thống xử lý. Đây là một trong những bài học quan trọng không thể thiếu đối với người trực tiếp vận hành hệ thống xử lý.

+ Hướng dẫn thực hành vận hành hệ thống xử lý: thực hành các thao tác vận hành hệ thống xử lý và thực hành xử lý các sự cố.

- Yêu cầu đối với cán bộ vận hành trong trường hợp sự cố thường gặp:

+ Phải lập tức báo cáo cấp trên khi có sự cố xảy ra và tiến hành giải quyết các sự cố. Nếu sự cố không tự khắc phục được tại chỗ thì tìm cách báo cáo cho cấp trên để nhận sự chỉ đạo trực tiếp.

+ Nếu đã thực hiện theo sự chỉ đạo của cấp trên mà chưa thể khắc phục sự cố thì được phép xử lý theo hướng ưu tiên: 1- đảm bảo an toàn về con người, 2- an toàn tài sản, 3- an toàn công việc.

e. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố hoá chất

Do quá trình vận hành trạm xử lý, có công đoạn pha hóa chất. Có sử dụng thùng pha hóa chất, nhưng vẫn cần nhân viên cân đong đủ số lượng hóa chất cần thiết để đảm bảo hiệu suất xử lý của công đoạn xử lý. Các vấn đề sự cố do hóa chất gây ra sẽ được hạn chế nếu có biện pháp và phương án phòng ngừa hợp lý.

Để đảm bảo cho công tác phòng ngừa và ứng phó sự cố do hóa chất gây ra, Chủ dự án sẽ đưa ra các phương án phòng ngừa và thiết bị ứng phó sự cố. Chủ dự án đã tiến hành xây dựng các biện pháp phòng ngừa, ứng phó với sự cố hóa chất để có phương án kiểm soát và xử lý thích hợp khi xảy ra sự cố hóa chất xảy ra. Cụ thể các biện pháp đưa ra như sau:

- Xây dựng nhà bảo quản, lưu trữ hóa chất khoảng 10m² bố trí bên cạnh nhà điều hành trạm xử lý nước. Chỉ có công nhân vận hành hệ thống xử lý trực tiếp làm việc với hóa chất và người có trách nhiệm mới được ra vào, nghiêm cấm người không phận sự vào khu vực nguy hiểm và có biển cảnh báo.
- Hóa chất được lưu trữ trong kho với khối lượng dự trữ không quá 3 tháng sử dụng.
- Bảng an toàn hóa chất được dán trên các hộp hoặc thùng chứa hóa chất.

Khi tiếp xúc với hóa chất phải mang găng tay, khẩu trang. Việc pha hóa chất phải tuân thủ nguyên tắc là cho hóa chất vào bồn chứa nước chứ không được cho hóa chất vào bồn không có nước.

f. Biện pháp giảm thiểu sự cố lây lan dịch bệnh

Ban quản lý Dự án sau khi đi vào hoạt động sẽ phối hợp với Trạm y tế thị trấn Văn Quan trong công tác phòng ngừa dịch bệnh; phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện tuyên truyền, nâng cao ý thức tự bảo vệ của người dân, tránh các nguồn lây lan dịch ra cộng đồng; duy trì hoạt động của các tổ, cụm dân cư trong khu vực dự án, để công tác tuyên truyền phổ biến được thực hiện đầy đủ.

3.3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

3.3.1. Danh mục công trình và kế hoạch xây lắp các công trình BVMT, thiết bị xử lý chất thải của dự án

Việc tổ chức thực hiện các công trình bảo vệ môi trường của dự án được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 3. 41. Danh mục công trình và kế hoạch xây lắp các công trình, thiết bị BVMT của dự án

STT	Nội dung	Danh mục các công trình, biện pháp BVMT	Dự kiến tiến độ	Trách nhiệm thực hiện
------------	-----------------	--	------------------------	------------------------------

1	Nước thải	- Hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt - Hệ thống thu gom và thoát nước mưa - Trạm xử lý nước thải tập trung	Xong trước quý IV năm 2024	Nhà đầu tư
2	CTR thông thường và CTNH	- Khu lưu giữ chất thải	Xong trước quý IV năm 2024	Nhà đầu tư
3	Khí thải	Lắp điều hoà không khí, chụp hút mùi nhà bếp	Khi hoàn thiện nhà ở	Hộ dân có nhu cầu xây dựng nhà ở
4	Hệ thống PCCC	Thực hiện lắp đặt hệ thống PCCC	Xong trước quý IV năm 2024	Nhà đầu tư
5	Hệ thống cây xanh	Trồng và chăm sóc cây xanh	Xong trước quý IV năm 2024	Nhà đầu tư

3.3.2. Tóm tắt dự toán kinh phí đối với từng công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

a) Dự toán kinh phí đối với các công trình, biện pháp BVMT giai đoạn xây dựng

Dự án tiến hành thực hiện các công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn này như thuê nhà vệ sinh di động, mua thùng đựng rác, bố trí khu vực lưu giữ rác và chất thải nguy hại, phụt rửa phương tiện vận chuyển khi ra vào dự án, thuê đơn vị thu gom vận chuyển chất thải,...

b) Dự toán kinh phí đối với các công trình, biện pháp BVMT giai đoạn hoạt động

Bảng 3. 42. Dự toán kinh phí BVMT của dự án

TT	Công trình bảo vệ môi trường	Số lượng	Đơn vị	Kinh phí dự kiến
Giai đoạn xây dựng				
1	Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân thi công và bảo dưỡng phương tiện, thiết bị máy móc thi công	-	VNĐ	400.000.000
2	Thùng chứa rác sinh hoạt 120lít/thùng	02	VNĐ	2.000.000
3	Khu lưu giữ tạm thời CTR (Container 10feet)	01	VNĐ	50.000.000
4	Khu lưu giữ tạm thời CTNH (Container 10feet)	01	VNĐ	50.000.000
5	Thùng chứa CTNH (thùng 50lít)	05	VNĐ	3.000.000

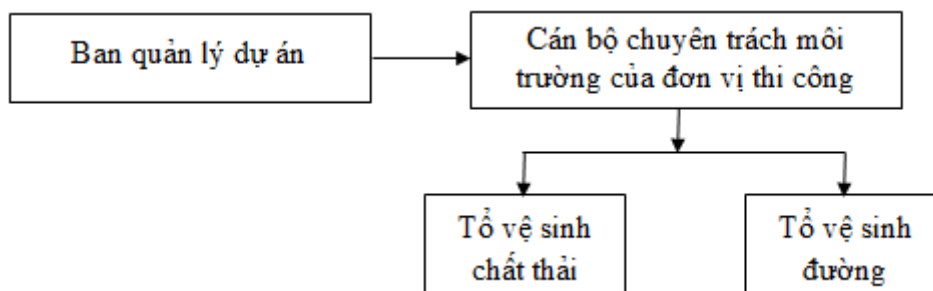
TT	Công trình bảo vệ môi trường	Số lượng	Đơn vị	Kinh phí dự kiến
6	Nhà vệ sinh di động (01 nhà dạng container có 04 phòng)	02	VNĐ	80.000.000
7	Bể tách dầu, bể lắng đọng nước mưa, nước thải thi công, nước rửa xe	02	VNĐ	15.000.000
8	Thuê xe ô tô tưới nước các tuyến đường xung quanh	-	vnd/tháng	10.000.000
9	Thuê đơn vị thu gom vận chuyển và xử lý chất thải	-	vnd/tháng	30.000.000
10	Bố trí cầu phun rửa xe vận chuyển	01	VNĐ	10.000.000
Giai đoạn vận hành				
1	Hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt, trạm bơm nước thải	01	VNĐ	7.000.000.000
2	Hệ thống thu gom và thoát nước mưa	01	VNĐ	12.000.000.000
3	Thùng lưu giữ CTNH (40 - 100 lít/thùng)	7-10	VNĐ	10.000.000
4	Xây dựng khu lưu giữ CTNH	01	VNĐ	500.000.000
5	Thuê đơn vị thu gom, vận chuyển, xử lý CTR	-	vnd/tháng	50.000.000
6	Thuê đơn vị thu gom, vận chuyển, xử lý CTNH	-	vnd/năm	120.000.000
7	Hệ thống PCCC	01	VNĐ	5.000.000.000
8	Hệ thống cây xanh	01	VNĐ	2.800.000.000

(Nguồn: Dự toán hạng mục công trình dự án)

3.3.3. Tổ chức, bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường

a. Giai đoạn thi công xây dựng

Nhà đầu tư sẽ thành lập Ban quản lý dự án quản lý và giám sát công tác thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường quá trình thi công dự án, đồng thời sẽ kết hợp chặt chẽ với cán bộ phụ trách về môi trường của đơn vị thi công đảm bảo thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường đối với khu vực thi công. Ngoài ra, Ban quản lý dự án còn thực hiện trách nhiệm lập báo cáo định kỳ công tác quản lý môi trường của dự án gửi về cơ quan quản lý môi trường địa phương - Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn theo quy định.



Hình 3. 6. Sơ đồ tổ chức vận hành các biện pháp BVMT giai đoạn thi công

Trách nhiệm của các bộ phận cụ thể như sau:

- Tổ vệ sinh chất thải bao gồm:

+ Vệ sinh chất thải thi công: gồm 2 - 3 người, thực hiện phun rửa xe ra khỏi dự án, vớt váng dầu ở bể tách dầu, dọn vệ sinh, thu gom chất thải rắn xây dựng về nơi tập kết; khơi thông cống, rãnh, hố ga xung quanh khu vực thi công xây dựng, tránh tắc nghẽn dòng chảy,....

