

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH 79

-----o0o-----

BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG
CỦA DỰ ÁN: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
KẾT HỢP NHÀ HÀNG, KHÁCH SẠN CAO CẤP

Địa điểm: phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An

- Nghệ An, tháng 12 năm 2025 -

BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG
DỰ ÁN: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KẾT HỢP
NHÀ HÀNG, KHÁCH SẠN CAO CẤP

ĐƠN VỊ TƯ VẤN



GIÁM ĐỐC
Phạm Văn Việt

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ ★



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Đức Cường

MỤC LỤC

Chương I: THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ	5
1. Tên chủ dự án đầu tư:	5
2.1. Địa điểm thực hiện dự án:	6
2.2. Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng, cấp các loại giấy phép có liên quan đến dự án:	7
2.3. Quy mô dự án đầu tư (phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công):	7
3. Công suất, công nghệ, sản phẩm sản xuất của dự án đầu tư:	7
3.1. Công suất của dự án đầu tư:	7
3.2. Công nghệ sản xuất của dự án đầu tư:	10
3.3. Sản phẩm của dự án đầu tư:	11
4. Nguyên liệu, nhiên liệu, điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của dự án đầu tư:	11
4.1. Nhu cầu sử dụng các loại máy móc thiết bị:	13
4.2. Nhu cầu sử dụng điện:	11
4.3. Nhu cầu sử dụng nước:	12
4.4. Nhu cầu sử dụng nguyên nhiên liệu khác:	13
5. Các thông tin khác liên quan đến dự án đầu tư:	14
5.1. Hiện trạng quản lý, sử dụng khu đất thực hiện dự án:	14
5.2. Hiện trạng hạ tầng khu vực dự án:	14
Chương II:	16
SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VỚI QUY HOẠCH,	16
KHẢ NĂNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG	16
1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường:	16
2. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải môi trường:	17
Chương III	19
KẾT QUẢ HOÀN THÀNH CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP	19
BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ	19
1. Công trình, biện pháp thoát nước mưa, thu gom và xử lý nước thải:	19
1.1. Thu gom, thoát nước mưa:	19

1.2. Thu gom, thoát nước thải:	20
1.3. Xử lý nước thải	21
2. Công trình, biện pháp xử lý bụi, khí thải:.....	31
3. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn thông thường:	32
4. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại:.....	34
5. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung.....	35
6. Phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường khi dự án đi vào vận hành.....	35
7. Các nội dung thay đổi so với quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường:.....	42
Chương IV	44
NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG.....	44
1. Nội dung đề nghị cấp phép đối với nước thải	44
2. Nội dung đề nghị cấp phép đối với khí thải	46
Chương V	48
KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM CÔNG TRÌNH	48
XỬ LÝ CHẤT THẢI VÀ CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC.....	48
MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN	48
1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải của dự án đầu tư:.....	48
1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm.....	48
1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải	48
Chương VI	51
CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ	51
PHỤ LỤC BÁO CÁO	52

DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT

ANTT	: An ninh trật tự
ATGT	: An toàn giao thông
BOD	: Nhu cầu oxy sinh hóa
BTCT	: Bê tông cốt thép
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
BVMT	: Bảo vệ môi trường
BXD	: Bộ Xây dựng
COD	: Nhu cầu oxy hóa học
CP	: Chính phủ
CTNH	: Chất thải nguy hại
CTR	: Chất thải rắn
GHCP	: Giới hạn cho phép
KCN	: Khu công nghiệp
HTKT	: Hạ tầng kỹ thuật
KK	: Không khí
MT	: Môi trường
NĐ	: Nghị định
QCVN	: Quy chuẩn Việt Nam
QĐ	: Quyết định
TCVN	: Tiêu chuẩn Việt Nam
TSS	: Tổng chất rắn lơ lửng
TTXH	: Trật tự xã hội
UBND	: Ủy ban nhân dân
VOC	: Chất hữu cơ bay hơi
VLXD	: Vật liệu xây dựng
VSMT	: Vệ sinh môi trường
VSTP	: Vệ sinh thực phẩm
XLNT	: Xử lý nước thải

DANH MỤC HÌNH

Hình 1.1. Sơ đồ vị trí thực hiện dự án	6
Hình 1.4. Hiện trạng khu đất của dự án.....	14
Hình 3.1: Sơ đồ thoát nước mưa của dự án	19
Hình 3.2. Sơ đồ hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt	20
Hình 3.3. Sơ đồ đầu nối nước thải	21
Hình 3.4. Cấu tạo bể tự hoại 3 ngăn xử lý nước thải sinh hoạt	22
Hình 3.5. Sơ đồ bể tách dầu mỡ	23
Hình 3.6 Khu vực hệ thống xử lý nước thải tập trung.....	24
Hình 3.7. Mặt bằng hệ thống xử lý nước thải tập trung	25

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.2. Tính toán nhu cầu sử dụng nước	12
Bảng 1.4. Hóa chất sử dụng của dự án	13
Bảng 3.1. Kích thước các bể trong HTXLNT	28
Bảng 3.3. Điện năng vận hành HTXLNT.....	29
Bảng 3.4. Tổng hợp dự kiến lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh.....	33
Bảng 3.5. Khối lượng CTNH phát sinh từ dự án.....	34
Bảng 3.6. Sự cố thường gặp của Hệ thống xử lý nước thải và phương án xử lý	37
Bảng 3.7. Sự cố thường gặp với chất thải rắn và phương án xử lý	40
Bảng 3.8. Các nội dung thay đổi so với ĐTM.....	42

Chương I: THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên chủ dự án đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79.

- Địa chỉ: số 33 đường Phan Bội Châu, phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thắng

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 2901253909 do Sở Tài chính tỉnh Nghệ An cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/06/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 27/08/2025.

- Mã số thuế: 2901253909.

Các văn bản pháp lý khác có liên quan đến dự án:

- *Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500:*

+ Quyết định số 4681/QĐ.UBND-CNXD ngày 08/10/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc cho phép khảo sát lựa chọn địa điểm lập quy hoạch xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp;

+ Quyết định số 4910/QĐ.UBND-CNXD ngày 21/10/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp;

+ Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò;

- *Giấy phép xây dựng:*

+ Giấy phép xây dựng số 85 GP/SXD do Sở Xây dựng cấp ngày 21 tháng 10 năm 2021 cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ du lịch 79 về việc xây dựng công trình Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp (hạng mục số 2) thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò.

- *Hồ sơ môi trường đã được phê duyệt:*

+ Giấy xác nhận đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường số 10/GXN-STNMT ngày 24/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

Tuân thủ theo Luật Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành của Chính phủ và Bộ Tài nguyên và Môi trường, Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ du lịch 79 Cửa Lò phối hợp với Công ty Cổ phần VinaGreen Group tiến hành lập báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

2. Tên dự án đầu tư:

Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp.

2.1. Địa điểm thực hiện dự án:

- Địa điểm thực hiện dự án đầu tư: tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An. Phạm vi ranh giới của dự án như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch rộng 16m;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 14m;
- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch rộng 16m;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch rộng 11m.



Hình 1.1. Sơ đồ vị trí thực hiện dự án

Bảng 1.1. Bảng tọa độ các điểm góc khu vực dự án

Điểm góc	Tọa độ VN 2000				
	KTT 105°30' múi chiếu 3°				
	X (m)	Y (m)		X (m)	Y (m)
M1	2078610	603523	M7	2078602	603576
M2	2078614	603524	M8	2078694	603574
M3	2078637	603557	M9	2078690	603575
M4	2078636	603562	M10	2078685	603572
M5	2078614	603580	M11	2078674	603557
M6	2078609	603580	M12	2078675	603553

2.2. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đầu tư:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2901253909 do Sở Tài chính tỉnh Nghệ An chứng nhận lần đầu ngày 11/6/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 27/8/2025;

2.3. Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng, cấp các loại giấy phép có liên quan đến dự án:

- Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng: Sở Xây Dựng tỉnh Nghệ An.
- Cơ quan thẩm định các giấy phép có liên quan đến môi trường: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An.
- Cơ quan cấp các loại giấy phép có liên quan đến môi trường: UBND tỉnh Nghệ An.

2.4. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường:

Giấy xác nhận đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường số 10/GXN-STNMT ngày 24/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

2.5. Loại hình sản xuất, kinh doanh dịch vụ của dự án:

Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp.

2.6. Quy mô dự án đầu tư:

Quy mô của dự án đầu tư (phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công): Dự án thuộc lĩnh vực xây dựng dân dụng có tổng mức đầu tư là 205.634.722.000 đồng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật đầu tư công thì Dự án thuộc nhóm B (tổng mức đầu tư từ 60 tỷ đồng đến dưới 1.000 tỷ đồng).

Dự án không thuộc đối tượng có yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại khoản 4 Điều 25 Nghị định 05/2025/NĐ-CP.

Căn cứ khoản 1 điều 39 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020, khoản 8 điều 01 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 dự án nhóm III thuộc đối tượng phải có Giấy phép môi trường cấp tỉnh. Báo cáo được thực hiện theo mẫu phụ lục VIII - báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án đầu tư đã có quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi đi vào vận hành thử nghiệm (kèm theo Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ).

3. Công suất, công nghệ, sản phẩm sản xuất của dự án đầu tư:

3.1. Công suất của dự án đầu tư:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Giấy phép xây dựng số 85 GP/SXD do Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An cấp ngày 21 tháng 10 năm 2021 và Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò.

Tổng diện tích khu đất dự án: 2.129,40 m², cụ thể như sau:

Báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An

- Diện tích xây dựng công trình: 1.403,25 m².
- Diện tích sân nội bộ, cây xanh, bãi đậu xe, mặt nước: 641,92 m²
- Mật độ xây dựng: 69,85%.

(1) Cổng vào

(2) Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp.

+ Khối đế, cao 02 tầng, diện tích xây dựng 1.403,25 m².

+ Khối tháp, cao 16 tầng (trong đó có 01 tầng tum), diện tích xây dựng 956,69 m².

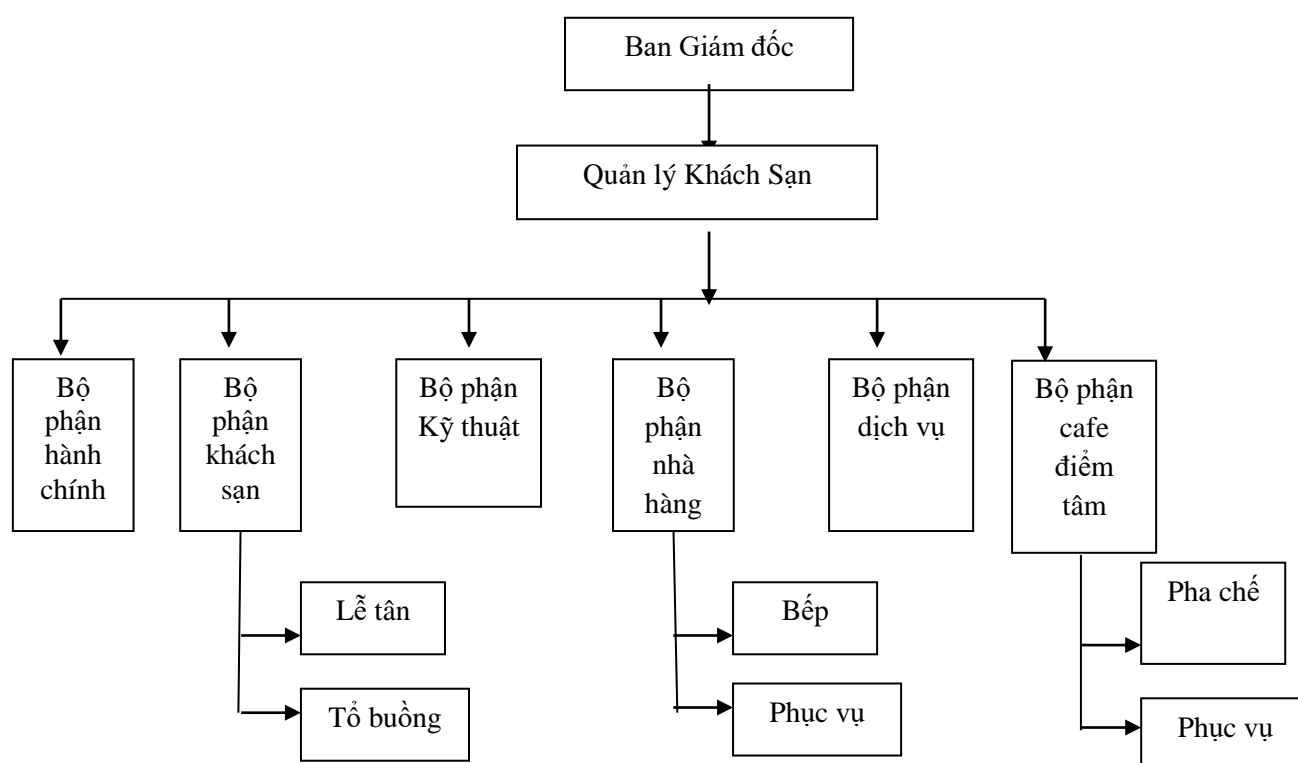
(3) Bể bơi ngoài trời, diện tích: 131,29 m².

(4) Trạm biến áp treo.

(P) Bãi đậu xe.

Dự án sau khi xây dựng hoàn thiện và đi vào hoạt động có quy mô 02 tầng đế và 16 tầng nổi (trong đó có 01 tầng tum) để phục vụ thương mại dịch vụ, kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp.

- Dịch vụ khách sạn: 152 phòng.
- Dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí và một số dịch vụ thương mại khác: nhà hàng, cà phê, buffet, gym, bể bơi, hội nghị: ước tính 100 lượt khách/ngày;
- Dịch vụ hội nghị tiệc cưới: ước tính tối đa 500 lượt khách/ngày;
- Nhân viên dịch vụ làm việc tại dự án: 60 cán bộ công nhân viên làm việc thường xuyên;



Hình 1.2. Sơ đồ cơ cấu tổ chức trong giai đoạn hoạt động của dự án

Bảng 1.3. Số lượng cán bộ nhân viên làm việc tại dự án

TT	Bộ phận	Số lượng
1	Bếp – nhà hàng – dịch vụ	30
2	Buồng phòng	10
3	Cây xanh, kỹ thuật	5
4	Văn phòng	10
5	Bảo vệ	5
Tổng cộng		60

Phương án thiết kế về kiến trúc:

- Tầng 1: diện tích xây dựng 1.403,25m², mặt bằng bố trí: Các sảnh, quầy lễ tân, 1 khu vực bar, 1 phòng làm việc, 5 không gian dịch vụ, 1 phòng trực PCCC, các phòng vệ sinh nam nữ, các phòng kỹ thuật, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy;

- Tầng 2: diện tích sàn 1.395,07m², mặt bằng bố trí: 3 không gian dịch vụ, các phòng vệ sinh nam nữ, các phòng kỹ thuật, các sảnh, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy;

- Tầng 3: diện tích sàn 1.464,50m², mặt bằng bố trí: 2 không gian dịch vụ, 1 phòng Gym, 1 khu vực Pool bar, 1 bể bơi vô cực ngoài trời, 1 phòng tắm trắng, 1 phòng kỹ thuật bể bơi, các phòng vệ sinh nam nữ, các phòng kỹ thuật, các sảnh, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy;

- Tầng 4-12: diện tích sàn 938,89m²/tầng, mặt bằng mỗi tầng bố trí: 14 phòng nghỉ khách sạn, các phòng kỹ thuật, các sảnh, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy;

- Tầng 13: diện tích sàn 844,22m², mặt bằng bố trí: 12 phòng nghỉ khách sạn, các phòng kỹ thuật, các sảnh, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy;

- Tầng 14: diện tích sàn 751,42m², mặt bằng bố trí: 10 phòng nghỉ khách sạn, các phòng kỹ thuật, các sảnh, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy;

- Tầng 15: diện tích sàn 656,10m², mặt bằng bố trí: 4 phòng nghỉ khách sạn, các phòng kỹ thuật, các sảnh, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy;

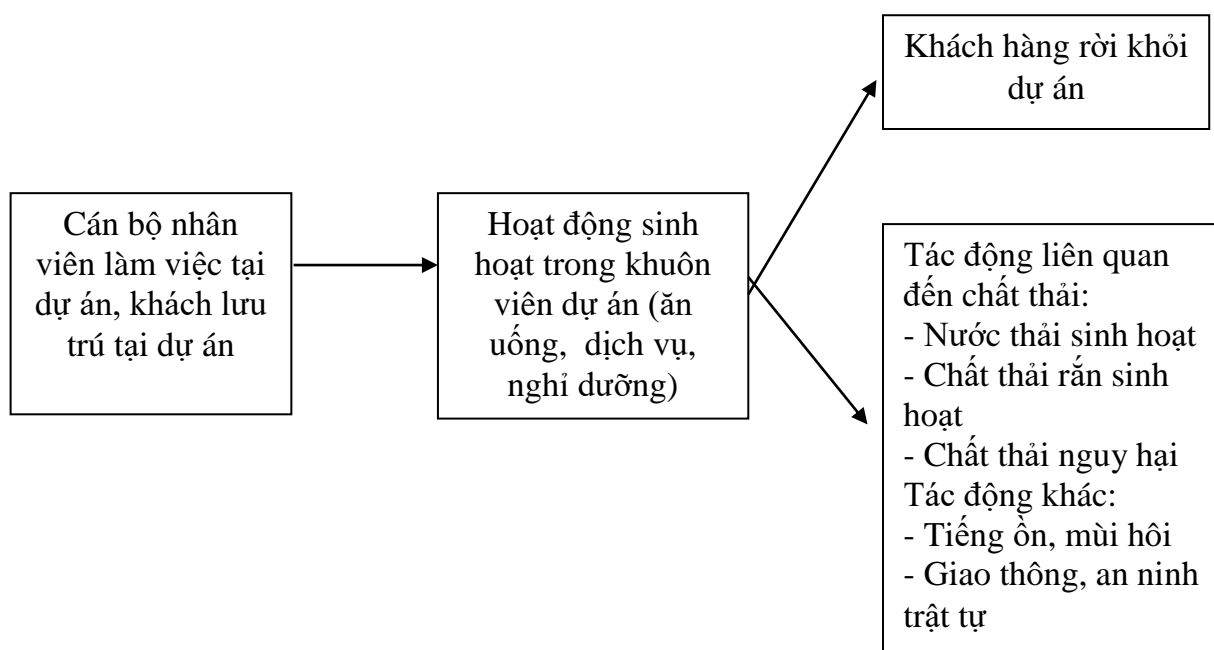
- Tầng tum: diện tích sàn 526,48m², mặt bằng bố trí: 1 không gian dịch vụ, sân thượng, các phòng vệ sinh nam nữ, tum thang, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy.



Hình 1.3. Hình ảnh phối cảnh tổng thể của dự án

3.2. Công nghệ sản xuất của dự án đầu tư:

Công năng chính của dự án là phục vụ nhu cầu cho thuê phòng khách sạn và các dịch vụ cho người dân.



Hình 1.3. Hoạt động của dự án

3.3. Sản phẩm của dự án đầu tư:

Công năng chính của dự án là phục vụ nhu cầu cho thuê khách sạn nghỉ dưỡng và các dịch vụ cho người dân như cà phê, nhà hàng tiệc cưới. Với loại hình này, chất thải phát sinh chủ yếu từ quá trình sinh hoạt của cán bộ công nhân viên và khách hàng đến liên hệ làm việc hoặc mua sắm. Khi đi vào hoạt động, Chủ đầu tư sẽ thành lập Ban quản lý dự án để quản lý, điều hành hoạt động của dự án.

4. Nguyên liệu, nhiên liệu, điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của dự án đầu tư:

4.1. Nhu cầu sử dụng điện:

Tổng nhu cầu sử dụng điện của dự án khi đi vào hoạt động dự kiến khoảng 10.000 kWh/ngày.

Nguồn điện trung thế cấp vào được lấy từ đường dây 22 kV hiện hữu do Công ty điện lực Cửa Lò quản lý thông qua hệ thống tủ phân phối trung thế với tủ cầu dao cách ly và máy cắt bảo vệ máy biến áp. Từ tủ cao áp, nguồn điện được cung cấp tới máy biến áp của công trình thông qua các hệ thống thanh dẫn nhiệt và cáp trung thế bọc 24KV. Giải pháp thiết kế cho toàn bộ hệ thống cấp điện hạ thế trong khu vực dự án là hệ thống cấp điện hạ áp 0.4KV chôn ngầm.

Ngoài ra khi xảy ra mất điện thì toàn bộ các phụ tải của công trình sẽ được cấp nguồn từ hệ thống điện ưu tiên máy phát thông qua thiết bị chuyển nguồn tự động ATS. Máy phát điện được bố trí tại khu kỹ thuật điện trạm biến áp của công trình. Máy

phát điện có công suất 500kVA. Nguồn ưu tiên cấp cho các phụ tải bao gồm: hệ thống PCCC, hệ thống máy bơm nước sinh hoạt, thang máy, chiếu sáng hành lang các tầng...

4.2. Nhu cầu sử dụng nước:

a. Nguồn cung cấp nước

Nguồn cấp: Nước được lấy từ ống nước của Cửa Lò đưa vào bể nước ngầm của dự án. Từ bể ngầm nước được bơm lên bể chứa từ đó nước tự chảy đến các vị trí dùng nước.

b. Nhu cầu sử dụng nước

- *Tiêu chuẩn, căn cứ tính toán:* Căn cứ theo tiêu chuẩn TCXDVN 33:2006 cấp nước-mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế của Bộ Xây dựng và QCVN 01:2021; TCVN 4513:1988 về cấp nước bên trong - tiêu chuẩn thiết kế.

+ Cấp nước sinh hoạt cho khách lưu trú khách sạn: 180 lít/người.ngày.đêm, tỷ lệ cấp nước 100%.

+ Cấp nước sinh hoạt cho cán bộ, nhân viên tại dự án: 180 lít/người. ngày.đêm tỷ lệ cấp nước 100%.

+ Cấp nước sinh hoạt cho khu thương mại dịch vụ và tiệc cưới: 25 lít/người.ngđ đối với nhân viên.

+ Cấp nước tưới cây, rửa đường: 2 lít/m².ngày đêm.

- *Quy mô tính toán:*

+ Cán bộ công nhân viên: 60 người.

+ Khách lưu trú khách sạn: 152 phòng x 2 người/phòng = 304 người

+ Khách khu thương mại dịch vụ: khoảng 100 người.

+ Khách khu tiệc cưới: khoảng 300 người.

+ Sân đường nội bộ, cây xanh: Diện tích đất 641,92 m².

- *Nhu cầu sử dụng nước:*

Bảng 1.2. Tính toán nhu cầu sử dụng nước

TT	Hạng mục	Số lượng		Tiêu chuẩn		Lưu lượng tính toán	
1	Cán bộ công nhân viên	60	người	180	l/ng-ngđ	10,8	m ³ /ngđ
2	Khách lưu trú khách sạn	304	người	180	l/ng-ngđ	54,72	m ³ /ngđ
3	Khách khu thương mại dịch vụ	100	người	25	l/m ² -ngđ	2,5	m ³ /ngđ
4	Khách khu Tiệc cưới	500	người	25	l/m ² -ngđ	12,5	m ³ /ngđ
	Q_{SH} = Tổng (1÷4)					80,52	m³/ngđ

Bảng 1.7. Nhu cầu sử dụng nước không thường xuyên giai đoạn hoạt động

TT	Đối tượng dùng nước	Đơn vị	Số lượng	Tiêu chuẩn cấp nước	Công suất (m ³ /ng.đ)
1	Nước tưới cây, rửa đường	m ³	S_a = 641,92	2 l/m ²	1,28
2	Nước cấp bể bơi	m ³	200	6 tháng/lần	200
3	Bổ sung nước tràn cho hồ bơi	m ³	200	5% V/ngày	10,0
4	Nước PCCC	m ³	2 giờ	5 l/s	36
	Q_{ktx} = 1 + 2 + 3 + 4				247,28

4.3. Nhu cầu sử dụng các loại máy móc thiết bị

Trong quá trình hoạt động hiện tại sử dụng các loại máy móc thiết bị sau:

- Thiết bị cho văn phòng làm việc như: máy tính, điện thoại, máy in,...
- Thiết bị cho hoạt động thương mại dịch vụ: máy lạnh, máy sưởi, bình nóng lạnh, các thiết bị vệ sinh,...
- Thiết bị phục vụ hạ tầng kỹ thuật máy bơm nước, trạm biến áp, tủ điện,...

Ngoài ra, chủ dự án dự kiến trang bị thêm 01 máy phát điện dự phòng công suất 350KVA để phục vụ các hoạt động của dự án trong trường hợp mất điện lưới.

4.4. Nhu cầu sử dụng nguyên nhiên liệu khác:

Nhiên liệu phục vụ cho hoạt động của dự án bao gồm dầu Diesel phục vụ chạy máy phát điện dự phòng; hóa chất phục vụ xử lý mùi, xử lý nước thải.

- Dầu Diesel phục vụ cho quá trình chạy máy phát điện dự phòng, do máy phát điện chỉ sử dụng những thời điểm bị mất điện lưới nên không xác định được thời gian chạy máy cụ thể, vì vậy không thể định lượng được khối lượng dầu Diesel cụ thể. Ước tính, thời gian mất điện trong tháng là khoảng 1 ngày, tương đương 24 tiếng, lượng dầu tiêu thụ đối với máy phát điện tổng công suất 350KVA khoảng 70 lít/giờ.

- Hóa chất: hóa chất tẩy rửa vệ sinh, xử lý nước thải... Các loại hóa chất sử dụng tại dự án dự kiến như sau:

Bảng 1.4. Hóa chất sử dụng của dự án

STT	Tên nguyên, nhiên liệu, hóa chất	Đơn vị	Khối lượng/tháng
1	Chlorine (dùng cho hệ thống xử lý nước thải)	kg	10
2	NaOH (dùng cho hệ thống xử lý nước thải)	kg	40
3	Mật ri đường (dùng cho hệ thống xử lý nước)	kg	40

Báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An

STT	Tên nguyên, nhiên liệu, hóa chất	Đơn vị	Khối lượng/tháng
	thải)		
4	Chế phẩm sinh học BIO-EM (xử lý mùi)	kg	10

(Nguồn: Hồ sơ Công ty)

Các nhiên liệu dầu Diezel, hóa chất được mua trực tiếp trên địa bàn và không sử dụng kho lưu giữ để hạn chế sự cố cháy nổ.

5. Các thông tin khác liên quan đến dự án đầu tư:

5.1. Hiện trạng quản lý, sử dụng khu đất thực hiện dự án

Dự án đầu tư Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BĐ447320 ngày 07/9/2011 cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79 với nguồn gốc sử dụng: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hàng năm.

Dự án đã được cấp giấy phép xây dựng số 85 GP/SXD do Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An cấp ngày 21 tháng 10 năm 2021 cho Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ du lịch 79. Dự án đã được xây dựng theo đúng các nội dung trong GPXD được phê duyệt và cơ bản đã hoàn thành.



Hình 1.4. Hiện trạng khu đất của dự án

5.2. Hiện trạng hạ tầng khu vực dự án

Khu đất xây dựng dự án nằm thuộc địa phận phường Cửa Lò, nơi có hạ tầng kỹ thuật khá thuận lợi. Dự án được kết nối với những tiện ích dịch vụ đa dạng, vị trí giao

thông thuận tiện.