+ Tổ vệ sinh chất thải sinh hoạt: gồm 1 - 2 người; thực hiện dọn vệ sinh, thu gom chất thải rắn sinh hoạt của công nhân về nơi tập kết thu gom, vệ sinh khu vực nhà vệ sinh di động trên công trường,....

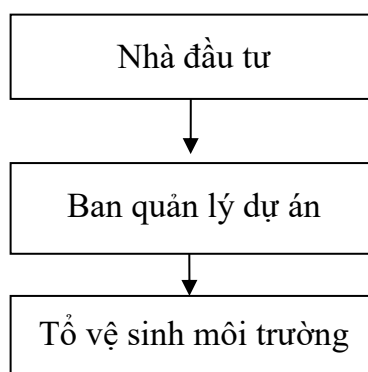
- Tổ vệ sinh đường: gồm 4-6 người, có trách nhiệm dọn vệ sinh trên các tuyến đường vận chuyển.

b. Giai đoạn vận hành dự án

Sơ đồ tổ chức quản lý thực hiện công tác bảo vệ môi trường của dự án trong giai đoạn hoạt động như sau:

❖ *Giai đoạn chưa bàn giao công trình cho UBND huyện Văn Quan*

Trong thời gian chủ đầu tư chưa bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan quản lý nhà nước, Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, giám sát chất lượng môi trường, vận hành các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường và thực hiện trách nhiệm báo cáo định kỳ công tác quản lý môi trường của dự án về cơ quan quản lý môi trường địa phương - Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn.



Hình 3. 7. Sơ đồ tổ chức vận hành các biện pháp BVMT giai đoạn chưa bàn giao

3.4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả nhận dạng, đánh giá, dự báo

3.4.1. Về mức độ chi tiết

Các đánh giá về các tác động môi trường do việc triển khai thực hiện của dự án được thực hiện một cách tương đối chi tiết, báo cáo đã nêu được các tác động đến môi trường trong từng giai đoạn của dự án. Đã nêu được các nguồn ô nhiễm chính trong từng giai đoạn, quy trình của dự án.

3.4.2. Về hiện trạng môi trường

Nhóm nghiên cứu ĐTM đã kết hợp với nhà đầu tư đi hiện trường, lấy mẫu, đo đạc tại hiện trường và phân tích mẫu bằng phương pháp mới, với thiết bị hiện đại. Qua đó đánh giá được hiện trạng môi trường của dự án khi chưa đi vào hoạt động. Độ tin cậy của các kết quả phân tích các thông số môi trường tại vùng Dự án hoàn toàn đảm bảo.

3.4.3. Về mức độ tin cậy

Các phương pháp ĐTM áp dụng trong quá trình ĐTM có độ tin cậy cao. Hiện đang được áp dụng rộng rãi ở Việt Nam cũng như trên thế giới. Việc định lượng các nguồn gây ô nhiễm từ đó so sánh kết quả tính toán với các Tiêu chuẩn cho phép là phương pháp thường được áp dụng trong quá trình ĐTM. Các công thức để tính toán các nguồn gây ô nhiễm được áp dụng trong quá trình ĐTM của dự án như: Công thức tính phát tán nguồn đường đều có độ tin cậy cao, tuy nhiên khi áp dụng cho khu vực nghiên cứu thực tế còn có sai số nhất định.

Tuy nhiên, một số phương pháp đã sử dụng trong thời gian dài từ thế kỷ trước chưa đáp ứng hết sự biến đổi ngày càng nhanh và phức tạp của môi trường hiện nay. Mức độ tin cậy không những phụ thuộc vào Phương pháp đánh giá, các công thức mà còn phụ thuộc vào các yếu tố như các thông số đầu vào (điều kiện khí tượng) đưa vào tính toán là giá trị trung bình năm do đó kết quả chỉ mang tính trung bình năm. Để có kết quả có mức độ tin cậy cao sẽ phải tính toán theo từng mùa, hoặc từng tháng. Nhưng việc thực hiện sẽ rất tăng chi phí về ĐTM và mất nhiều thời gian.

3.4.4. Đánh giá đối với các tính toán về lưu lượng, nồng độ và khả năng phát tán khí độc hại và bụi

- Để tính toán tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm do các phương tiện thi công và do các hoạt động khác gây ra được áp dụng theo các công thức thực nghiệm cho kết quả nhanh, nhưng độ chính xác so với thực tế không cao do lượng chất ô nhiễm này còn phụ thuộc vào chế độ vận hành.

- Để tính toán phạm vi phát tán các chất ô nhiễm trong không khí sử dụng các công thức thực nghiệm trong đó có các biến số phụ thuộc vào nhiều yếu tố khí tượng như tốc độ gió, khoảng cách,... Các thông số về điều kiện khí tượng có giá trị trung bình năm

nên kết quả chỉ có giá trị trung bình năm. Do vậy các sai số trong tính toán so với thời điểm bất kỳ trong thực tế là không tránh khỏi.

- Quá trình tính toán, đánh giá quy mô tác động của khí thải và bụi phát sinh từ hoạt động của Dự án chỉ mang tính lý thuyết, chưa đề cập đến quá trình chuyển hóa, tương tác của các chất có trong hỗn hợp khí thải, do vậy chưa đánh giá được tiềm năng gây ô nhiễm trong trường hợp có các phản ứng chuyển hóa diễn ra, do vậy mức độ của đánh giá có thể chưa sát với thực tế.

3.4.5. Đánh giá đối với các tính toán về phạm vi tác động do tiếng ồn

Xác định chính xác mức ồn chung của dòng xe là một công việc rất khó khăn, vì mức ồn chung của dòng xe phụ thuộc rất nhiều vào mức ồn của từng loại xe, lưu lượng xe, thành phần xe, đặc điểm đường và địa hình xung quanh, v.v... Mức ồn dòng xe lại thường không ổn định (thay đổi rất nhanh theo thời gian), vì vậy người ta thường dùng trị số mức ồn tương đương trung bình tích phân trong một khoảng thời gian để đặc trưng cho mức ồn của dòng xe và đo lường mức ồn của dòng xe cũng phải dùng máy đo tiếng ồn tích phân trung bình mới xác định được.

3.4.6. Đánh giá đối với các tính toán về tải lượng, nồng độ và phạm vi phát tán các chất ô nhiễm trong nước thải

- Về lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt căn cứ vào nhu cầu sử dụng của cá nhân ước tính lượng thải do vậy kết quả tính toán sẽ có sai số xảy ra do nhu cầu của từng cá nhân trong sinh hoạt là rất khác nhau.

- Về lưu lượng và thành phần nước mưa chảy tràn cũng rất khó xác định chính xác do lượng mưa phân bố không đều trong năm, do đó lưu lượng nước mưa là không ổn định. Thành phần các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn phụ thuộc rất nhiều vào mức độ tích tụ các chất ô nhiễm trên bề mặt cũng như thành phần đất đá khu vực nước mưa tràn qua.

- Về phạm vi tác động: để tính toán phạm vi ảnh hưởng do các chất ô nhiễm cần xác định rõ rất nhiều các thông số về nguồn tiếp nhận. Do thiếu các thông tin này nên việc xác định phạm vi ảnh hưởng chỉ mang tính tương đối.

3.4.7. Đánh giá đối với các tính toán về lượng chất thải rắn phát sinh

Cũng như đối với các tính toán khác trong báo cáo ĐTM, các tính toán về tải lượng, hàm lượng các chất ô nhiễm trong chất thải rắn cũng gặp phải những sai số tương tự. Việc tính toán được dựa vào các số liệu tham khảo từ các báo cáo khác. Lượng chất thải rắn phát sinh được tính ước lượng thông qua định mức phát thải trung bình nên so với thực tế không thể tránh khỏi các sai số.

Ngoài ra, đối với chất thải rắn sinh hoạt căn cứ vào nhu cầu sử dụng của cá nhân ước tính lượng thải do vậy sai số xảy ra do nhu cầu của mỗi cá nhân là khác nhau.

3.4.8. Đánh giá đối với các rủi ro, sự cố

Các sự cố rủi ro đã được đánh giá trên cơ sở tổng kết đúc rút những kinh nghiệm thường gặp trong lĩnh vực hoạt động xây dựng hạ tầng kỹ thuật vì thế có tính dự báo cáo.

Tuy các đánh giá không thể định lượng hoá được hết các tác động môi trường nhưng căn cứ đánh giá là rất chắc chắn: dựa trên kinh nghiệm chuyên môn của các nhà môi trường; dựa trên các kết quả thu được từ nhiều công trình nghiên cứu về những vấn đề liên quan nên những đánh giá trong báo cáo này có tính khả thi cao.

CHƯƠNG 4: CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

5.1. Chương trình quản lý môi trường của chủ dự án

Chương trình quản lý môi trường được thực hiện ngay khi dự án bắt đầu khởi công xây dựng đến khi vận hành, hoạt động ổn định. Nội dung của chương trình quản lý môi trường sẽ căn cứ vào:

- Tính chất, quy mô các hạng mục công trình của dự án.
- Phương án thiết kế, thi công.
- Mức độ tác động tới môi trường qua các giai đoạn.
- Các giải pháp giảm thiểu, phòng ngừa sự cố môi trường.