- *Giao thông:*

+ Dự án tiếp giáp đường quy hoạch bao xung quanh phía Đông, Tây, Nam, Bắc.

+ Cách trung tâm quảng trường Bình Minh – phường Cửa Lò khoảng 500m về phía Bắc.

- Về các công trình hạ tầng kỹ thuật: hiện nay tại khu vực dự án đã có đầy đủ hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước, hệ thống điện quốc gia. Đây là điều kiện thuận lợi cho dự án khi đi vào hoạt động.

5.3. Các hạng mục công trình chính của dự án

Các công trình chính của dự án bao gồm:

(1) Cổng vào

(2) Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp.

+ Khối đế, cao 02 tầng, diện tích xây dựng 1.403,25 m².

+ Khối tháp, cao 16 tầng (trong đó có 01 tầng tum), diện tích xây dựng 956,69 m².

(3) Bể bơi ngoài trời, diện tích: 131,29 m².

(4) Trạm biến áp treo.

(P) Bãi đậu xe.

5.4. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ đầu tư của dự án đã hoàn thành theo đúng Giấy phép xây dựng số 85 GP/SXD ngày 21/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An.

Chương II

SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VỚI QUY HOẠCH, KHẢ NĂNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG

1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường:

- Quy hoạch BVMT Quốc gia:

Dự án phù hợp với Quyết định số 611/QĐ-TTg ngày 08/07/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Cụ thể, cơ sở phù hợp với mục tiêu chủ động phòng ngừa, kiểm soát được ô nhiễm và suy thoái môi trường; phục hồi và cải thiện được chất lượng môi trường.

- Chiến lược BVMT Quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030:

Dự án phù hợp với Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 5/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Cụ thể, dự án phù hợp với nhóm mục tiêu cải thiện điều kiện sống của người dân.

Theo Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 450/QĐ-TTg ngày 13/4/2022, dự án có các giải pháp bảo vệ môi trường phù hợp với các nhóm nhiệm vụ của chiến lược, bao gồm: nhóm giải pháp chủ động phòng ngừa, kiểm soát, ngăn chặn các tác động xấu lên môi trường, các sự cố môi trường; nhóm giải pháp chủ động phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường; nhóm giải pháp tăng cường quản lý chất thải rắn và chất thải nguy hại.

- Quy hoạch tỉnh Nghệ An:

Dự án phù hợp với Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 1059/QĐ-TTg ngày 14/9/2023 của Thủ tướng chính phủ.

+ Về phương hướng phát triển các ngành quan trọng của tỉnh: phát triển các ngành dịch vụ nhanh, hiệu quả, bền vững, đảm bảo các dịch vụ cơ bản với chất lượng ngày càng cao phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh dự án thuộc vùng 1 và ngành du lịch;

+ Về phương án phân vùng bảo vệ môi trường: Dự án không thuộc danh mục vùng bảo vệ nghiêm ngặt và vùng hạn chế phát thải.

- Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An):

Dự án phù hợp với Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch thị xã Cửa Lò; Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày

13/4/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Cửa Lò; Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 26/6/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Cửa Lò.

Dự án phù hợp với định hướng phát triển các khu chức năng theo Quy hoạch chung phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định số 253/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 của UBND tỉnh Nghệ An;

Khu đất thực hiện dự án có vị trí thuận tiện về giao thông, có điều kiện kinh tế xã hội phù hợp, thuận lợi cho việc chuyên chở cung ứng nguyên liệu xây dựng dự án, hỗ trợ các doanh nghiệp trên địa bàn và lân cận về nhu cầu lưu kinh doanh hàng hóa, dịch vụ trung gian, tổ chức sự kiện và thương mại.

2. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải môi trường:

Ngành nghề chính của dự án là kinh doanh dịch vụ lưu trú khách sạn, tổ chức tiệc cưới, hội nghị. lượng thải của dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt của người dân, lưu lượng xả thải tối đa là 140 m³/ngày.đêm. Hệ thống xử lý nước thải dự án sử dụng công nghệ vi sinh có công suất 140 m³/ngày.đêm, đây là công nghệ phổ biến có hiệu quả xử lý cao, đảm bảo xử lý nước thải đạt quy chuẩn đầu ra cột B, QCVN 14:2025/BTNMT quy định giá trị thông số ô nhiễm của nước thải khi thải vào các nguồn nước không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt. Nước thải sau xử lý được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

Hiện trạng xả thải tại khu vực: hệ thống thoát nước của phường Cửa Lò là mương xây rộng 1,5m sâu 1,5m, độ dốc $i=0,2\%$. Thành phần tính chất nước thải của dự án là nước thải sinh hoạt được xử lý tại hệ thống xử lý nước thải tập trung trước khi xả thải ra hệ thống thoát nước dọc đường Bình Minh. Nước sau đó được dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của phường Cửa Lò trước đi chảy ra sông Cẩm tại địa phận phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò. Qua khảo sát, kích thước của hệ thống thoát nước dọc đường Bình Minh đủ khả năng tiếp nhận lưu lượng nước thải xả thải của dự án.

Hiện trạng xả thải tại khu vực thực hiện dự án: ngoài nước thải của dự án, hệ thống thoát nước của khu vực còn tiếp nhận nước thải sinh hoạt của người dân địa phương, nước thải sinh hoạt của một số trụ sở cơ quan, các dự án khác. Sông Cẩm đoạn nguồn tiếp nhận nước thải thuộc hạ nguồn, có dòng suối nhỏ chảy qua và một số kênh nhỏ đổ vào khu vực trên. Sông có chức năng chính là nguồn cung cấp nước chủ yếu phục vụ tưới và sản xuất nông nghiệp thông qua việc lắp đặt đường ống nước tự chảy và các trạm bơm nước sau khi được xử lý bằng lắng lọc cơ học.

Sông Cấm chảy theo hướng Tây - Đông, nằm ở độ cao từ cốt +3m trở lên, có độ dốc 1-2°, có khả năng thoát nước khá nhanh; Lưu lượng nước nhỏ, phụ thuộc vào chế độ mưa. Mùa khô, lượng nước giảm nhanh, lưu lượng chỉ thường bình quân 10 - 15m³/s. Mùa mưa lũ, lưu lượng nước tăng lên rất nhanh, dòng chày lớn có khi vượt, tới hàng trăm m³/s và đạt lưu lượng lớn nhất là 250m³/s.

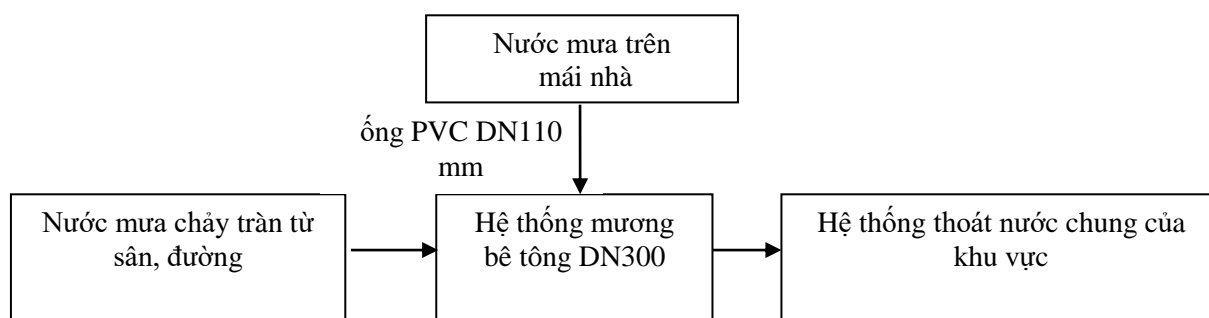
Việc đánh giá khả năng tiếp nhận của đối với nước thải của dự án chỉ mang tính chất tương đối. Tổng khối lượng nước thải dự án có khối lượng nhỏ, đã được xử lý bằng công nghệ phù hợp đạt Quy chuẩn Việt Nam trước khi dẫn về nhà máy xử lý nước của Cửa Lò để tiếp tục xử lý trước khi đổ ra sông Cấm nên việc đánh giá việc xả thải của dự án đối với khả năng tiếp nhận của môi trường được đánh giá là phù hợp.

Chương III

KẾT QUẢ HOÀN THÀNH CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Công trình, biện pháp thoát nước mưa, thu gom và xử lý nước thải:

1.1. Thu gom, thoát nước mưa:



Hình 3.1: Sơ đồ thoát nước mưa của dự án

Nước mưa chảy tràn có mức độ ô nhiễm không đáng kể nên được dẫn vào hệ thống thoát nước riêng bao gồm:

+ Đối với nước mưa chảy tràn trên mái nhà lắp đặt các ống PVC DN110 với tổng chiều dài khoảng 1.150m để thu nước mái chảy xuống chân công trình, dưới chân công trình bố trí hố ga thu nước mái và chảy vào hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

+ Hệ thống thoát nước mưa chảy tràn ngoài nhà hoạt động theo chế độ tự chảy từ bề mặt đường, sân bãi xuống mương thoát mưa dọc đường nội bộ, khẩu độ thoát nước B300 chảy về phía tuyến đường phía Bắc, dọc mương thoát nước trong khuôn viên dự án bố trí các hố ga thu nước.

+ Hướng thoát nước mưa chảy tràn của dự án đầu nối với mương thoát nước của khu vực tại 02 điểm..

+ Bố trí nhân viên thường xuyên quét dọn tuyến đường nội bộ, khai thông cống rãnh tránh tắc nghẽn làm ngập úng khu vực dự án. Hố ga được định kỳ nạo vét thường xuyên khoảng 1 tháng/lần. Kiểm tra phát hiện hỏng hóc, mất mát để có kế hoạch sửa chữa, thay thế kịp thời.

Tọa độ vị trí điểm xả nước mưa (theo hệ tọa độ VN2000 KTT 105°30' múi chiều 3°):

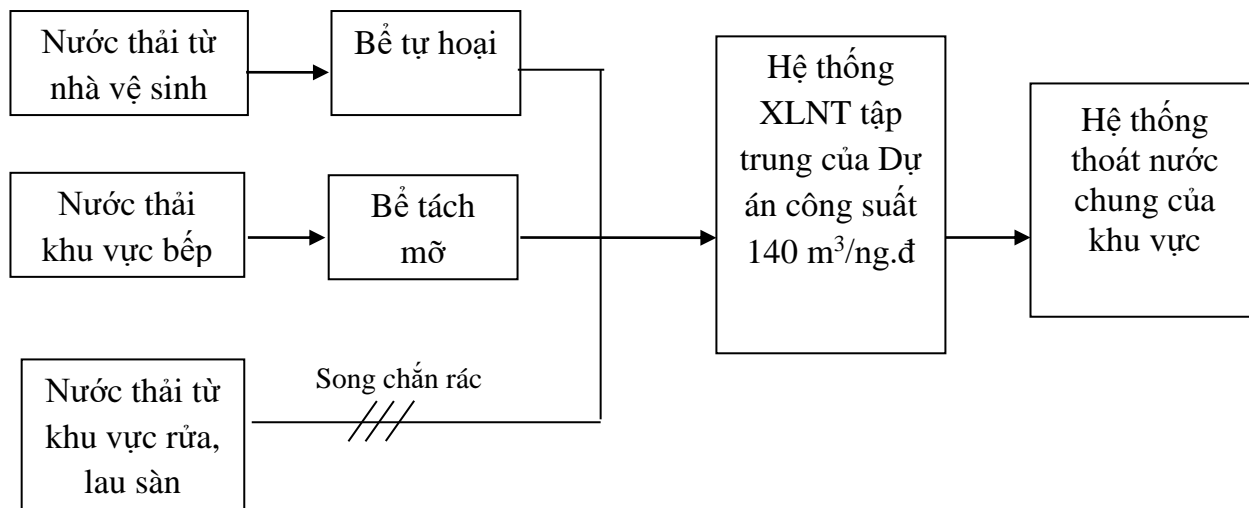
+ Vị trí số 1: X = 2078621, Y = 603523.

+ Vị trí số 2: X = 2078639, Y = 603557.

1.2. Thu gom, thoát nước thải:

- Hệ thống thu gom, thoát nước thải của dự án được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt của dự án như sau:



Hình 3.2. Sơ đồ hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt

Nước thải sinh hoạt của Dự án bao gồm nước thải vệ sinh (nước thải phát sinh từ bồn cầu), nước thải bếp (chậu rửa, bếp) và nước thải xám (nước thải từ máy giặt, phòng tắm, sàn...) được thu gom theo 03 hệ thống đường ống::

Dòng thứ 1: Nước thải từ quá trình thải của con người (từ các nhà vệ sinh). Nước thải này có hàm lượng BOD và COD cao: chủ đầu tư đã xây dựng các bể tự hoại 3 ngăn để xử lý. Căn ở bể tự hoại định kỳ khoảng 1 năm sẽ được hút 1 lần bằng cách thuê các phương tiện chuyên dụng của đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo đúng quy định.

Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại được dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án.

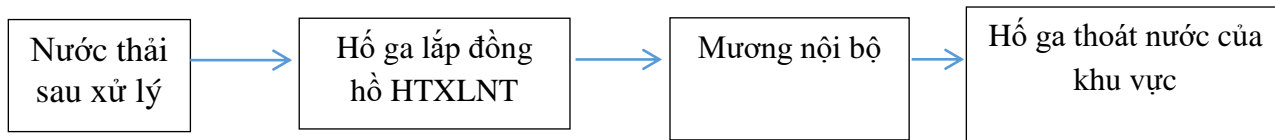
Nước thải phát sinh từ các bồn vệ sinh được theo đường ống PVC DN110, có tổng chiều dài khoảng 1.430 m theo trục dọc để xử lý tại bể tự hoại sau đó theo đường ống PVC DN160 chiều dài 20m được xây dựng ngầm chuyển qua khu vực hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án.

Dòng thứ 2: Nước thải từ hoạt động nhà bếp, chậu rửa bát... Loại nước thải này có hàm lượng dầu mỡ khá lớn, được dẫn theo đường ống DN110, có tổng chiều dài khoảng 110m dẫn xuống theo trục dọc để xử lý tại bể tách mỡ sau đó theo đường ống PVC DN160 chiều dài 80 đưa vào khu xử lý nước thải tập trung của Dự án để xử lý.

Dòng thứ 3: Nước thải từ hoạt động tắm giặt, rửa tay chân, lau sàn,... loại nước thải này có được qua song chắn rác tại các điểm phát sinh, sau đó thoát theo theo đường ống DN110 có tổng chiều dài 1.035 m dẫn xuống theo trục dọc sau đó đưa vào bể điều hòa của hệ thống xử lý nước thải tập trung của Dự án để xử lý.

Điểm đầu nối nước thải sau xử lý

Nước thải sau xử lý tại hệ thống xử lý nước thải được bơm ra hố ga thoát nước của HTXL nước thải, sau đó theo đường ống PVC DN160 chiều dài 60m về hố ga cuối (hố ga thu thãm kết hợp). Từ hố ga cuối nước thải sau xử lý đầu nối vào hệ thống thoát nước của phường Cửa Lò.



Hình 3.3. Sơ đồ đầu nối nước thải

Chế độ đầu nối nước thải: liên tục, 24h/ngày.

Phương thức đầu nối: Bơm cưỡng bức.

Tọa độ vị trí điểm đầu nối (theo VN2000 KTT 105°30' múi chiều 3°): Mương thoát nước của khu vực có tọa độ X = 2078650, Y = 603576

Bảng 3.1. Bảng thống kê khối lượng vật tư thoát nước

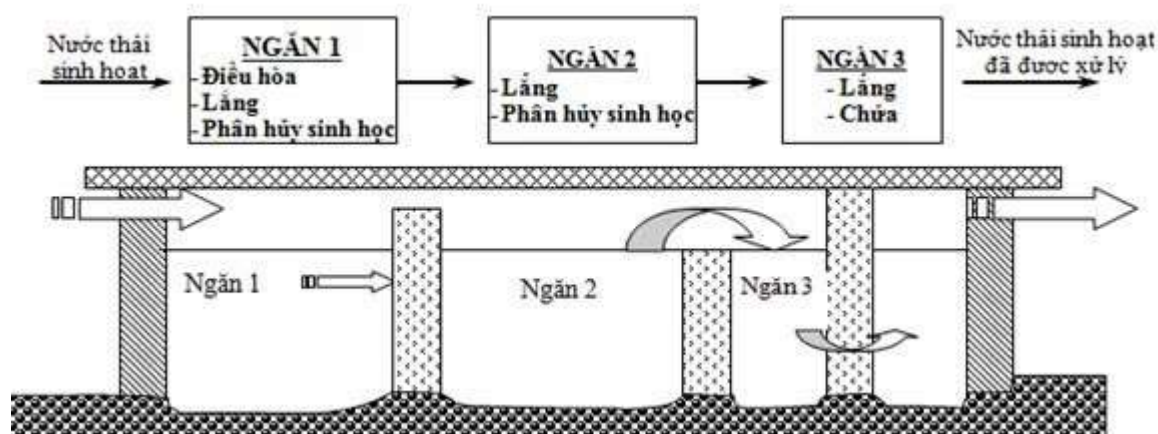
STT	Tên	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống nhựa HDPE, bề dày thành ống 16mm – D200	m	90
2	Công thoát nước BTCT HL93-D300	m	16
3	Gõi công thoát nước D300	Cái	31
4	Hố ga kích thước 600x600x500	Cái	2
5	Hố ga kích thước 600x600x590	Cái	1
6	Hố ga kích thước 600x600x600	Cái	1
7	Hố ga kích thước 600x600x700	Cái	1
8	Hố ga kích thước 600x600x770	Cái	1
9	Hố ga kích thước 600x600x1080	Cái	1

1.3. Xử lý nước thải

Nước thải sinh hoạt được phân làm 3 dòng để xử lý:

Dòng thứ 1: Nước thải từ quá trình thải của con người (từ các nhà vệ sinh) với lưu lượng phát sinh khoảng 80,52 m³: Chủ đầu tư đã xây dựng bể tự hoại 3 ngăn để xử lý. Bể tự hoại được đầu tư xây dựng ngầm cạnh dự án. Cặn ở bể tự hoại định kỳ khoảng 1 năm sẽ được hút 1 lần bằng cách thuê các phương tiện chuyên dụng. Nước sau quá trình xử lý ở bể tự hoại dẫn về khu xử lý nước thải tập trung. Toàn dự án được bố trí 01 bể tự hoại 3 ngăn, nằm dưới chân công trình có tổng thể tích 206m³.

Cấu tạo bể tự hoại 3 ngăn



Hình 3.4. Cấu tạo bể tự hoại 3 ngăn xử lý nước thải sinh hoạt

Nguyên tắc hoạt động:

Nước thải sinh hoạt từ các bể xí, chậu tiêu của nhà vệ sinh được thu gom và xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn. Bể tự hoại là công trình làm đồng thời 2 chức năng: Lắng và phân hủy cặn lắng. Chất hữu cơ và cặn lắng trong bể tự hoại dưới tác dụng của vi sinh vật kỵ khí (yếm khí) sẽ bị phân hủy, một phần tạo các chất khí và một phần tạo ra các chất vô cơ hòa tan. Nước thải qua bể tự hoại được lắng cặn và lên men (cặn lắng chủ yếu là chất hữu cơ không tan). Cặn lắng được giữ trong bể, dưới tác động của vi khuẩn yếm khí cặn được phân hủy thành các chất khí và không hòa tan, nước được lưu để đảm bảo xử lý hiệu quả.

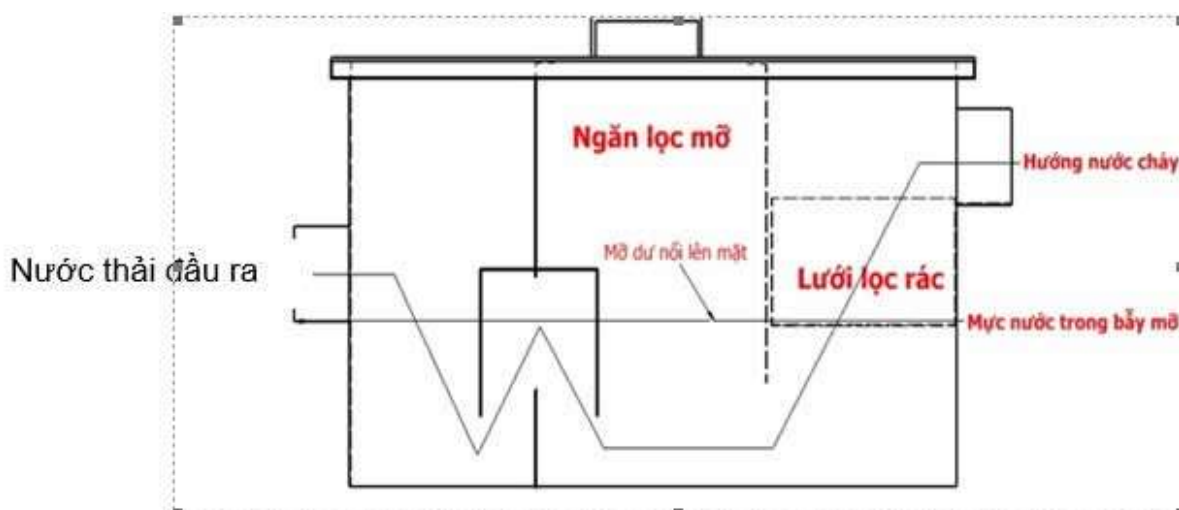
Nước sau quá trình xử lý ở bể tự hoại theo hệ thống thoát nước thải của Dự án, dẫn về bể điều hòa của hệ thống xử lý nước thải tập trung của Dự án để tiếp tục xử lý.

Đánh giá hiệu quả của biện pháp giảm thiểu:

- + Bể tự hoại vận hành đơn giản;
- + Không tốn chi phí vận hành do không sử dụng điện năng, hóa chất,...
- + Yêu cầu kỹ thuật trong lắp đặt vận hành đơn giản.

Dòng thứ 2: Nước thải từ hoạt động nhà bếp, chậu rửa... loại nước thải này có hàm lượng dầu mỡ cao, được dẫn vào bể tách mỡ của dự án để xử lý sơ bộ tách hết dầu mỡ (toàn dự án bố trí 02 bể tách mỡ: bể tách mỡ 01 có dung tích 8,9 m³, kích thước 2,38mx1,25mx3m; bể tách mỡ 02 có dung tích 8,83 m³, kích thước 3,1mx0,95mx3m có lẫn trong nước thải sau đó đưa vào hệ thống đường ống dẫn nước thải và dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của Dự án để tiếp tục xử lý.

Sơ đồ bể tách dầu mỡ được mô tả trong hình dưới đây:



Hình 3.5. Sơ đồ bể tách dầu mỡ

Cấu tạo và cơ chế hoạt động của bể tách dầu mỡ:

+ Ngăn lọc rác: nước từ các bồn rửa sẽ chảy trực tiếp vào ngăn 1. Tại đây, gio lọc làm nhiệm vụ giữ lại chất thải lớn như: thức ăn thừa, vụn rau quả,...

+ Ngăn tách mỡ: dòng nước thải từ ngăn 1 có lẫn dầu mỡ theo hướng dòng qua ngăn 2. Lớp mỡ nhẹ nổi lên trên bề mặt, nước thải tiếp tục chảy sang ngăn 3 đi ra ngoài. Ngăn 2 có chức năng tách và giữ lại phần lớn lượng dầu mỡ trong nước thải.

+ Lớp dầu mỡ trong ngăn 2 tích tụ mỗi ngày tạo thành lớp váng mỡ và được trực vớt định kỳ hoặc khi có dấu hiệu tích tụ nhiều bằng các phương pháp thủ công đơn giản. Váng dầu mỡ vớt thủ công và chuyển giao ngay cho đơn vị thu gom sau khi trực vớt. Chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển xử lý theo đúng quy định.

Đánh giá hiệu quả của biện pháp giảm thiểu:

+ Phương pháp xử lý đơn giản, vừa có nhiệm vụ thu dầu mỡ nổi trên mặt vừa lắng cặn có trọng lượng lớn. Tạo điều kiện cho các phương pháp xử lý tiếp theo tốt hơn.

+ Mức độ khả thi cao.

- Hiệu quả của biện pháp: Nhìn chung phương pháp cho hiệu quả xử lý dầu rất tốt. Hầu hết phần dầu nổi sẽ được tách tại đây. Thực tế cho thấy hiệu quả xử lý đạt khoảng 60 - 85%.

Dòng thứ 3: nước thải từ hoạt động rửa mặt, tay chân,... được chảy qua song chắn rác tại vị trí phát sinh để loại bỏ cặn rác có kích thước lớn như (nilon, giấy, tóc,...) rồi theo đường ống DN110 chảy về bể điều hòa của hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án để tiếp tục xử lý.

***Hệ thống xử lý nước thải tập trung**



Hình 3.6 Khu vực hệ thống xử lý nước thải tập trung

Để đảm bảo thu gom, xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh tại dự án thì Chủ đầu tư đã tiến hành đầu tư xây dựng HTXLNT công suất 140 m³/ngày.đêm.

Do hạng mục HTXLNT của chủ đầu tư (kèm theo bản vẽ mặt bằng thoát nước) được xây dựng ngầm, không ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan, không làm thay đổi quy mô, vị trí các hạng mục công trình của dự án theo quy hoạch đã được duyệt nên Chủ đầu tư đã không tiến hành điều chỉnh quy hoạch.

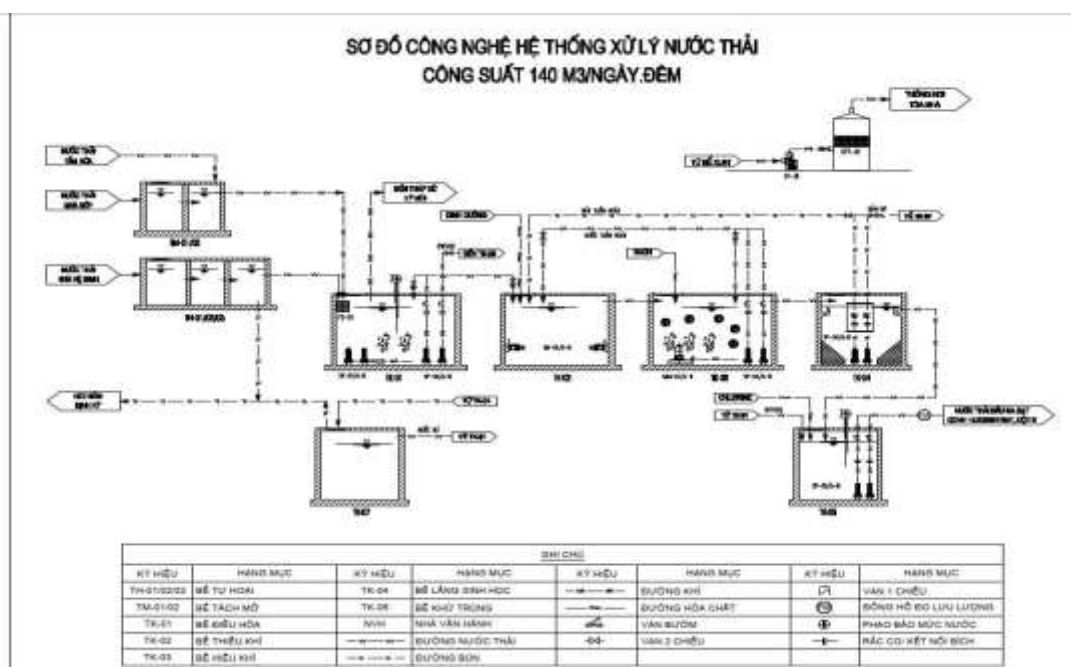
Về quy mô, công suất, công nghệ của HTXLNT thì chủ đầu tư đã phối hợp với đơn vị tư vấn xây dựng hệ thống XLNTTT công suất 140 m³/ngày.đêm.