Mục tiêu của QLMT cho dự án là cung cấp các hướng dẫn để dự án có thể được đảm bảo về mặt môi trường. QLMT bao gồm các chương trình giám sát và báo cáo để giảm thiểu tác động môi trường; Cơ cấu tổ chức thực hiện QLMT và những biện pháp ứng cứu khẩn cấp các sự cố có thể xảy ra.

Khi dự án đi vào hoạt động chính thức, chủ dự án sẽ bàn giao Ban quản lý dự án tiếp nhận và chịu trách nhiệm phải thực hiện giám sát về công tác bảo vệ môi trường của dự án.

Chương trình quản lý môi trường được thể hiện chi tiết trong bảng sau đây:

Bảng 5.1. Chương trình quản lý môi trường

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động của Dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
Giai đoạn thi công xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng, thiết bị máy móc - Bốc dỡ và tập kết nguyên vật liệu 	<ul style="list-style-type: none"> - Bụi, khí thải ảnh hưởng đến môi trường không khí khu vực thi công và khu vực xung quanh 	<ul style="list-style-type: none"> - Che chắn, phủ bạt đối với xe vận chuyển - Ưu tiên chọn nguồn cung cấp gần dự án để giảm quãng đường vận chuyển và công tác bảo quản - Trang bị bảo hộ lao động tại các vị trí phát sinh ô nhiễm cục bộ - Định kỳ 6 tháng/lần bảo dưỡng các phương tiện, máy móc thi công - Phun nước tưới ẩm đường vận chuyển 	Trong quá trình thi công xây dựng
	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động trên công trường xây dựng: trộn bê tông, hàn cắt kim loại, rửa thiết bị dụng cụ, vật liệu xây dựng,... - Hoạt động sinh hoạt của công nhân 	<ul style="list-style-type: none"> - Nước thải sinh hoạt - Nước thải thi công - Nước mưa chảy tràn 	<ul style="list-style-type: none"> - Thuê 01 nhà vệ sinh di động dạng container có 04 phòng - Xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại đúc sẵn - Tăng cường tuyển dụng công nhân tại địa phương để hạn chế nước thải phát sinh - Vạch tuyến thoát nước mưa tạm thời - Bố trí cầu phun rửa xe trước khi ra khỏi công trường - Xây dựng Bể tách dầu, bể lắng đọng nước mưa, nước thải thi công, nước rửa xe - Thường xuyên vệ sinh công trường 	Trong quá trình thi công xây dựng
		<ul style="list-style-type: none"> - Rác thải sinh hoạt 	<ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng thùng chứa CTR - Bố trí thùng lưu giữ CTNH 	Trong quá trình thi công xây dựng

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động của Dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
		<ul style="list-style-type: none"> - Chất thải rắn xây dựng - CTNH 	<ul style="list-style-type: none"> - Khu lưu giữ tạm thời CTR (Container 10feet) - Khu lưu giữ tạm thời CTNH (Container 10feet) - Tính toán hợp lý, khoa học, sử dụng tiết kiệm vật liệu xây dựng - Hàng ngày dọn dẹp vệ sinh công trường thi công - Hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom xử lý 	
		<ul style="list-style-type: none"> Tác động của tiếng ồn, độ rung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng hợp lý thiết bị thi công, tránh sử dụng đồng thời nhiều thiết bị - Không thi công trong giờ nghỉ và ban đêm - Nghiên cứu lắp hệ thống giảm thanh và giảm rung động - Định kỳ bảo dưỡng phương tiện, máy móc 	<p>Trong quá trình thi công xây dựng</p>
	<p>Theo dõi quá trình xây dựng</p>	<p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện chương trình giám sát môi trường định kỳ 	<p>03 tháng/lần trong quá trình thi công xây dựng</p>
<p>Giai đoạn hoạt động</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động giao thông - Hoạt động xây dựng cải tạo sửa chữa nhà dân - Hoạt động sinh hoạt 	<ul style="list-style-type: none"> - Bụi, khí thải từ phương tiện giao thông - Bụi từ quá trình xây dựng - Khí thải nhà bếp - Khí thải điều hoà 	<ul style="list-style-type: none"> - Trồng cây xanh cảnh quan - Phân luồng giao thông, các tuyến đường được tổ chức một chiều nhằm giảm ách tắc giao thông. Xe lưu hành đúng tải trọng và đi đúng các tuyến đường qui định. - Đảm bảo vệ sinh sạch sẽ khu vực dự án 	<p>Trong quá trình thi công xây dựng</p>

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động của Dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
		nhiệt độ - Mùi do lưu giữ chất thải		
		- Nước mưa chảy tràn	- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa có bố trí các hố ga lắng cặn - Thường xuyên kiểm tra, vệ sinh hệ thống thoát nước mưa	Trong quá trình thi công xây dựng
		- Nước thải	- Vệ sinh sân đường nội bộ và các khu vực trong dự án để giảm rác thải và các chất cặn bã cuốn vào hệ thống thoát nước	Trong quá trình hoạt động
		- Chất thải sinh hoạt - Chất thải từ khu vực công cộng - Chất thải nguy hại	- Xây dựng hệ thống thu gom và thoát nước thải cho dự án - Xây dựng trạm bơm chuyển bậc bơm nước thải về nhà máy xử lý theo quy hoạch.	Trong quá trình thi công xây dựng
			- Thùng lưu giữ CTNH - Điểm tập kết rác - Xây dựng khu lưu giữ CTNH	Trong quá trình thi công xây dựng
			- Thuê đơn vị có chức năng vận chuyển xử lý chất thải sinh hoạt - Hợp đồng với đơn vị chức năng vận chuyển và xử lý CTNH	Trong quá trình hoạt động
	Theo dõi quá trình hoạt động	-	- Thực hiện chương trình giám sát môi trường định kỳ (khi chưa bàn giao cho UBND huyện Văn Quan)	03 tháng/lần trong quá trình hoạt động

5.2. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường của chủ dự án

5.2.1. Mục tiêu giám sát

Mục tiêu của chương trình giám sát môi trường là thu thập một cách liên tục các thông tin về sự biến đổi chất lượng môi trường, để kịp thời phát hiện những tác động xấu đến môi trường của Dự án và đề xuất biện pháp ngăn ngừa và giảm thiểu ô nhiễm. Mặt khác, quan trắc chất lượng môi trường hàng năm còn đảm bảo cho các hệ thống xử lý nước thải, khí thải, chất thải rắn và các hệ thống khác của dự án có hiệu quả.

Ngoài ra, chương trình giám sát và quan trắc chất lượng môi trường của Dự án còn đảm bảo phù hợp với các biện pháp giảm thiểu đã đề ra trong báo cáo đánh giá tác động môi trường, các biện pháp quản lý giải quyết khẩn cấp các sự cố môi trường xảy ra bất ngờ.

5.2.2. Chương trình giám sát

5.2.2.1. Giai đoạn thi công, xây dựng

Bảng 5.2. Chương trình giám sát giai đoạn thi công xây dựng

Nội dung giám sát	Vị trí giám sát	Tuần suất	Chỉ tiêu giám sát	Quy chuẩn so sánh
Môi trường không khí	- KK1: Tại cổng ra vào dự án - KK2: Tại vị trí trung tâm khu vực thực hiện dự án.	03 tháng/01 lần	Nhiệt độ, độ ẩm, tốc độ gió, tiếng ồn, TSP, SO ₂ , NO ₂ , CO ₂ , CO.	QCVN 05:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về không khí xung quanh
Nước thải sinh hoạt	NTSH sau xử lý trước khi thải ra môi trường tại khu vực lán trại công nhân	03 tháng/01 lần	pH, BOD ₅ , TSS, TDS, amoni (tính theo N), dầu mỡ động thực vật, tổng Coliforms	QCVN 14:2008/BTNMT (cột B): Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt
Chất thải rắn thông thường	Tại các vị trí thùng rác chứa chất thải rắn sinh hoạt và bãi chứa tạm	Hàng ngày	Số lượng thùng chứa rác, thành phần, tổng lượng thải	Nghị định số 08/2022/NĐ-CP
Chất thải nguy hại	Tại kho chứa chất thải nguy hại tạm thời	Hàng ngày	Thành phần, khối lượng phát sinh	Thông tư 02/2022/TT-BTNMT
Giám sát lún, sạt lở	Khu vực dự án và các công trình lân cận xung quanh	Hàng ngày	Giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn lao	

Nội dung giám sát	Vị trí giám sát	Tần suất	Chỉ tiêu giám sát	Quy chuẩn so sánh
đất, cháy nổ			động, an toàn PCCC trong suốt quá trình lắp đặt thiết bị.	