Đơn vị thiết kế hệ thống XLNT: Công ty Cổ phần Vinagreen Group.

Đơn vị thi công phần ngầm hệ thống XLNT: Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ 79.

Đơn vị thi công phần công nghệ hệ thống XLNT: Công ty Cổ phần Vinagreen Group.

+ Mặt bằng hệ thống bể xử lý nước thải (theo bản vẽ hoàn công):



Hình 3.7. Mặt bằng hệ thống xử lý nước thải tập trung

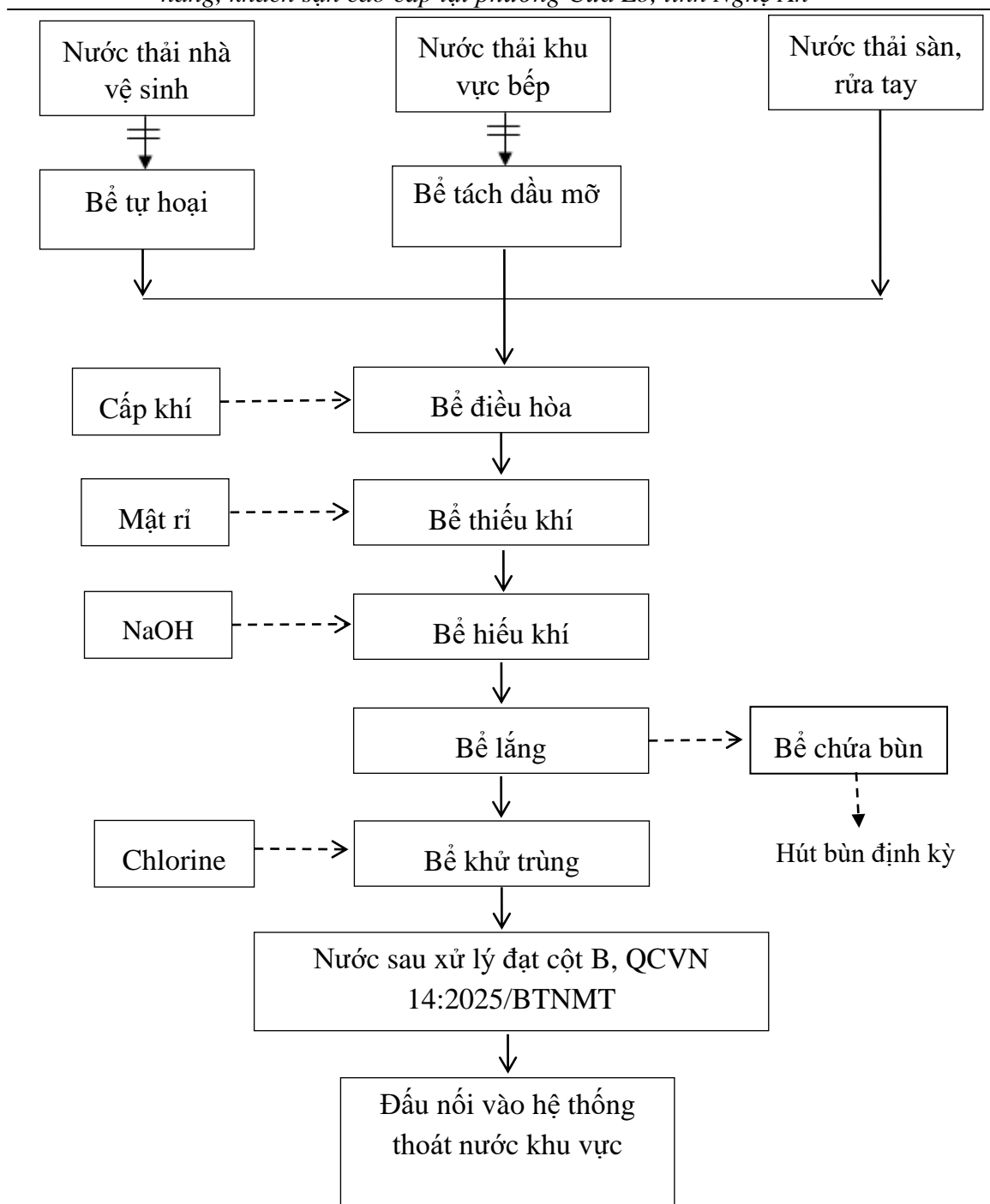
Hệ thống xử lý nước thải 140 m³/ngày đêm đặt ngầm phía Nam của dự án. Khoảng cách từ hệ thống đến khu dân cư gần nhất, đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo đúng quy định.

Công nghệ xử lý: Xử lý bằng công nghệ sinh học: nước thải được xử lý qua các bể: bể điều hòa, bể thiếu khí, bể hiếu khí, bể lắng, bể khử trùng. Đây là công nghệ xây dựng dễ dàng, vận hành đơn giản, hiệu quả xử lý cao và đã được áp dụng xử lý hiệu quả tại các dự án tương tự.

Với vị trí hệ thống xử lý nước thải được bố trí như trên khi tiến hành xây dựng sẽ có một số ưu điểm sau:

- Phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt;
- Không gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh, mỹ quan khu vực.
- Dễ dàng trong quá trình vận hành cũng như quản lý;
- Tiết kiệm được chi phí xây dựng do hợp khối các công trình; Tiết kiệm chi phí lắp đặt đường ống và máy bơm.

Sơ đồ công nghệ HTXLNT cụ thể như sau:



Hình 3.8. Sơ đồ hệ thống xử lý nước thải tập trung

Thuyết minh hệ thống xử lý nước thải:

Bể tự hoại: tại các nhà vệ sinh được xây dựng hệ thống bể phốt ba ngăn. Nhằm giảm tải ô nhiễm trước khi đi vào hệ thống xử lý nước thải tập trung.

Bể tách dầu mỡ: loại bỏ rác, dầu mỡ, và các chất rắn nổi có kích thước lớn trước khi đi vào hệ thống.

Bể điều hòa: bể điều hòa có tác dụng làm đồng đều pH, nồng độ chất ô nhiễm và lưu lượng trong toàn bộ chu kỳ xử lý trong ngày của hệ thống xử lý.

Tại các bể điều hòa, nước thải được hòa trộn bằng hệ thống sục khí thô giúp điều hòa lưu lượng, nồng độ và một phần phân hủy những chất ô nhiễm. Sau đó nước thải được hai bơm chìm bơm về bể thiếu khí. Hai bơm chìm hoạt động luân phiên và điều khiển bởi bộ phao cảm ứng mực nước.

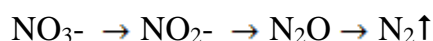
Bể thiếu khí Anoxic: nước thải tiếp tục được đưa vào bể Anoxic, để loại bỏ phần lớn chất hữu cơ hòa tan trong nước. Để bể Anoxic hoạt động đạt hiệu quả cao nhất, bố trí máy khuấy trộn nước và có hệ thống hồi lưu bùn vi sinh và nước từ quá trình sau về bể. Mật rỉ đường là một nguồn carbon cung cấp năng lượng bổ sung cho vi sinh vật. Mật rỉ đường được bổ sung bằng bơm định lượng hóa chất vào bể thiếu khí mục đích tạo môi trường thuận lợi cho các vi sinh vật phát triển và hỗ trợ quá trình phân hủy chất hữu cơ trong các hệ thống xử lý nước thải.

Nước thải sinh hoạt nói chung đều chứa hàm lượng Amoni, T-N cao phát sinh từ nước tiểu từ nhà vệ sinh đi vào hệ thống xử lý. Quá trình xử lý Amoni, T-N trong nước thải gọi là quá trình De-nitrification diễn ra theo 2 bước.

Bước 1: Là quá trình tổng hợp sinh khối vi sinh vật trong bể hiếu khí đồng thời chuyển hóa Amoni sang dạng nitơ rít (NO₂⁻) và nitơ rút (NO₃⁻)

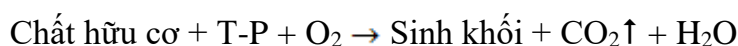


Bước 2: Là quá trình tổng hợp sinh khối vi sinh vật trong bể thiếu khí đồng thời chuyển hóa nitơ từ nitơ rít (NO₂⁻) và nitơ rút (NO₃⁻) sang dạng khí nitơ phân tử (N₂) giải phóng ra khỏi nước thải.



Bể vi sinh hiếu khí: trong nước thải chứa hàm lượng BOD₅ và TSS cao do đó cần phải có công đoạn xử lý hiếu khí. Cơ chế quá trình xử lý hiếu khí là sự chuyển hóa chất ô nhiễm của vi sinh vật trong môi trường hiếu khí để tạo sinh khối mới (bùn hoạt tính), bùn hoạt tính này sẽ được tách loại ra khỏi nước thải bằng cơ chế lắng trọng lực tại bể lắng.

Quá trình oxy hóa sinh học trong bể oxíc như sau:



Để tăng cường khả năng xử lý của bể sinh học hiếu khí thêm vào bể giá thể MBBR. Thể tích của vật liệu MBBR so với thể tích bể được điều chỉnh theo tỷ lệ phù hợp. NaOH được bổ sung bằng bơm định lượng hóa chất giúp kiểm soát pH (thường từ 6.5 đến 7.5) để tạo điều kiện thuận lợi cho các vi sinh vật hoạt động, hỗ trợ các phản ứng hóa học, và giúp quá trình xử lý nước thải hiệu quả hơn.

Tuần hoàn nước thải từ bể hiếu khí về bể thiếu khí trong hệ thống xử lý nước thải, đặc biệt là để xử lý NO₃⁻ (nitrat). Trong bể hiếu khí, nitrat (NO₃⁻) được hình thành qua quá trình nitrat hóa (do vi sinh vật hiếu khí), chuyển đổi ammoniac (NH₄⁺)

thành nitrat (NO_3^-). Nếu nước thải không tuần hoàn từ bể hiếu khí về bể thiếu khí, nitrat sẽ không được xử lý hoàn toàn và có thể tồn đọng trong nước thải ra ngoài. Khi nước thải từ bể hiếu khí có chứa nitrat được tuần hoàn vào bể thiếu khí, vi sinh vật thiếu khí sẽ tiếp tục khử nitrat, chuyển nitrat thành khí nitơ (N_2) và thải ra ngoài mà không gây ô nhiễm.

Bể lắng sinh học: nước từ bể hiếu khí sang bể lắng bùn để phân tách bùn ra khỏi nước theo nguyên lý trọng lực. Bùn nặng hơn lắng xuống đáy bể lắng và định kỳ tuần hoàn sang bể chứa bùn. Nước sạch được thu qua máng thu nước chảy qua bể khử trùng.

Bể chứa bùn: bùn được thu định kỳ từ bể lắng sang bể chứa bùn, định kỳ thuê đơn vị có chức năng đến hút vận chuyển xử lý. Tần suất trung bình dự kiến khoảng 1 năm/lần. Chủ dự án đã hợp đồng với Công ty Cổ phần Môi trường và công trình đô thị Nghệ An để thu gom vận chuyển, xử lý đúng quy định.

Bể khử trùng: nước thải trước khi chảy ra ngoài môi trường được khử trùng bằng hóa chất khử trùng Clorine nhằm đảm bảo nước thu được sau xử lý đạt quy chuẩn theo QCVN 14:2025/BTNMT cột B sau đó được bơm cưỡng bức theo đường ống DN160 ra hệ thống mương thoát nước của khu vực

Bảng 3.1. Kích thước các bể trong HTXLNT

TT	Các bể	Thể tích (m^3)	Thời gian lưu lắng (h)	Kết cấu
1	Bể tự hoại (ngăn chứa)	115,17	19,75	Tường xây bằng gạch đặc trát vữa 2 mặt, dầm BTCT
	Bể tự hoại (ngăn lắng)	51,78	8,88	
	Bể tự hoại (ngăn lọc)	39,66	6,80	
2	Bể tách mỡ 01	8,94	1,53	
	Bể tách mỡ 02	10,53	1,80	
3	Bể điều hòa	57,12	9,79	
4	Bể thiếu khí	44,37	7,6	
5	Bể vi sinh hiếu khí	75,66	12,9	
7	Bể lắng sinh học	24,99	4,28	
8	Bể khử trùng	6,87	1,17	
9	Bể chứa bùn	8,55	1,46	

Quy trình vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung:

Đóng MCCB tổng trong tủ phân phối chính của Hệ thống:

Kiểm tra đèn báo pha, có đủ số pha (3 pha) không.

Kiểm tra nối đất an toàn và cách điện của thiết bị.

Dùng đồng hồ Vôn kiểm tra tình trạng đủ điện áp của nguồn điện.

Khi các điều kiện trên đã đáp ứng được yêu cầu thì tiến hành đóng MCCB tổng trong tủ điều khiển. Đóng lần lượt các MCB trong tủ cấp nguồn động lực 3 pha cho các thiết bị dùng điện trong hệ thống.

Trình tự và nguyên tắc vận hành các thiết bị:

Có 2 chế độ: Auto - Chạy tự động và Manual - Thao tác bằng tay

Bằng tay: Gạt công tắt chuyển sang Man (máy chạy), gạt công tắt chuyển sang Off (tắt máy).

Tự động: tất cả các thiết bị đều được điều khiển tự động bằng timer đã lập trình sẵn bằng cách gạt công tắt chuyển của các thiết bị sang chế độ Auto.

Chế độ MAN: Bơm chạy độc lập theo người vận hành.

Chế độ AUTO: Bơm chạy luân phiên nhau theo phao báo mức bể và cài đặt thời gian luân phiên theo bảng điều khiển từ máy tính điều khiển.

Chuyển mạch 3 vị trí dùng để chuyển đổi qua lại giữa chế độ MAN và AUTO hoặc OFF.

Đèn vàng báo hiệu thiết bị đang bị quá tải.

Đèn xanh báo hiệu thiết bị đang hoạt động.

Vị trí lắp đồng hồ đo lưu lượng nước thải

Hiện tại HTXLNTT đang sử dụng chung nguồn điện từ tủ cấp nguồn của dự án. Chủ dự án đã lắp đặt 1 đồng hồ đo lưu lượng nước thải sau xử lý lắp đặt sau bể khử trùng.

Các loại hóa chất sử dụng trong vận hành hệ thống xử lý nước thải:

- Hóa chất khử trùng tại bể khử trùng. Lượng hóa chất khử trùng từ bột Chlorine Trung Quốc sử dụng trung bình 1 kg/ngày.

- Hóa chất mật rỉ đường bổ sung dinh dưỡng ở bể thiếu khí. Lượng mật rỉ đường trung bình khoảng 2kg/ngày.

- Hóa chất ổn định độ pH ở bể hiếu khí. Lượng hóa chất NaOH sử dụng trung bình 3 kg/ngày.

Lượng điện năng sử dụng trong khi HTXLNT đi vào hoạt động ổn định bình thường được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 3.3. Điện năng vận hành HTXLNT

TT	Thiết bị	Thời gian hoạt động (giờ/ngày)	Điện năng (Kw/h)
1	Bơm nước thải bể điều hòa	20	1,5
2	Máy khuấy chìm	24	1,4
3	Máy thổi khí	24	7.5

Báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An

4	Bơm bùn	1	0,75
5	Bơm tuần hoàn	4	0,75
6	Máy định lượng hóa chất	20	0,25
7	Máy khuấy hóa chất	0.5	0,4
8	Bơm nước thải ra môi trường	24	2.2

(Nguồn: Hồ sơ dự án)

- **Nguồn nước tiếp nhận nước thải:** Nước thải sau xử lý bơm cưỡng bức theo đường ống DN160 chiều dài 60m về điểm đầu nối với hệ thống thoát nước phường Cửa Lò.

- **Vị trí đầu nối:** Tọa độ vị trí đầu nối (hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực 104^o45', múi chiếu 3^o): X = 2078650, Y = 603576

- **Phương thức đầu nối:**

+ Phương thức: bơm cưỡng bức;

+ Chế độ: liên tục;

+ Chu kỳ: 24h/ngày.đêm;

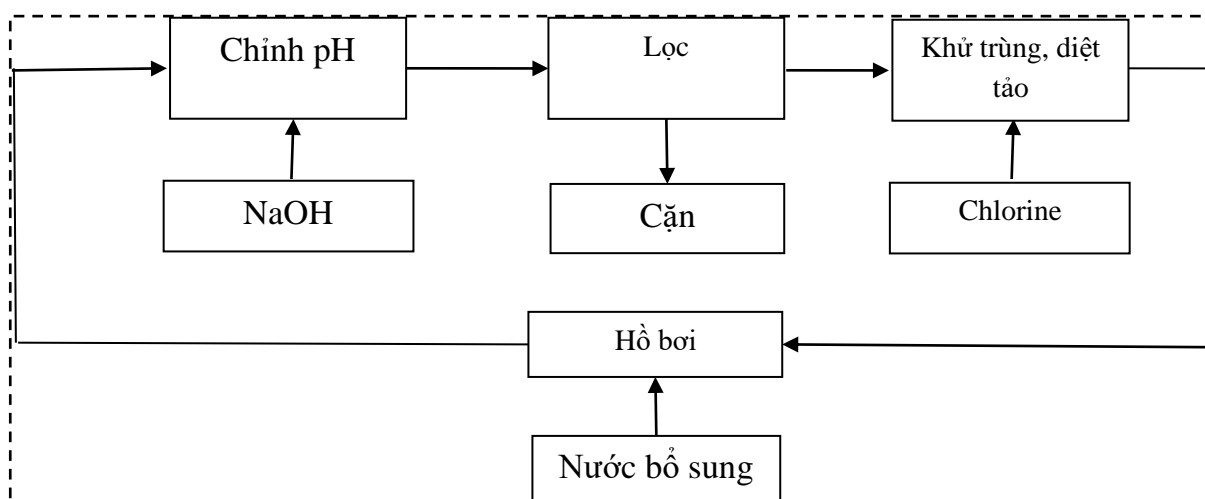
+ Lưu lượng lớn nhất: 140 m³/ngày.đêm, tương đương với 5,83 m³/giờ.

- **Chất lượng nước thải:** xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi đầu nối, QCVN 14:2025/BTNMT cột B Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt, Cột B.

1.4. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động do nước hồ bơi

Công ty sẽ có biện pháp quản lý hợp lý như: định kỳ kiểm tra, xử lý nước hồ bơi theo quy định, thường xuyên dọn dẹp vệ sinh khu vực xung quanh hồ bơi.

Nước cấp cho hồ bơi được đưa vào hệ thống lọc sau đó qua khử trùng, người sử dụng chỉ cần châm thêm khi cần thiết (Lượng nước hao hụt do bốc hơi, hoặc thất thoát trong quá trình sử dụng). Nước hồ bơi được lọc thường xuyên và không thay nước, xả nước hồ bơi ra môi trường. Toàn bộ phần nước đã được đưa vào trong hệ thống sẽ được lọc tuần hoàn và xử lý. Sơ đồ nguyên lý tái sử dụng nước hồ bơi được tóm tắt như sau:



Hình 4.7. Sơ đồ công nghệ tuần hoàn nước bể bơi

Nước bể bơi được sử dụng tuần hoàn, xử lý bằng hệ thống lọc, khử trùng bằng clo hoạt tính, để đảm bảo chất lượng hệ thống lọc hoạt động liên tục 24/24h. Ngoài ra, chủ dự án còn sử dụng các biện pháp để hạn chế nhiễm bẩn nước và tác động đến da, mắt của khách như sau:

Bể được lát gạch màu xanh để tạo màu xanh giống nước biển và không sử dụng CuSO_4 .

Sử dụng clo hoạt tính để khử trùng với liều lượng thích hợp để tránh tác động da, mắt, ảnh hưởng sức khỏe của học sinh.

Bố trí phòng tắm sạch trước khi vào bể bơi. Nước thải tắm rửa theo hệ thống đường ống thoát nước thải qua song chắn rác để loại bỏ bớt rác thô sau đó dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án để tiếp tục xử lý.

Nước bể bơi được xử lý tuần hoàn bằng hệ thống lọc, thời gian làm sạch lượng nước tuần hoàn hàng ngày là từ 6h đến 8h sáng, thời gian bơm nước vào đầy bể sau mỗi lần xả từ 12h đến 36h. Định kỳ xả kiệt bể là 6 tháng (Theo mục 6.2.8 TCVN 4260:2012 – Công trình thể thao bể bơi – Tiêu chuẩn thiết kế) cho nên khi thải ra có ít tác động đến môi trường. Nước rửa bể lọc, nước ở bể bơi xả ra khi xả kiệt được dẫn chung vào hệ thống thoát nước. Thời gian xả kiệt được tính toán vào mùa thấp điểm du lịch để thuận tiện cho công tác xử lý.

Lõi lọc cát của hệ thống lọc nước bể bơi được thay định kỳ theo khuyến nghị của nhà cung cấp. Hợp đồng với nhà cung cấp để thu hồi lõi lọc cũ đã qua sử dụng.

2. Công trình, biện pháp xử lý bụi, khí thải:

a. Khí thải từ hoạt động giao thông

- Ban hành nội quy ra vào khu vực dự án đối với toàn thể cán bộ công nhân viên làm việc tại Dự án;

- Trồng cây xanh đảm bảo mật độ, thảm cỏ xung quanh dự án để giảm thiểu khả năng phát tán của bụi và tiếng ồn. Tăng cường trồng cây xanh và thảm cỏ để tạo cảnh quan thân thiện môi trường;

- Bố trí nhân viên hướng dẫn khách hàng vị trí đỗ và dừng xe hợp lý, nhất là các ngày lễ lớn hoặc mùa cao điểm du lịch;

- Phun ẩm các tuyến đường tiếp giáp với dự án vào các ngày nắng nóng để hạn chế phát sinh bụi.

b. Khí thải và mùi từ nhà bếp:

- Nhiên liệu được sử dụng trong khu vực nấu ăn là khí hóa lỏng, có hiệu quả đốt cháy cao, phát thải ít các chất thải khí ô nhiễm nhằm đảm bảo chất lượng môi trường không khí. Bên cạnh đó còn trang bị các thiết bị điện để nấu nướng, là nguồn năng lượng sạch, không phát sinh khí thải.

- Khu vực nấu ăn, chế biến của nhà hàng dịch vụ, lắp đặt quạt thông gió, hệ thống hút mùi công suất lớn, để đảm bảo không còn mùi trong khu vực, ảnh hưởng đến sức khỏe nhân viên.

c. Khí thải từ máy phát điện

- Dự án có 01 máy phát điện dự phòng công suất 240 kVA, nhiên liệu sử dụng dầu DO, khí thải thoát ra ngoài.

- Chủ đầu tư mua loại máy phát điện mới có thiết bị cách âm, động cơ cải tiến giảm tiếng ồn khi máy hoạt động đảm bảo Quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

- Máy phát điện, không sử dụng thường xuyên, chỉ sử dụng trong trường hợp mất điện lưới. Máy phát điện sử dụng nguyên liệu đảm bảo nồng độ khí thải của máy phát điện nằm trong giới hạn cho phép theo quy định (dầu DO).

d. Mùi và khí thải từ kho chứa chất thải rắn sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải

- Chất thải rắn sinh hoạt được vận chuyển hàng ngày theo giờ cố định, không tập trung lâu ngày gây phân hủy làm phát sinh các loại khí thải như CH₄, H₂S, NH₃,... và mùi hôi thối vào môi trường không khí.

- Thường xuyên kiểm tra hệ thống thoát nước thải và nắp đậy hố ga, không để các loại khí thải sinh ra từ quá trình phân hủy hợp chất hữu cơ trong nước thải phát tán vào môi trường không khí.

- Định kỳ bảo dưỡng các thiết bị thuộc hệ thống thu gom và thoát nước thải như các loại bơm, khắc phục sự cố nhanh và hiệu quả nhất, đảm bảo quá trình vận hành được xảy ra liên tục.

3. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn thông thường:

3.1. Chất thải rắn sinh hoạt thông thường:

Theo giáo trình “Quản lý chất thải rắn” – NXB Xây dựng – GS.TS Trần Hiếu Nhuệ, chất thải rắn sinh hoạt tính bình quân cho một người ở Việt Nam từ 0,5 –1 kg/người/ngày. Ta lấy định mức rác thải sinh hoạt phát sinh khoảng 0,5kg/ngày đối với cán bộ nhân viên (làm việc 1ca/ngày); Đối với khách đến mua hàng, làm việc lượng rác phát sinh ước tính là 0,1kg/người/ngày, thì lượng rác thải sinh hoạt phát sinh tại dự án như sau:

- Khối lượng: Chất thải sinh hoạt của Dự án ước tính trong một ngày 105,2kg kg/ngày (tương đương 3.156 kg/tháng).

Bảng 3.4. Tổng hợp dự kiến lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh

TT	Hạng mục	Số lượng người	Tiêu chuẩn	Tổng lượng
1	Cán bộ công nhân viên	60	0,5 kg/người/ngày	30 kg
2	Khách tiệc cưới	500	0,1 kg/người/ngày	50 kg
3	Khách lưu trú	304	0,5 kg/người/ngày	15,2 kg
4	Khách khu thương mại dịch vụ	100	0,1 kg/người/ngày	10
	Tổng cộng		105,2 kg	

(Nguồn: Tính toán tại dự án)

- Biện pháp xử lý:

Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn thành 3 loại: (1) chất thải rắn thực phẩm: thức ăn, rau, trái cây dư thừa... (2) chất thải rắn tái chế: thùng carton, thùng giấy, tạp chí cũ, giấy, báo cũ, chai lọ nhựa, chai thủy tinh, vỏ lon bia, nước ngọt, hộp bánh bằng nhôm, thiếc... (3) chất thải rắn không tái chế: bao bì, mảnh vỡ sành sứ, gỗ vụn, bao nylon, ống hút, vải vụn, v.v...

Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và phân loại tại nguồn theo quy định tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Nghệ An cụ thể như sau:

- Chất thải rắn thực phẩm được thu gom vào các thùng riêng biệt có khả năng lưu chứa 60l, có lót túi màu, dán nhãn và được bố trí tại khu vực văn phòng Ban quản lý, dọc hành lang các khu vực công cộng, kho chất thải rắn sinh hoạt của từng tầng của tòa nhà. Hàng ngày, nhân viên vệ sinh thu gom và chuyển giao cho với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định;

- Chất thải rắn sinh hoạt tái chế được thu gom, lưu vào các thùng riêng biệt có khả năng lưu chứa 60l, có lót túi màu, dán nhãn và được bố trí tại khu vực văn phòng ban quản lý, dọc hành lang các khu vực công cộng. Định kỳ, chất thải rắn tái chế đựng trong túi được nhân viên vệ sinh chuyển về kho lưu giữ và định kỳ 01 tháng/02 lần chuyển giao cho đơn vị có chức năng để vận chuyển, xử lý.