5.2.2.2. Giai đoạn vận hành thử nghiệm

Việc giám sát nước thải của hệ thống xử lý nước thải tập trung trong giai đoạn vận hành thử nghiệm sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 21 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT và Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Vị trí và các thông số cụ thể như bảng sau:

Bảng 5.3. Chương trình giám sát giai đoạn vận hành thử nghiệm

TT	Vị trí giám sát	Chỉ tiêu giám sát	Tần suất giám sát	Quy chuẩn áp dụng
1	Bể thu gom	pH, BOD ₅ , TSS, TDS, sunfua (tính theo H ₂ S), amoni (tính theo N), nitrat (tính theo N), phosphat (tính theo P), dầu mỡ động thực vật, Tổng Coliforms.	Trong giai đoạn điều chỉnh 75 ngày (15 ngày lấy mẫu 01 lần). Trong giai đoạn vận hành ổn định lấy mẫu 7 ngày liên tiếp.	QCVN 14:2008/BTNMT - Cột B (hệ số k = 1,0); Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt
2	Bể điều hoà	pH, TSS, TDS, BOD ₅		
3	Ngăn thiếu khí	BOD ₅ , amoni (tính theo N), nitrat (tính theo N), phosphat (tính theo P)		
4	Ngăn hiếu khí	BOD ₅ , sunfua (tính theo H ₂ S), amoni (tính theo N), nitrat (tính theo N), phosphat (tính theo P), dầu mỡ động thực vật.		
5	Bể khử trùng	Tổng Coliforms		
6	Nước đầu ra	pH, BOD ₅ , TSS, TDS, sunfua (tính theo H ₂ S), amoni (tính theo N), nitrat (tính theo N), phosphat (tính theo P), dầu mỡ động thực vật, Tổng Coliforms.		

5.2.2.3. Giai đoạn vận hành thương mại

- Trước khi nhà đầu tư bàn giao cho UBND huyện Văn Quan:
- Giám sát môi trường không khí, bao gồm:
 - Vị trí giám sát: KK1-Tại cổng ra vào khu vực HTXLNT, KK2-Tại trạm điều hành của HTXLNT.
 - Thông số giám sát: SO₂, CO, NO₂, tổng bụi lơ lửng.
 - Tần suất giám sát: 03 tháng/lần
 - Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.
- Giám sát nước thải, bao gồm:
 - Vị trí giám sát: NT1-mẫu nước thải sau xử lý của hệ thống xử lý nước thải tập trung 01; NT2-mẫu nước thải sau xử lý của hệ thống xử lý nước thải tập trung 02.
 - Thông số giám sát: pH, BOD₅, TSS, TDS, amoni (tính theo N), Sunfua (tính theo H₂S), Nitrat (NO₃⁻ - tính theo N) dầu mỡ động thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat (PO₄³⁻ - tính theo P) tổng Coliforms
 - Tần suất giám sát: 03 tháng/lần
 - Quy chuẩn so sánh: cột B, QCVN 14:2008/BTNMT
- Chương trình giám sát chất thải rắn, chất thải nguy hại:
 - Các vấn đề cần giám sát:
 - + Số lượng phát sinh (kg/tháng), chủng loại, thành phần chất thải phát sinh.
 - + Cách thức thu gom, phân loại và lưu trữ chất thải.
 - + Cách thức xử lý chất thải (thuê đơn vị có chức năng đem đi xử lý).
 - Tần suất giám sát: Thường xuyên
 - Hoạt động giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại đảm bảo theo Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
- Giám sát bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải tập trung
 - Đối với việc giám sát bùn thải tại hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án theo các thông số đặc trưng của Quy chuẩn số 50:2013/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng nguy hại đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước, Chủ dự án dự kiến chỉ thực hiện giám sát năm đầu tiên khi dự án đi vào hoạt động, nếu thấy phát sinh thành phần gây

ô nhiễm trong bùn thải thì sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

Sau khi nhà đầu tư bàn giao cho UBND huyện Văn Quan:

- Giám sát nước thải, bao gồm:
 - Vị trí giám sát: NT1-mẫu nước thải sau xử lý của hệ thống xử lý nước thải tập trung 01; NT2-mẫu nước thải sau xử lý của hệ thống xử lý nước thải tập trung 02.
 - Thông số giám sát: pH, BOD₅, TSS, TDS, amoni (tính theo N), dầu mỡ động thực vật, tổng Coliforms
 - Tần suất giám sát: 03 tháng/lần
 - Quy chuẩn so sánh: cột B, QCVN 14:2008/BTNMT
- Chương trình giám sát chất thải rắn, chất thải nguy hại:
 - Các vấn đề cần giám sát:
 - + Số lượng phát sinh (kg/tháng), chủng loại, thành phần chất thải phát sinh.
 - + Cách thức thu gom, phân loại và lưu trữ chất thải.
 - + Cách thức xử lý chất thải (thuê đơn vị có chức năng đem đi xử lý).
 - Tần suất giám sát: Thường xuyên
 - Hoạt động giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại đảm bảo theo Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

➤ Giám sát bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải tập trung

Đối với việc giám sát bùn thải tại hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án theo các thông số đặc trưng của Quy chuẩn số 50:2013/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng nguy hại đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước, Chủ dự án dự kiến chỉ thực hiện giám sát năm đầu tiên khi dự án đi vào hoạt động, nếu thấy phát sinh thành phần gây ô nhiễm trong bùn thải thì sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

(Các vị trí giám sát môi trường đã được thể hiện rõ trên sơ đồ bản vẽ và kèm theo phần phụ lục của báo cáo)

CHƯƠNG 6: KẾT QUẢ THAM VẤN

I. Tham vấn cộng đồng

6.1. Quá trình tổ chức thực hiện tham vấn cộng đồng

6.1.1. Tham vấn thông qua đăng tải trên trang thông tin điện tử

- Công ty Cổ phần đầu tư hạ tầng Intracom đã gửi công văn đề nghị đăng tải trên trang thông tin tham vấn đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu dân cư phố Đức Tâm II”

- Thời gian tham vấn từ ngày 06/6/2022 đến hết ngày 21/6/2022

- Chủ đầu tư nhận được công văn số 1302/STNMT-BVMT ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn về việc tổng hợp ý kiến tham vấn trong quá trình đánh giá tác động môi trường của dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II.

- Kết quả tham vấn: Nhận được không (0) ý kiến.

6.1.2. Tham vấn bằng tổ chức họp lấy ý kiến:

Ngày 20 tháng 5 năm 2022 UBND thị trấn Văn Quan cùng với chủ đầu tư Công ty Cổ phần đầu tư hạ tầng Intracom tổ chức cuộc họp tham vấn cộng đồng dân cư đối với báo cáo ĐTM của dự án “Khu dân cư phố Đức Tâm II”.

Thành phần tham dự: Đại diện UBND, UBMTTQ thị trấn Văn Quan, Hội phụ nữ, Hội nông dân, Đoàn thanh niên, Trưởng các thôn/bản đại diện và đại diện các hộ dân chịu ảnh hưởng của Dự án.

Địa điểm: UBND thị trấn Văn Quan

Nội dung các cuộc họp: Chủ dự án trình bày các vấn đề môi trường liên quan đến Dự án, phiên họp tiến hành thảo luận, trao đổi, lấy ý kiến cá nhân về nội dung của Dự án, các tác động tích cực và tiêu cực của Dự án đến môi trường và sức khỏe cộng đồng, các biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường

6.1.3. Tham vấn bằng văn bản

Công ty Cổ phần đầu tư hạ tầng Intracom đã có công văn số 131/CV-CT ngày 03 tháng 5 năm 2022 gửi đến UBND thị trấn Văn Quan về việc lấy ý kiến tham vấn cộng đồng trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II.

Trên cơ sở các tài liệu thu nhận, UBND thị trấn Văn Quan đã có công văn phản hồi số 33/UBND ngày 20/5/2022 về việc ý kiến tham vấn về quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án

6.2. Kết quả tham vấn cộng đồng

TT	Ý kiến đóng góp	Nội dung tiếp thu, hàn thiện hoặc giải trình	Cơ quan, tổ chức/ cộng đồng dân cư/ đối tượng quan tâm
I	Tham vấn thông qua đăng tải trên trang thông tin điện tử		
	Không		
II	Tham vấn bằng hình thức tổ chức họp tham vấn lấy ý kiến		
1	Bồi thường giải phóng mặt bằng và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ đầu tư dự án sẽ kết hợp với UBND thị trấn nghiên cứu, thành lập hội đồng đền bù, tính toán chi phí đền bù cho các hộ dân có quyền lợi liên quan đến dự án theo quy định. 	
2	Chủ đầu tư cần thực hiện nghiêm túc, giám sát chặt chẽ các biện pháp giảm thiểu phát sinh bụi từ các hoạt động giải phóng mặt bằng, san nền, quá trình vận chuyển nguyên vật liệu	<ul style="list-style-type: none"> - Phương tiện vận chuyển phải có bạt che phủ, không chở quá tải, không làm rơi vãi đất đá, nguyên vật liệu, chạy đúng tốc độ theo quy định và được rửa bánh và thân xe trước khi ra khỏi công trường xây dựng. - Thường xuyên quét dọn các tuyến giao thông nội bộ, phun nước chống bụi vào ngày nắng nóng, hanh khô tần suất 4 lần/ngày tại các tuyến đường giao thông chính mà các phương tiện vận chuyển đi qua bụi 	
3	Đối với những thiết bị, máy móc hạng nặng, gây ra tiếng ồn và rung chấn lớn chủ đầu tư bố trí thời gian	<ul style="list-style-type: none"> - Tránh thực hiện những hoạt động thi công phát ra tiếng ồn, rung chấn lớn trong 	