- Chất thải rắn sinh hoạt không tái chế được thu gom, lưu các thùng riêng biệt có khả năng lưu chứa 60l, có lót túi màu, dán nhãn và được bố trí tại hành lang. Hàng ngày, nhân viên vệ sinh thu gom và chuyển giao cho đơn vị có chức năng để vận chuyển, xử lý theo quy định.

Chủ dự án đã có hợp đồng với Công ty Cổ phần Môi trường đô thị và Dịch vụ du lịch Cửa Lò để thu gom vận chuyển, xử lý đúng quy định. Tần suất thu gom 01 ngày/lần.

3.2. Chất thải rắn công nghiệp thông thường

- Bùn cặn từ hệ thống xử lý nước thải: Theo giáo trình “Xử lý nước thải của PGS.PTS Hoàng Nhuệ, Trường đại học Kiến trúc Hà Nội – NXB Xây dựng năm 1996” thì trong quá trình xử lý nước thải bằng bất kỳ phương pháp nào cũng tạo nên một lượng cặn (khoảng 0,1 - 0,3% lưu lượng nước thải). Theo tính toán lượng nước thải cần xử lý khoảng 400 m³/ngày. Do đó lượng chất thải rắn phát sinh từ các công trình xử lý nước thải là: Mb = 140 m³/ngày x 365 ngày x 0,3% = 153,3 m³/năm tương đương 229,95 tấn/năm (ước tính 1 m³ bùn tương đương 1.500 kg).

- Bùn thải từ bể tự hoại: ước tính khoảng 1,5 m³/năm tương đương 2,25 tấn/năm (ước tính 1 m³ bùn tương đương 1.500 kg). Dầu mỡ từ bể tách dầu mỡ: ước tính 0,15 tấn/năm.

- Chủ dự án sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom vận chuyển, xử lý đúng quy định.

4. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại:

- Chất thải nguy hại gồm: bóng đèn hỏng, ắc quy, giẻ lau dính dầu.... Chất thải nguy hại được thu gom, tập trung đúng nơi quy định, định kỳ thu gom 01 năm/lần. Chủ đầu tư sẽ thực hiện quản lý chất thải nguy hại phát sinh tại dự án theo hướng dẫn tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP của Chính Phủ và Thông tư 02/2022/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Hướng dẫn cán bộ nhân viên hiểu biết về CTNH, phân loại với chất thải sinh hoạt trong quá trình thu gom vận chuyển về kho lưu chứa khi phát sinh.

- Chất thải nguy hại được thu gom và phân loại vào các thùng chứa riêng biệt tương ứng với từng mã chất thải nguy hại phát sinh, có dán nhãn đặt trong khu vực chứa chất thải nguy hại trong nhà kho tập kết chất thải rắn của dự án. Bố trí 03 thùng nhựa composite chứa chất thải nguy hại, với dung tích mỗi thùng là 80l đặt trong kho tập kết chất thải nguy hại tại tầng hầm dự án. Kho chứa có diện tích khoảng 7 m² có kết cấu bằng tường gạch, có biển báo, cửa và nền lát gạch. Ngoài ra Kho còn bố trí hệ thống PCCC đảm bảo công tác an toàn trong suốt quá trình vận hành của dự án.

Bảng 3.5. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh từ dự án

STT	Tên chất thải	Trạng thái	Mã chất thải	Ký hiệu phân loại	Khối lượng (kg/năm)
1	Bóng đèn huỳnh quang thải	Rắn	16 01 06	NH	10

STT	Tên chất thải	Trạng thái	Mã chất thải	Ký hiệu phân loại	Khối lượng (kg/năm)
2	Pin, ắc quy thải	Rắn	16 01 12	NH	10
3	Giẻ lau dính dầu	Rắn	18 02 01	KS	20
Tổng					40

- Định kỳ chuyển giao cho đơn vị ký kết hợp vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

5. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung

Giảm thiểu tiếng ồn từ hoạt động giao thông

Đặt các biển báo hạn chế sử dụng còi của các phương tiện khi vào khu vực Dự án.

Đặt biển báo, báo hiệu giảm tốc độ cho các phương tiện khi ra vào khu vực dự án, quy định tốc độ ra vào Dự án đối với từng loại phương tiện.

Yêu cầu các phương tiện ra vào khu vực dự án hạn chế dùng còi.

Giảm thiểu tiếng ồn từ quá trình hoạt động của máy móc

- Máy phát điện: được đặt trên đệm chống rung bằng cao su, đặt tại khu vực Tây Nam dự án (cách khu dân cư gần nhất khoảng 100m).

- Sử dụng các loại máy móc, thiết bị hiện đại, có mức ồn thấp để giảm bớt tiếng ồn do chúng gây ra;

- Tiến hành kiểm tra, bôi trơn và bảo dưỡng các thiết bị máy móc định kỳ;

- Hạn chế sử dụng máy móc đồng thời 1 lúc.

- Trong khuôn viên Dự án đã trồng một số cây xanh, chậu cảnh. Sau khi dự án đi vào hoạt động chính thức CĐT sẽ tăng cường trồng cây xanh theo đúng quy hoạch đảm bảo mật độ là 20%, nhằm giảm bớt hấp thụ nhiệt do sự bê tông hoá.

6. Phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường khi dự án đi vào vận hành

6.1. Đối với nước thải

Trạm xử lý nước thải tập trung của Nhà máy được xây dựng để xử lý nước thải phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án. Trong quá trình thiết kế, xây dựng không đảm bảo vận hành không đúng quy trình thiết kế sẽ gây ra các sự cố hư hỏng, hoặc nước thải đầu ra không đạt tiêu chuẩn yêu cầu, do đó cần thực hiện các biện pháp phòng ngừa, ứng phó khi có sự cố tại trạm xử lý nước thải như sau:

Biện pháp phòng chống

- Kiểm soát chặt chẽ lưu lượng nước thải đầu vào của hệ thống xử lý nước thải.

- Nhân viên vận hành phải được tập huấn chương trình vận hành và bảo dưỡng hệ thống trạm xử lý nước thải, các thiết bị được kiểm tra, bảo dưỡng theo quy định

- Tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu vận hành trạm xử lý nước thải. Duy trì công tác ghi chép nhật ký vận hành Trạm xử lý nước thải. Bố trí cán bộ kỹ thuật về môi trường, được đào tạo, chuyển giao kỹ thuật vận hành, ứng phó sự cố hỏng hóc thiết bị máy móc trong Trạm xử lý nước thải.

- Thiết kế trạm theo 02 chế độ vận hành: Tự động và thủ công. Trong trường hợp có sự cố đối với chế độ tự động thì bảo đảm vận hành bằng phương pháp thủ công.

- Bố trí thiết bị dự phòng để thay thế kịp thời khi hư hỏng (bơm, máy thổi khí, máy khuấy, các phụ kiện đường ống nước, đường ống khí). - Định kỳ hàng năm phối hợp với nhà cung cấp thiết bị duy tu, bảo dưỡng thiết bị, máy móc Trạm xử lý nước thải.

- Tăng cường biện pháp kiểm tra, giám sát hệ thống thu nước, cống thoát nước tránh tình trạng tắc cống thu gom. Không xây dựng các công trình trên đường ống dẫn nước, thường xuyên kiểm tra và bảo trì các mối nối, van khóa trên hệ thống đường ống dẫn đảm bảo an toàn và đạt độ bền, độ kín của tất cả các tuyến ống.

- Trường hợp hệ thống xử lý nước thải xảy ra sự cố Chủ dự án cam kết sẽ dừng các hoạt động nhà vệ sinh có phát sinh nước thải để thuê đơn vị có đủ chức năng thu gom, xử lý đến để xử lý kịp thời khi gặp sự cố.

Biện pháp ứng phó

- Đối với lỗi sự cố do vỡ, hỏng, rò rỉ đường ống: Tạm ngừng vận hành để khắc phục sự cố nhanh nhất có thể.

- Đối với lỗi sự cố thiết bị (bơm nước thải, máy thổi khí...): Các thiết bị trong hệ thống xử lý nước thải đều được trang bị thêm 01 thiết bị dự phòng. Vì vậy, nếu xảy ra lỗi thiết bị, Chủ dự án sẽ sử dụng thiết bị dự phòng và đưa thiết bị hỏng hóc đi sửa chữa.

- Đối với lỗi sự cố do quá trình vận hành: Khi sự cố xảy ra, đơn vị vận hành phải rà soát lại toàn bộ các thông số vận hành để điều chỉnh theo đúng thiết kế; Nếu sự cố vượt quá khả năng của chủ dự án, sẽ mời chuyên gia về xử lý nước thải về kiểm tra điều chỉnh.

- Sau khi khắc phục xong cần thường xuyên theo dõi sát sao, đảm bảo hệ thống được vận hành ổn định, hiệu quả. Khi hệ thống đã đi vào hoạt động ổn định sẽ lấy mẫu nước thải đầu ra gửi đến đơn vị có chức năng phân tích, kiểm tra. Nếu nước thải vẫn chưa đạt Quy chuẩn cho phép cần tiếp tục khắc phục đến khi đạt quy chuẩn.

- Khi sự cố ở mức nghiêm trọng, Công ty sẽ báo cáo với Cơ quan quản lý Nhà nước để được hướng dẫn khắc phục sự cố.

- Kiểm soát chặt chẽ lưu lượng nước thải đầu vào của hệ thống xử lý nước thải.

- Đối với hệ thống thu gom nước thải: Đảm bảo thu gom được toàn bộ lượng nước thải phát sinh từ các hoạt động của dự án về hệ thống xử lý nước thải tập trung

để xử lý trước khi thải ra nguồn tiếp nhận; thường xuyên kiểm tra, nạo vét bùn, rác thải ở các hố ga và bể lắng tránh để tình trạng hệ thống thu gom bị tắc nghẽn.

- Sự cố hệ thống xử lý nước thải: lỗi của hệ thống được bộ điều khiển giám sát và báo động qua chuông báo. Khi 1 thiết bị trong hệ thống có lỗi xuất hiện, tùy theo mức độ mà hệ thống sẽ cảnh báo bằng chuông, bằng đèn vàng, khi phát sinh sự cố nhân viên vận hành hệ thống khóa van thoát nước sau hệ thống xử lý, đồng thời kiểm tra, xử lý kịp thời.

- Đối với trường hợp nếu hệ thống xử lý nước thải gặp sự cố:

Bảng 3.6. Sự cố thường gặp của Hệ thống xử lý nước thải và phương án xử lý

HIỆN TƯỢNG	NGUYÊN NHÂN	CÁCH XỬ LÝ
Bơm không khởi động được hoặc khởi động được nhưng ngừng ngay	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nguồn điện cung cấp không phù hợp. 2. Bảng điều khiển bị sự cố. 3. Có vật lạ vướng vào cánh bơm. 4. Motor bị hỏng. 5. Hở mạch. 6. Phao bơm bị sự cố. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nối với nguồn của cty hoặc xưởng. 2. Tìm ra nguyên nhân để sửa chữa. 3. Kiểm tra bơm và lấy vật lạ ra khỏi cánh bơm nếu có. 4. Sửa chữa hoặc thay thế. 5. Thay thế hoặc nối với dây nguồn khác. 6. Loại bỏ những sự cố và kiểm tra lại sự hoạt động của phao bơm.
Thiết bị bảo vệ motor ngắt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Motor bị hỏng 2. Làm việc ở tần số 50 Hz, nhưng lại dùng 60 Hz. 3. Nhiệt độ của nước > 40oC . 4. Bơm hoạt động trong không khí 1 thời gian dài. Do mực nước quá cạn. 5. Cường độ dòng điện bị quá tải 6. Phao chế độ ngừng bị hư. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sửa chữa hoặc thay thế 2. Kiểm tra lại bảng tên và thay thế bơm. 3. Làm giảm nhiệt độ nguồn nước. 4. Dừng bơm sau đó kiểm tra lại mức nước. 5. Kiểm tra lại hệ thống: bơm, đường ống, van... 6. Kiểm tra sự cố và kiểm tra sự hoạt động của phao dừng.
Bơm vẫn hoạt động	<ol style="list-style-type: none"> 1. Có không khí trong bơm. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dừng bơm ngay tức khắc

nhưng không có nước	<ol style="list-style-type: none"> 2. Bơm hoặc ống bị nghẹt 3. Ống bị nghẹt cục bộ hoặc van hoạt động không đúng cách. 4. Motor quay ngược chiều. 	<p>sau đó khởi động lại hoặc loại bỏ không khí ra khỏi bơm.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Làm sạch những vật gây nghẹt. 3. Loại bỏ vật gây nghẹt hoặc sửa chữa hoặc thay thế van. 4. Đổi đầu dây nguồn cung cấp.
Lượng nước bơm ra không nhiều	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cánh bơm hoặc vỏ bơm bị mòn, hỏng. 2. Tồn thất đường ống quá lớn. 3. Mức nước quá thấp, nước bơm lên có lẫn không khí. 4. Bơm sử dụng 60 Hz, nhưng lại dùng 50 Hz. 5. Đường ống bị rò rỉ. 6. Ống hoặc bơm bị nghẹt bởi vật lạ. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sửa chữa hoặc thay thế. 2. Xem xét lại cách bố trí đường ống. 3. Nâng cao mực nước lên. Hoặc hạ thấp vị trí của bơm xuống. 4. Kiểm tra bảng tên và thay thế bơm hoặc cánh bơm. 5. Kiểm tra và sửa chữa. 6. Làm sạch vật lạ vướng vào bơm.
Dòng điện quá tải	<ol style="list-style-type: none"> 1. Điện áp nguồn cung cấp không ổn định. 2. Giảm điện áp. 3. Bị mất pha. 4. Bơm dùng 50 Hz, nhưng sử dụng 60 Hz. 5. Motor quay ngược chiều. 6. Bơm bị vướng vật lạ. 7. Bạc đạn của motor bị hỏng. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nói với nguồn điện của công ty. 2. Kiểm tra sự tiếp xúc của công tắc điện. 3. Kiểm tra bảng tên và thay thế bơm. 4. Đổi đầu dây nguồn. 5. Loại bỏ vật lạ vướng vào bơm. 6. Tháo bơm ra và thay bạc đạn.
Bơm làm việc ở chế độ tự động nhưng không ngừng được	<ol style="list-style-type: none"> 1. Chế độ khởi động và dừng của phao bơm có vấn đề. Công tắc của phao bơm bị hỏng. 2. Mức nước cài đặt chế độ ngừng thấp hơn mức nước tối thiểu để bơm hoạt động. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Loại bỏ sự cố, hoặc thay thế phụ tùng. 2. Cài đặt lại mức nước của phao dừng cao hơn mức nước tối thiểu để bơm hoạt động.