TT	Ý kiến đóng góp	Nội dung tiếp thu, hàn thiện hoặc giải trình	Cơ quan, tổ chức/ cộng đồng dân cư/ đối tượng quan tâm
	hoạt động hợp lý, tránh ảnh hưởng đến người dân xung quanh	<p>khoảng thời gian từ sau 18h đến 7h sáng hôm sau khi thi công ở gần khu dân cư hoặc cơ sở y tế. Nếu thi công vào ban đêm, sẽ thông báo trước với cộng đồng ít nhất 2 ngày;</p> <p>- Bố trí lịch vận chuyển ra vào công trường của các phương tiện xe vận chuyển như xe tải chở vật liệu, máy móc sẽ ra vào các khung giờ như 7h-8h sáng và 13h-14h chiều để đảm bảo an toàn giao thông trong quá trình xây dựng.</p> <p>- Áp dụng biện pháp đảm tĩnh khi thi công nền đường gần những khu vực có nhiều nhà dân, có công trình tạm yếu để hạn chế mức rung.</p>	
4	Trong giai đoạn thi công các máy móc, xe cộ sử dụng vận chuyển nguyên vật liệu có thể làm ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng giao thông tại đây, chủ đầu tư cần có biện pháp hoàn trả hiện trạng cơ sở giao thông như ban đầu.	Mặt đường và vỉa hè ở những khu vực thi công sẽ được tái lập sau khi lắp đặt xong tuyến cống, kinh phí hoàn trả mặt bằng cho các tuyến đường giao thông được bao gồm trong giá trị gói thầu.	
III	Tham vấn bằng văn bản		
	- Đề nghị Chủ đầu tư khi thi công cần phải đảm bảo tuyệt đối về an toàn lao	Chủ đầu tư hoàn toàn tiếp thu các ý kiến đóng góp của	UBND Thị trấn Văn Quan

TT	Ý kiến đóng góp	Nội dung tiếp thu, hạn thiện hoặc giải trình	Cơ quan, tổ chức/ cộng đồng dân cư/ đối tượng quan tâm
	<p>động và che chắn các công trình xây dựng, che chắn xe vận chuyên nguyên vật liệu, hạn chế tối đa đất cát rơi xuống đường làm phát sinh bụi, gây cản trở giao thông trong khu vực.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện đúng cam kết các biện pháp giảm thiểu các tác động xấu đến môi trường và sức khỏe của người dân như đã đề ra trong báo cáo Đánh giá tác động môi trường. - Các thông tin cần được minh bạch, công khai và thông báo kịp thời cho người dân được biết khi có những thay đổi. - Đề nghị chủ dự án thi công dự án theo đúng tiến độ. - Đề nghị chủ dự án quản lý công nhân thi công để đảm bảo trật tự an ninh tại địa phương. - Khi có sự cố xảy ra, Chủ dự án phải thông báo ngay với cơ quan địa phương để cùng phối hợp khắc phục. - Những vấn đề phát sinh ngoài ý muốn: Chủ dự án phải có trách nhiệm giám sát, đôn đốc thực hiện theo đúng quy định pháp luật, đồng thời phối hợp với địa phương kịp thời trong việc giải quyết các phát sinh và khắc phục sự cố. 	<p>UBND xã</p> <p>Chủ đầu tư cam kết nghiêm túc thực hiện đúng các biện pháp, phương án bảo vệ môi trường đã nêu trong báo cáo</p>	

II. Tham vấn chuyên gia, nhà khoa học, các tổ chức chuyên môn

Theo điểm c khoản 4 điều 26 của Nghị định 08/2022/NĐ-CP Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường, Dự án “*Khu dân cư phố Đức Tâm II*” không thuộc danh mục dự án đầu tư cần tham vấn ý kiến của chuyên gia khoa học thuộc lĩnh vực của dự án và chuyên gia môi trường

KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ CAM KẾT

1. Kết luận

Trên cơ sở phân tích các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng chất lượng môi trường tại khu vực thực hiện dự án, báo cáo đánh giá tác động của Dự án “Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn” đã nhận dạng và đánh giá các nguồn thải phát sinh cũng như các sự cố môi trường có khả năng xảy ra. Nhìn chung, mức độ tác động của dự án đến môi trường và dân cư khu vực là không lớn và có thể giảm thiểu bằng các biện pháp bảo vệ môi trường. Cụ thể như sau:

- Báo cáo đã nhận dạng được đầy đủ các tác động tới môi trường theo các giai đoạn thực hiện dự án, các nguồn thải phát sinh và các đối tượng bị ảnh hưởng.

- Phương pháp đánh giá tác động môi trường được áp dụng để xác định và định lượng nguồn gây tác động theo từng giai đoạn hoạt động gây tác động của dự án, xác định quy mô không gian và thời gian của các đối tượng bị tác động và đánh giá tác động trên quy mô nguồn gây tác động, quy mô không gian, thời gian và tính nhạy cảm của các đối tượng chịu tác động.

Tác động của việc thực hiện dự án đến các yếu tố TN&MT khu vực, cụ thể là đối với các dạng tài nguyên sinh vật và hệ sinh thái là nhỏ. Tác động đối với TN&MT của các hoạt động cấp nước, giao thông vận tải, nông nghiệp, thủy lợi, công nghiệp là không đáng kể. Hoạt động của dự án có thể sẽ gây ra một số tác động xấu đến môi trường nếu không có các biện pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường. Các tác động đó là:

- Tạo nên sự bất ổn định về an ninh trật tự xã hội do sự gia tăng tập trung dân số ở khu vực, tác động trực tiếp đến đời sống sinh hoạt của người dân tại khu vực thực hiện dự án

- Gây ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn, nước thải trong quá trình thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án tới môi trường xung quanh.

- Gây ô nhiễm môi trường không khí do bụi từ hoạt động giao thông khi dự án đi vào hoạt động.

- Gây ô nhiễm nước sông Tu Đồn trong khu vực do phát sinh nước thải từ Dự án.

- Gây ô nhiễm môi trường do chất thải rắn và CTNH từ quá trình thi công xây dựng và hoạt động của Dự án.

Tuy nhiên, như đã đánh giá ở chương 3, các tác động tiêu cực tới môi trường của dự án là không lớn. Chủ dự án sẽ thực hiện nghiêm chỉnh các biện pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực tới môi trường:

- Giai đoạn thi công xây dựng:
 - + Giảm thiểu tác động từ hoạt động GPMB .
 - + Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí: trong quá trình thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án; các nhà thầu thi công các công trình phải thực hiện đầy đủ các biện pháp hạn chế các tác động tiêu cực tới môi trường xung quanh.
 - + Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: trong quá trình thi công xây dựng, không xả nước thải trực tiếp xuống các lưu vực xung quanh.
 - + Giảm thiểu tác động tiêu cực của tiếng ồn và rung: không làm ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh.
 - + Kiểm soát ô nhiễm do chất thải rắn trong xây dựng: chất thải rắn phát sinh trong quá trình xây dựng được thu gom, vận chuyển đến nơi quy định của địa phương. Chất thải nguy hại được lưu giữ theo quy định và định kỳ thuê đơn vị chức năng vận chuyển đi xử lý.
- Giai đoạn hoạt động:
 - + Giảm thiểu tác động tiêu cực do nước mưa chảy tràn.
 - + Giảm thiểu tác động tiêu cực do nước thải.
 - + Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí do hoạt động giao thông.
 - + Thu gom và xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại.
 - + Quản lý, phòng ngừa và ứng phó rủi ro, sự cố của dự án.

2. Kiến nghị

Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện Dự án, chủ đầu tư kính đề nghị cơ quan chức năng thẩm định và đóng góp ý kiến về các tác động môi trường, các biện pháp giảm thiểu tác động trong quá trình xây dựng dự án và vận hành. Trên cơ sở đó, chủ đầu tư hoàn thiện báo cáo ĐTM này làm cơ sở cho việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường được tốt hơn, hiệu quả hơn trong suốt thời gian hoạt động của dự án.

3. Cam kết

Chủ đầu tư cam kết về độ chính xác, trung thực của các thông tin, số liệu, tài liệu cung cấp trong Báo cáo ĐTM;

Chủ đầu tư cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung đã nêu tại báo cáo đánh giá tác động môi trường và quy định của nhà nước về bảo vệ môi trường. Xây dựng hệ thống xử lý nước thải và các công trình bảo vệ môi trường theo các đề xuất trong báo cáo ĐTM. Cam kết thực hiện việc giám sát quan trắc chất lượng môi trường hàng năm theo quy định. Cụ thể:

- Không sử dụng các phương tiện chuyên chở nguyên vật liệu đã cũ, không có giấy

đăng kiểm và không chở nguyên vật liệu rời quá đầy, quá tải và phải có bạt che phủ trong quá trình vận chuyển.

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu đã đề xuất nhằm giảm thiểu nồng độ bụi phát thải đạt giới hạn cho phép của các QCVN hiện hành.

- Áp dụng các biện pháp giảm thiểu để tiếng ồn phát sinh ra môi trường xung quanh đạt QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- Thu gom, xử lý CTR sinh hoạt, CTR sản xuất và CTNH bảo đảm tuân thủ đúng theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính Phủ về quản lý chất thải và phế liệu, Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quản lý chất thải nguy hại.

Thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn điện và phòng chống sét.

Tăng cường quản lý, giáo dục cán bộ công nhân viên nhằm nâng cao ý thức bảo vệ môi trường và an toàn trong lao động.

Cam kết đền bù mọi tổn thất và khắc phục ô nhiễm môi trường nếu để xảy ra các sự cố, rủi ro môi trường do việc thực hiện dự án gây ra và phục hồi môi trường theo qui định của pháp luật.

Cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam nếu vi phạm các công ước Quốc tế, các tiêu chuẩn Việt Nam và nếu để xảy ra sự cố gây ô nhiễm môi trường.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phạm Ngọc Hồ, Đồng Kim Loan, Cơ sở Môi trường không khí, NXB Giáo dục Việt Nam, năm 2009.
2. Lê Thạc Cán (chủ biên), Đánh giá tác động môi trường - Phương pháp luận và kinh nghiệm thực tiễn, NXB Khoa học kỹ thuật, 2005.
3. Trần Ngọc Chấn, Ô nhiễm không khí và xử lý khí thải, Tập 1, 2, 3, NXB Khoa học kỹ thuật, 2001.
4. Phạm Ngọc Đăng, Môi trường không khí, NXB Khoa học kỹ thuật, 2001.
5. Phạm Ngọc Hồ, Hoàng Xuân Cơ, Đánh giá tác động môi trường, NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, 2007.
6. Trần Văn Nhân, Ngô Thị Nga, Giáo trình công nghệ xử lý nước thải, NXB Khoa học kỹ thuật, 1999.
7. Trần Hiếu Nhuệ, Cấp thoát nước, NXB Khoa học kỹ thuật, 2007.
8. Lê Trình, Đánh giá tác động môi trường: Phương pháp và ứng dụng, NXB Khoa học kỹ thuật, 2000.
9. Assessment of Sources of Air, Water, and Land Pollution, World Health Organization, Geneva, 1993.
10. Báo cáo thuyết minh nghiên cứu khả thi của Dự án;
11. Hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở của Dự án;
12. Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn năm 2022;
13. Báo cáo tổng hợp tình hình kinh tế, xã hội thị trấn Văn Quan năm 2021

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1

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

Mã số doanh nghiệp: 0101579834

Đăng ký lần đầu: ngày 30 tháng 11 năm 2004

Đăng ký thay đổi lần thứ: 17, ngày 16 tháng 03 năm 2022

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG
INTRACOM

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

Tên công ty viết tắt: INTRACOM.,JSC

2. Địa chỉ trụ sở chính

*Lô C2F Cụm công nghiệp Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Điện thoại: 024.3200.2998

Email: intracominvest@gmail.com

Fax:

Website: <https://www.intracominvest.com.vn>

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 220.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Hai trăm hai mươi tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 22.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: PHẠM THỊ HỒNG THÚY

Giới tính: Nữ

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 07/04/1988

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: 030188009598

Ngày cấp: 17/10/2019

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về
Trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: Căn hộ M06, Chung cư Intracom 1, Tổ dân phố 14, Phường
Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: Căn hộ M06, Chung cư Intracom 1, Tổ dân phố 14, Phường Trung
Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

TRƯỞNG PHÒNG



PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Trần Hà Thanh

Số: 1358 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày 10 tháng 7 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 223/BC-SKHĐT ngày 01/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn với các nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới, khu hành chính có hạ tầng kỹ thuật, xã hội đồng bộ, hiện đại; kêu gọi và huy động mọi nguồn vốn trong và ngoài nước làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của huyện Văn Quan nói riêng và tỉnh Lạng Sơn nói chung.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất thực hiện dự án: **150.441 m²**;

- Diện tích đất xây dựng nhà ở: 47.063 m²;

- Loại nhà ở: Nhà ở liền kề, nhà ở thương mại, biệt thự, nhà ở tái định cư.

- Số lượng nhà ở: dự kiến 326 lô đất xây dựng nhà ở (bao gồm: 174 lô đất ở liền kề, 107 lô đất ở biệt thự, 09 lô đất nhà phố thương mại, 36 lô đất tái định cư).

- Quy mô dân số: 1.296 người.

- Bảng tổng hợp sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	MĐ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số SDD (lần)	Số lô	Số người
I	Đất dịch vụ công cộng	3.596							
1	CC1	3.257	40	1.303	1-3	3.908	1		
2	CC2	339	40	136	1-3	407	1		
II	Đất trường học (mầm non)	1.252							
	TH1	1.252	40	501	2-3	1.502	1		
III	Đất ở đô thị	47.063						326	1.296
3.1	Đất nhà ở liền kề	18.711						174	688
1	LK1	689	80	551	3-5	2.756	4	6	24
2	LK2	4.206	80	3.365	3-5	16.824	4	33	132
4	LK3	974	80	779	3-5	3.896	4	9	36
5	LK4	2.358	80	1.886	3-5	9.432	4	21	84
6	LK5	2.574	80	2.059	3-5	10.296	4	23	92
7	LK6	2.234	80	1.787	3-5	8.936	4	24	96
8	LK7	2.214	80	1.771	3-5	8.856	4	20	80
10	LK8	1.094	80	875	3-5	4.376	4	12	48
11	LK9	1.094	80	875	3-5	4.376	4	12	48
12	LK10	1.274	80	1.019	3-5	5.096	4	14	48
3.2	Đất biệt thự	21.383						107	428
1	BT1	1.916	70	1.341	2-3	4.024	2	9	36
2	BT2	675	70	473	2-3	1.418	2	3	12
2	BT2.1	1.173	70	821	2-3	2.463	2	6	24
4	BT3	3.608	70	2.526	2-3	7.577	2	17	68
5	BT4	593	70	415	2-3	1.245	2	3	12
6	BT5	616	70	431	2-3	1.294	2	3	12
7	BT6	4.450	70	3.115	2-3	9.345	2	23	92
8	BT7	903	70	632	2-3	1.896	2	4	16
9	BT8	583	70	408	2-3	1.224	2	3	12
10	BT9	683	70	478	2-3	1.434	2	4	16
11	BT10	3.155	70	2.209	2-3	6.626	2	17	68
12	BT11	1.717	70	1.202	2-3	3.606	2	9	36
13	BT12	499	70	349	2-3	1.048	2	2	8
14	BT13	406	70	284	2-3	853	2	2	8
15	BT14	406	70	284	2-3	853	2	2	8
3.3	Đất nhà phố thương mại	3.534						9	36
1	NP1	3.534	80	2827	3-5	14.136	4	9	36
3.4	Đất nhà ở tái định cư	3.435						36	144

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	MĐ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số SDD (lần)	Số lô	Số người
1	TĐC1	1.511	80	1209	3-5	6.044	4	17	68
2	TĐC2	1.924	80	1539	3-5	7.696	4	19	76
IV	Đất cây xanh, mặt nước	31.855							
1	CXTT	1.407	5	70	0-1	70			
2	CX1	2.637	5	132	0-1	132			
3	CX2	9.514	5	476	0-1	476			
4	CX3	52	5	3	0-1	3			
5	CX4	75	5	4	0-1	4			
6	CX5	6.173	5	309	0-1	309			
7	CX6	146	5	7	0-1	7			
8	CX7	910	5	46	0-1	46			
9	CX8	71	5	4	0-1	4			
10	CX9	1.538	5	77	0-1	77			
11	CX10	50	5	3	0-1	3			
12	CX11	9.282	5	464	0-1	464			
V	Đất dự trữ phát triển	28.995							
1	DTPT1	10.192							
2	DTPT2	14.970							
3	DTPT3	3.521							
4	DTPT4	312							
VI	Đất giao thông	37.680							
Tổng cộng		150.441							

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị.

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt, không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt;

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng dân cư với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư:

+ Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu, bảo dưỡng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình xây dựng cơ bản của dự án và giai đoạn đưa dự án vào vận hành, khai thác theo đúng quy định.

+ Sau khi công trình hoàn thành và trước khi bàn giao các công trình theo quy định, nhà đầu tư tổ chức quản lý, vận hành và bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật hiện hành.

- Sơ bộ phân hạ tầng đô thị nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh: Nhà đầu tư

giữ lại để kinh doanh đối với phần diện tích đất ở liền kề, biệt thự.

- Sơ bộ phân hạ tầng bàn giao lại cơ quan nhà nước: Đất dịch vụ công cộng, đất trường học, đất ở tái định cư, đất cây xanh, mặt nước, đất dự trữ phát triển.

5. Tổng vốn đầu tư dự án: 131.127 triệu đồng (*không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 04 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án:

a) Vị trí, địa điểm: thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

b) Phạm vi ranh giới: khu đất có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp sông Tu Đồn;
- Phía Nam: giáp đường vào khu dân cư ;
- Phía Đông: giáp đồi;
- Phía Tây: giáp sông Tu Đồn.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ Quý III/2021 – Quý IV/2021: tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

- Từ Quý IV/2021- Quý I/2024: triển khai công tác chuẩn bị đầu tư (giải phóng mặt bằng, các thủ tục về xây dựng, đất đai, môi trường...) và tổ chức thi công xây dựng.

- Từ Quý II/2024: nghiệm thu, bàn giao và đưa dự án vào hoạt động.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ **đầu tư** theo quy định **của** pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

- UBND huyện Văn Quan phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục rà soát, hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai theo đúng quy định.