Bơm vận hành không đúng	1. Cài đặt phao chưa đúng. 2. Có bộ phận của bơm bị sự cố.	1. Cài đặt lại mực nước cho đúng. 2. Sửa chữa hoặc thay thế bơm.
-------------------------	---	---

Phòng ngừa sự cố:

- Trường hợp HTXLNT xảy ra sự cố chủ dự án sẽ lưu lắng tạm thời của các bể trong HTXLNT đảm bảo lưu chứa nước thải trong 2 ngày để chủ đầu tư kịp xử lý sự cố. Hợp đồng thuê các bồn chứa để lưu trữ tạm thời lượng nước thải phát sinh trong thời gian chờ khắc phục.

- Thường xuyên giám sát hiệu quả của hệ thống xử lý nước thải tập trung để kịp thời phát hiện và xử lý sự cố đảm bảo không để nước thải chưa được xử lý đạt yêu cầu đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của thành phố Vinh. Tuân thủ nghiêm túc nội quy, quy định trong công tác thực hiện các biện pháp an toàn trong vận hành, bảo vệ môi trường. Đảm bảo vận hành hệ thống xử lý nước thải theo đúng quy trình đã được hướng dẫn, chuyển giao công nghệ, lập sổ theo dõi, nhật ký vận hành hệ thống xử lý.

- Kiểm tra, nhắc nhở, giáo dục ý thức làm việc của cán bộ kỹ thuật vận hành hệ thống kịp thời phát hiện và ứng phó khi sự cố xảy ra. Bố trí công nhân kỹ thuật có kinh nghiệm, năng lực để làm việc.

- Trang bị đầy đủ các máy móc thiết bị, vật tư dự phòng như máy bơm, đường ống,...để thay thế kịp thời xảy ra sự cố đối với hệ thống xử lý nước thải.

- Đảm bảo vận hành các công trình xử lý nước thải và bảo trì các máy móc thiết bị của hệ thống xử lý nước thải thường xuyên theo đúng hướng dẫn kỹ thuật của nhà cung cấp.

- Định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng hoặc thay thế thiết bị của các công trình xử lý nước thải.

- Thường xuyên kiểm tra rò rỉ, tắc nghẽn hệ thống đường ống dẫn nước.

- Trường hợp hệ thống gặp sự cố cần nhanh chóng khắc phục sự cố để đưa hệ thống xử lý nước thải trở lại hoạt động bình thường, toàn bộ nước thải tạm thời lưu giữ tại các bể. Ký hợp đồng với đơn vị có đủ năng lực để thực hiện chuyển giao, xử lý trong trường hợp sự cố kéo dài, các bể xử lý không đủ năng lực lưu chứa.

- Đảm bảo hệ thống thu gom, thoát nước mưa độc lập với hệ thống thu gom, thoát nước thải theo đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; thường xuyên được nạo vét, duy tu, bảo dưỡng định kỳ để đảm bảo luôn trong điều kiện vận hành bình thường. Hệ thống thu gom và thoát nước mưa bố trí hố ga lắng chặn trước khi xả vào hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực, đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và vệ sinh môi trường trong quá trình hoạt động;

- Có sổ nhật ký vận hành, ghi chép đầy đủ thông tin của quá trình vận hành thử nghiệm và vận hành chính thức công trình xử lý nước thải: sổ nhật ký gồm các thông

tin như: lưu lượng (đầu vào, đầu ra), các thông số đặc trưng của nước thải đầu vào và đầu ra; lượng điện tiêu thụ; loại và lượng hóa chất sử dụng, bùn thải phát sinh;

- Có bảng thể hiện sơ đồ quy trình của hệ thống xử lý nước thải được gắn tại khu vực hệ thống xử lý nước, các bể xử lý nước thải phải được gắn biển tên bể để dễ theo dõi, kiểm tra và vận hành;

- Vận hành công trình xử lý nước thải đúng quy trình kỹ thuật; phải có đồng hồ đo lưu lượng nước thải; điểm đầu nối lắp biển báo, ký hiệu rõ ràng thuận lợi cho việc kiểm tra, giám sát đầu nối;

Giảm thiểu mùi hôi từ hệ thống thu gom và xử lý nước thải

- Hệ thống thu gom nước thải làm bằng vật liệu HDPE được chôn ngầm dưới đất, hệ thống kín nên không gây mùi. Nếu có sự cố vỡ đường ống dẫn thì tạm dừng hệ thống và tiến hành khắc phục ngay.

- Hệ thống xử lý nước thải được đặt phía Đông Nam dự án. Khi có sự cố về các bể trong hệ thống thì nhân viên vận hành lập tức tạm dừng hoạt động của hệ thống, báo cáo ngay với chủ đầu tư và tiến hành khắc phục sửa chữa.

- HTXLNTTT có lắp đặt hệ thống xử lý khí kết nối thông hơi hệ thống XLNT vào đường ống thông hơi của Tòa nhà lên tầng thượng theo nguyên lý thông gió tự nhiên.

6.2. Đối với chất thải rắn

Bảng 3.7. Sự cố thường gặp với chất thải rắn và phương án xử lý

HIỆN TƯỢNG	NGUYÊN NHÂN	CÁCH XỬ LÝ
Thiết bị lưu chứa, thùng rác hỏng	- Do sử dụng lâu ngày - Do sự cố (cháy nổ, chập điện, rơi vỡ...)	Kiểm tra thường xuyên kho chứa và các thiết bị lưu chứa. Thay thế ngay khi thiết bị hư hỏng
Chất thải phân hủy gây mùi	- Chất thải sinh hoạt để lâu ngày không xử lý kịp thời - Chưa phân loại tại nguồn chất thải hữu cơ và vô cơ	- Yêu cầu đơn vị thu gom và vận chuyển, xử lý chất thải rắn sinh hoạt hàng ngày. - Giáo dục ý thức vệ sinh môi trường cho nhân viên. Thực hiện thường xuyên và có khóa tuyên truyền về các chương trình vệ sinh và quản lý chất thải, phân loại rác tại nguồn. - Bố trí nơi tập kết tạm thời chất thải rắn sinh hoạt ở vị trí cuối hướng gió. Định kỳ hàng ngày

		thu gom, vận chuyển theo đúng quy định. Không để tồn ở nơi tập kết thời gian lâu, ảnh hưởng tới người dân sống xung quanh.
--	--	--

Ngoài ra, dự án còn áp dụng những biện pháp sau:

- Thường xuyên kiểm tra các kho lưu giữ, các thiết bị lưu chứa chất thải rắn, sửa chữa và thay thế các thiết bị cũ hỏng.
- Giám sát thường xuyên việc thu gom vận chuyển xử lý đối với các đơn vị đối tác đã ký hợp đồng vận chuyển chất thải cho dự án.
- Giáo dục ý thức vệ sinh môi trường cho nhân viên. Thực hiện thường xuyên và có khóa học về các chương trình vệ sinh và quản lý chất thải.
- Đôn đốc và giáo dục cán bộ, công nhân viên trong doanh nghiệp thực hiện nghiêm túc các quy định về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường.

6.3. Các giải pháp phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ

Công ty đã xây dựng, lắp đặt đầy đủ các công trình phục vụ phòng cháy chữa cháy theo hồ sơ đã được thẩm duyệt.

Khi dự án đi vào hoạt động, Chủ dự án sẽ tổ chức huấn luyện nghiệp vụ phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cho lực lượng cơ sở và những người làm việc trong môi trường nguy hiểm, cháy, nổ theo đúng quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính Phủ;

Xây dựng hồ sơ theo dõi, quản lý hoạt động về PCCC&CNCH, định kỳ tổ chức diễn tập phương án chữa cháy và phương án CNCH; Đồng thời duy trì liên tục các điều kiện về an toàn PCCC&CNCH tại cơ sở;

Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định tại Nghị định số 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính phủ.

Hàng năm tổ chức bảo quản, bảo dưỡng phương tiện PCCC&CNCH theo quy định,

Xây dựng nội quy PCCC, trang bị các bình chữa cháy cá nhân theo đúng quy định.

Phối hợp với các lực lượng tại địa phương để ứng cứu nếu sự cố cháy nổ xảy ra.

Các thiết bị điện được lắp đặt dây dẫn có tiết diện hợp lý với cường độ dòng điện và có thiết bị bảo vệ quá tải.

Định kỳ tổ chức thực tập về phòng chống cháy nổ cho cán bộ, công nhân để nắm vững phương pháp xử lý sự cố và nghiệp vụ phòng chống cháy nổ.

Khi xảy ra sự cố cháy nổ, chủ đầu tư huy động lực lượng tại chỗ của dự án và kết hợp với lực lượng của địa phương để ứng cứu.

Mặt khác, quá trình hoạt động dự án phải chấp hành nghiêm các quy định hiện hành của nhà nước, địa phương về công tác PCCC&CNCH.

- Khi có sự cố cháy nổ xảy ra, thực hiện xử lý theo các bước cơ bản sau:

+ Xác định nhanh điểm cháy;

+ Báo động để mọi người biết;

+ Ngắt điện khu vực bị cháy;

+ Báo cho lực lượng PCCC đến;

+ Sử dụng các phương tiện PCCC sẵn có để dập cháy;

+ Cứu người bị nạn;

+ Di chuyển hàng hóa, tài sản và các chất dễ cháy ra nơi an toàn: Bảo vệ và tạo khoảng cách chống cháy lan;

+ Khắc phục sự cố và chống cháy lan trở lại.

7. Các nội dung thay đổi so với quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường:

Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường cửa Lò, tỉnh Nghệ An) đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp Giấy xác nhận đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường số 10/GXN-STNMT ngày 24/11/2020.

Một số nội dung thay đổi so với với Kế hoạch Bảo vệ môi trường đã được phê duyệt để phù hợp hơn với tình hình hoạt động của dự án, cụ thể như sau:

Bảng 3.8. Các nội dung thay đổi so với ĐTM

Báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An

TT	Hạng mục	Giấy xác nhận Đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường	Nội dung đề nghị cấp phép	Lý do thay đổi
1	Hệ thống thu gom, xử lý nước thải	<p>Nước thải từ nhà vệ sinh xử lý sơ bộ qua bể tự hoại; nước thải nhà bếp, nước giặt rửa xử lý sơ bộ qua bể tách dầu mỡ → đầu nối vào hệ thống thoát nước của thị xã dọc đường Bình Minh.</p> <p>- Không có hệ thống xử lý nước thải tập trung</p>	<p>(Nước thải từ các nhà vệ sinh → bể tự hoại; nước thải từ nhà bếp, chậu rửa → bể tách dầu mỡ; Nước thải sàn) → Hệ thống xử lý nước thải tập trung → Nước thải đầu ra → mương thoát nước của phường Cửa Lò</p> <p>- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 140 m³/ngày.đêm</p>	Bổ sung Hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 140 m ³ /ngày.đêm để xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi thải ra ngoài môi trường.

Những thay đổi nội dung về các công trình của hạng mục xử lý nước thải so với hồ sơ môi trường đã được phê duyệt góp phần xử lý hiệu quả xử lý nước thải của toàn dự án, không gây tác động xấu đến môi trường so với phương án đã được phê duyệt trong quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường .

Chương IV

NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

1. Nội dung đề nghị cấp phép đối với nước thải

- Nguồn số 1: nhà vệ sinh khối khách sạn;
- Nguồn số 2: nhà vệ sinh khối tiệc cưới;
- Nguồn số 3: nhà vệ sinh khu cà phê + nhà hàng;
- Nguồn số 4: khu bếp ăn của khu khách sạn;
- Nguồn số 5: khu bếp ăn của nhà hàng;
- Nguồn số 6: nước thải giặt là phát sinh từ khu vực giặt là của khu khách sạn;
- Nguồn số 7: nước thải từ hoạt động tắm, rửa tay, lau sàn;

*Các chất ô nhiễm và giá trị giới hạn của các chất ô nhiễm theo dòng nước thải

Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các khu vực dự án sẽ được xử lý sơ bộ tại nguồn và được thu gom dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 140 m³/ngày.đêm.

Các chất ô nhiễm và giá trị giới hạn của các chất ô nhiễm theo dòng nước thải: giới hạn thông số, nồng độ chất ô nhiễm được phép xả thải theo quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT cột B (K=1) Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và QCVN 14:2025/BTNMT cột B. Cụ thể như sau:

Bảng 5.1. Giới hạn thông số, nồng độ chất ô nhiễm được phép xả thải

ST T	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép		Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
			Áp dụng đến hết ngày 31/12/2031	Áp dụng từ ngày 01/01/2032		
1	pH	-	5 - 9 ⁽¹⁾	5 - 9 ⁽²⁾	Không thuộc đối tượng	Không thuộc đối tượng
2	