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính và UBND huyện Văn Quan có trách nhiệm quản lý việc triển khai thực hiện dự án đầu tư theo chức năng, lĩnh vực và địa bàn phụ trách, kịp thời hướng dẫn, tháo gỡ khó khăn **trong quá trình tổ chức** lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xác định yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm, chịu trách nhiệm về tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Văn Quan và các nhà đầu tư quan tâm **dự án** chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho UBND huyện Văn Quan, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, một bản được lưu tại UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm TH-CB, PVHCC;
- Lưu: VT, KT_(HVT_{Tr}).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hồ Tiến Thiệu

Số:2534 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 29 tháng 12 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

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

Căn cứ Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom nộp ngày 23/11/2021;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 613/BC-SKHĐT ngày 21/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 của UBND tỉnh với nội dung như sau:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom.

Giấy chứng nhận đăng ký đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần: 0101579834 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 30/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 18/10/2021.

Địa chỉ trụ sở chính: Lô C2F Cụm công nghiệp Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024.22403438

Fax: 024.37955823

Người đại diện theo pháp luật :

Họ và tên: Phạm Thị Hồng Thúy Giới tính: Nữ

Chức danh: Giám đốc

Sinh ngày: 07/4/1988 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân: 030188009598

Ngày cấp: 17/10/2019. Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và địa chỉ liên lạc: Căn hộ M06, Chung cư Intracom 1, Tổ dân phố 14, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Điều 2. Thông tin về Dự án đầu tư theo kết quả lựa chọn nhà đầu tư

1. Vốn đầu tư của dự án

a) Tổng vốn đầu tư: 145.545 triệu đồng, trong đó:

- Chi phí đầu tư: 131.127 triệu đồng;

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 14.417 triệu đồng.

b) Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 29.109 triệu đồng;

- Vốn huy động: 116.436 triệu đồng.

2. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom	29.109 triệu đồng		20	Tiền mặt	Theo tiến độ dự án

- Vốn huy động (116.436 triệu đồng): vốn vay tổ chức tín dụng, tiến độ huy động vốn theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Từ Quý I/2022 - Quý I/2024: triển khai công tác chuẩn bị đầu tư (thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, giải phóng mặt bằng...) và tổ chức thi công xây dựng.

- Quý II/2024: tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình và đưa dự án vào hoạt động.

Điều 3. Thời hạn hoạt động của dự án: 04 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Văn Quan và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom 01 (một) bản, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư 01 (một) bản và lưu tại UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm TH-CB, PVHCC;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hồ Tiến Thiệu

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN VĂN QUAN**

Số: /QĐ-UBND

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

Văn Quan, ngày tháng 4 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN QUAN

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ ban hành một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành thông tư quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 35/2016/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn Ban hành quy định phân cấp sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 29/03/2021 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 13/7/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2030, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Công văn số 1112/UBND-KTHT ngày 02/06/2023 của UBND huyện Văn Quan về điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 Dự án khu dân cư phố Đức Tâm II;

Căn cứ Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của UBND tỉnh Lạng

Son về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 4808/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Văn Quan tại Báo cáo kết quả thẩm định số 61/BC-KTHT ngày 11/4/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, với nội dung chủ yếu sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh:

- Dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II là một dự án có điều kiện thuận lợi để tạo ra một khu nhà ở chất lượng, góp phần vào phát triển quỹ nhà ở tại thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan. Dự án sẽ có hiệu quả kinh doanh tốt với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của huyện Văn Quan trong tương lai.

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn đã được thực hiện và được UBND huyện Văn Quan phê duyệt tại quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019, quy hoạch điều chỉnh được UBND huyện Văn Quan phê duyệt tại quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 29/03/2021.

- Dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn và đã được chấp thuận nhà đầu tư tại quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Kể từ ngày được tiếp nhận chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Intracom đã nhanh chóng thực hiện các bước tiếp theo của dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan như các công tác lập Thiết kế cơ sở và dự án đầu tư, xin thoả thuận đấu nối về hạ tầng kỹ thuật, thoả thuận đấu nối giao thông, thoả thuận về PCCC của dự án, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án,... Tuy nhiên, qua thực tế triển khai, trong ranh giới khu vực quy hoạch của dự án đã được phê duyệt có một số diện tích chồng lấn với khu đất ở dân cư hiện trạng,... gặp nhiều khó khăn trong việc di dời, cần thiết điều chỉnh quy hoạch của dự án để không chồng lấn lên các khu vực này, cụ thể:

+ Về ranh giới quy hoạch: Ranh giới quy hoạch điều chỉnh sau khi xác định các phần chồng lấn, khu vực khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng là khoảng 9,65 ha.

+ Về quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đô

án quy hoạch đã được phê duyệt: việc điều chỉnh lại ranh giới quy hoạch dẫn đến việc cần thiết điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất để phù hợp với nhu cầu thực tế.

- Với những lý do nêu trên thì việc cần thiết phải điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan là cấp thiết để làm căn cứ pháp lý cho nhà đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Intracom thực hiện tiếp các bước tiếp theo của dự án, nhanh chóng hoàn thiện đầu tư xây dựng, đưa dự án vào vận hành.

2. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới, quy mô điều chỉnh quy hoạch:

a) Vị trí, địa điểm: thuộc thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn (có sơ đồ kèm theo).

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp tuyến đường quốc lộ 1B;
- Phía Nam: Giáp đường vào khu dân cư;
- Phía Đông: Giáp đồi núi;
- Phía Tây: giáp tuyến đường quốc lộ 1B;

c) Quy mô điều chỉnh quy hoạch:

Stt	Loại đất	Theo quyết định 853/QĐ-UBND, ngày 29/03/2021		Diện tích sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích đất điều chỉnh quy hoạch (I+II+III+IV+V+VI)	150.400,00	100,00	96.497,52	100,00
I	Đất dịch vụ công cộng	3.600,00	2,39	2.559,38	2,65
II	Đất trường học	1.200,00	0,80	1.288,69	1,34
III	Đất ở đô thị	47.100,00	31,32	42.374,70	43,91
3.1	Đất nhà ở liền kề	18.800,00	12,50	20.577,38	21,32
3.2	Đất nhà ở biệt thự	21.400,00	14,23	21.176,24	21,94
3.3	Đất nhà phố thương mại	3.500,00	2,33	0,00	0,00
3.4	Đất tái định cư	3.400,00	2,26	621,08	0,64
IV	Đất cây xanh, mặt nước	31.800,00	21,14	20.356,27	21,10
4.1	Đất cây xanh thể dục thể thao	1.400,00	0,93	1.855,87	1,92
4.2	Đất cây xanh	30.400,00	20,21	18.500,40	19,17
V	Đất dự trữ phát triển	29.000,00	19,28	0,00	0,00

VI	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	37.700,00	25,07	29.918,48	31,00
6.1	Đất bãi đỗ xe			4.283,00	4,44
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật			1.010,54	1,05
6.3	Đất giao thông			24.624,94	25,52
B	Diện tích đất hành lang đầu nối hạ tầng			4.373,53	
	Hành lang đầu nối hạ tầng			4.373,53	
	TỔNG (A+B)			100.871,05	

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 96.497,52 ha.

3. Tính chất khu vực điều chỉnh quy hoạch:

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch có chức năng là khu ở dân cư với diện tích 96.497,52m².

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Đất dịch vụ công cộng:

- Đất dịch vụ công cộng: Ký hiệu CC, có diện tích là 2.559,38m², chiếm tỷ lệ 2,65% diện tích toàn khu đất, có mật độ xây dựng là 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

b) Đất trường học:

- Đất trường học (mầm non): Ký hiệu TH1, có diện tích là 1.288,69m², chiếm tỷ lệ 1,34% diện tích toàn khu đất, có mật độ xây dựng là 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

c) Đất ở đô thị:

- Đất nhà ở đô thị: Có diện tích là 42.374,70m² chiếm tỷ lệ 43,91% diện tích toàn khu đất, trong đó:

+ Đất nhà ở liền kề: có ký hiệu từ LK1 đến LK20, có diện tích là 20.577,38m², chiếm tỷ lệ 21,32%, mật độ xây dựng từ 75% - 90%, tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Đất nhà ở biệt thự: có ký hiệu từ BT01- BT14, có diện tích là 21.176,24m², chiếm tỷ lệ 21,94%, mật độ xây dựng là 70%, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Đất nhà ở tái định cư: Ký hiệu là TĐC1, có diện tích là 621,08m², chiếm tỷ lệ 0,64%, mật độ xây dựng là 85%, tầng cao tối đa 5 tầng.

d) Đất cây xanh thể dục thể thao:

Đất cây xanh thể dục thể thao: Ký hiệu là CXTT, có diện tích là 1.855,87m², mật độ 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

e) Đất cây xanh mặt nước:

- Đất cây xanh mặt nước: Ký hiệu từ CX1 đến CX14, có diện tích là 18.500,40m², mật độ 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

f) Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Có diện tích 29.918,48m², chiếm tỷ lệ 31,00% diện tích toàn khu đất.

5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

5.1. Tổ chức không gian:

a) Đất dịch vụ công cộng:

- Tính chất: là khu vực tổ chức xây dựng công trình công cộng kết hợp với cây xanh thể dục thể thao phục vụ cho người dân khu vực.

- Định hướng phát triển không gian: Hình thành khu văn hóa công cộng với kiến trúc hài hòa phù hợp với địa hình và cảnh quan của khu vực.

b) Đất trường học:

- Tính chất: là khu vực tổ chức xây dựng công trình trường mầm non đảm bảo các tiêu chuẩn của trường học, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực.

- Định hướng phát triển không gian: Hình thành khu trường học đảm bảo tiêu chuẩn, với kiến trúc không gian hài hòa với tổng thể cảnh quan của khu vực.

c) Đất ở đô thị:

- Tính chất: là khu vực sẽ tổ chức xây dựng công trình nhà **liền kề** thấp tầng và biệt thự, tạo không gian sống cho dân cư đô thị với chỉ tiêu tương ứng đảm bảo khai thác hiệu quả kinh tế của dự án và nối kết với các khu chức năng lân cận.

- Định hướng phát triển không gian: Hình thành khu nhà ở đặc trưng riêng của khu vực được cung cấp đầy đủ các dịch vụ công cộng tiện tích có kiến trúc độc đáo mang bản sắc riêng, hài hoà với cảnh quan của khu vực.

d) Đất cây xanh, mặt nước:

- Tính chất: Không gian cây xanh mặt nước tạo thành hình ảnh cảnh quan riêng biệt cho khu vực dự án.

- Định hướng phát triển không gian: Hình thành các không gian cảnh quan với những loại cây trồng đặc trưng riêng của khu vực tạo thành chuỗi không gian xanh chuyên tiếp, kết hợp với hình ảnh thiên nhiên quanh khu vực.

e) Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

- Tính chất: Đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu.

- Định hướng phát triển không gian: Hệ thống giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật được bố trí theo tự nhiên của khu đất. Các công trình hạ tầng kỹ thuật bố trí tại những vị trí thuận tiện để đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực chung ngoài ranh giới nghiên cứu. Các tuyến giao thông được chia tuyến, đảm bảo tính thuận tiện cho kết nối các khu chức năng kết hợp với hệ thống cây xanh hai bên các tuyến giao thông cũng tạo thành các trục cảnh quan đẹp của khu vực quy hoạch.

5.2. Thiết kế đô thị:

a) Các nguyên tắc chung về tổ chức không gian:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị và đến không gian cụ thể thuộc dự án; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng địa phương, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên khu vực nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường dự án

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCXDVN.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

b) Xác định các công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn:

- Khu vực điểm nhấn, trực chính cảnh quan, cây xanh tạo thành bộ mặt chính mang lại tính đa dạng cho đô thị.

- Trục đường cảnh quan chính là đầu nối với quốc lộ 1B. Điểm nhấn quan trọng nhất trong khu đô thị là công trình thương mại dịch vụ, các không gian cây xanh được bố trí ở trung tâm khu quy hoạch tạo ra các không gian rộng, thoáng, tập trung đông người.

c) Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới đường, phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và quy định trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hiện hành (xem bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ).

d) Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

* Đối với công trình trường học, công trình công cộng:

- Công trình trường học:

+ Số tầng cao trung bình là 3 tầng.

+ Chiều cao tầng đề xuất khoảng: 15m-17m.

+ Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,9m-4,5m.

+ Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,6m.

- Công trình công cộng:

+ Số tầng cao trung bình là 3 tầng.

+ Chiều cao tầng đề xuất khoảng: 12m-14m.

+ Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,7m – 3,9m.

- + Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,5m.
- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, có thể sử dụng mái dốc hoặc mái bằng.

- Màu sắc: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

** Đối với đất nhà ở liền kề, biệt thự:*

- Công trình nhà ở liền kề:

- + Số tầng cao trung bình là 5 tầng.

- + Chiều cao tầng đề xuất khoảng: 17m-18m.

- + Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,6m-3,9m.

- + Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,45m.

- Công trình biệt thự:

- + Số tầng cao trung bình là 3 tầng.

- + Chiều cao tầng đề xuất khoảng: < 15m.

- + Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,6m-3,9m.

- + Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,45m.

- Kiểu dáng kiến trúc:

- + Mái và tường ngoài công trình trong toàn khu được thiết kế hoà hợp, thống nhất, với cùng một tông màu, tạo ra ấn tượng đồng bộ và hài hòa, từ đó hình thành nên các dãy phố thoáng đãng.

- + Tích cực phủ xanh phần đất tiếp giáp đường nội bộ bằng các loại cây như cây cao, cây thấp, cây phủ đất nhằm tạo ra cảm giác thoáng mở, không rào cản cho không gian ven đường.

- + Trong trường hợp cửa nhà sát nhau cần bảo đảm tính liên tục của không gian ven đường bằng những biện pháp như trồng thêm các khóm cây ở giữa.

- + Ở phần phía bên trong lô đất tiếp giáp với đường nội bộ sẽ làm sân vườn riêng, góp phần thúc đẩy hình thành tuyến phố xanh.

- + Giữ không đổi vị trí tường ngoài cũng như chiều cao các ngôi nhà cạnh nhau nhằm tạo ra một đường mặt tiền đồng nhất, đảm bảo tính liên tục của không gian ven đường.

- Màu sắc, vật liệu:

- + Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, các nhà liền kề nhau trên cùng một dãy phố cần sử dụng cùng một tông màu. Nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt.

+ Thiết kế màu sắc cho mái nhà toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

- Hàng rào: Nên sử dụng hàng rào thiên nhiên, bằng vật liệu tự nhiên hoặc hàng rào phải được phủ xanh nhưng vẫn đảm bảo thông thoáng.

e) Hệ thống cây xanh:

- Không gian xanh là một trong những cảnh quan quan trọng của đô thị, là không gian mở góp phần điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan cho đô thị. Vì vậy khi thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cây xanh bóng mát đường phố và cây xanh trang trí trong từng khu vực;

- Các loại cây xanh thể dục thể thao phải được nghiên cứu kỹ cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá,...nhằm làm tăng cảnh quan cũng như cảm thụ của người nhìn. Nên trồng các loại cây hoa, cây bóng mát chịu được nắng, hạn để duy trì hình ảnh cảnh quan cho khu vực.

- Hoa trang trí: Nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng, chịu được nắng, hạn. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm, không che khuất tầm nhìn. Đối với những không gian thảm cỏ rộng, sử dụng loại cỏ có sức sống khỏe, ít phải chăm sóc như: Cỏ lá tre, cỏ gà, vv...

- Cây xanh dọc theo trục giao thông là cây lấy bóng mát là các loại cây chịu được nắng, hạn.

- Ngoài ra còn trồng cây xanh bóng mát tại các bãi xe.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông của khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch bổ sung thêm tuyến đường nội thị cho lô đất liền kề với mặt cắt cụ thể như sau:

Mặt cắt 1 – 1

Lòng đường: = 2x3,0 (m)

Hè đường: = 2x3,0 (m)

Mặt cắt 1' – 1'

Lòng đường: = 2x3,0 (m)

Hè đường: = 2x3,0 (m)

Mặt cắt 2 – 2

Lòng đường: = 2x3,0 (m)

Hè đường: = 1x3,0 – 1x1,0 (m)

*** Kết cấu mặt, hè đường và bó vỉa, đan rãnh.**

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường bê tông nhựa;

- Kết cấu hè đường: Gạch block tự chèn;

- Bó vỉa dải phân cách: Bê tông xi măng

6.2. Quy hoạch san nền xây dựng:

- Khu vực quy hoạch có cao độ hiện trạng chênh lệch tương đối lớn thay đổi từ +232,88m đến +271,66m.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đồng mức thiết kế với $H=0.5m$, độ dốc nền tối thiểu $i = 0,5 \div 1,0\%$ đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, đắp nền dự kiến dùng cát hoặc đất, hệ số đầm chặt $K=0,85$ đối với lô đất và phạm vi nền đường giao thông.

- Giải pháp san nền cục bộ theo tuyến, theo công trình, theo cấp, mở rộng thị trấn với bề mặt đô thị phù hợp với địa hình tạo đô thị đặc trưng miền núi.

- Hướng thoát trong nền lô đất về phía hệ thống cống thoát nước đặt dọc theo các mạng đường giao thông quy hoạch.

- Độ dốc nền tối thiểu để giảm thiểu khối lượng san nền.

- Cao độ thiết kế thấp nhất: +232.50m, cao độ cao nhất: +252,00m

- Tiếp giáp các lô đất san nền chênh cốt lớn, được thiết kế xử lý bằng tường chắn (kè chắn).

- Chiều cao tường chắn có thể biến thiên thay đổi theo địa hình từ 0.8m đến 10.5m, nhằm đảm bảo tối ưu về chi phí đầu tư.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực điều chỉnh đầu nối với hệ thống thoát nước mưa của quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn đã được phê duyệt.

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

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước dùng mạng lưới rãnh rãnh và ga, cống bê tông cốt thép, và mương hở tại các vị trí phù hợp.

- Nước mưa được thu gom và xả ra ga thoát nước bên ngoài.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Thị trấn Văn Quan không có khả năng sử dụng nguồn nước mặt, vì vậy nguồn nước ngầm lộ thiên là nguồn nước khả thi nhất để cấp cho thị trấn. Nguồn cung cấp nước cho thị trấn hiện nay đang sử dụng ổn định nguồn nước này. Với công suất bơm đang cung cấp nước phục vụ cho thị trấn 50m³/giờ, chủ yếu là bơm trong giờ hành chính, lưu lượng nước dồi dào đảm bảo nguồn cung cấp nước cho thị trấn phát triển về sau này.

- Nguồn nước sạch cấp cho khu dân cư phố Đức Tâm II của thị trấn Văn Quan được đầu nối với hệ thống cấp nước sạch đã có của thị trấn Văn Quan.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hỏa lấy nước từ các trụ chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư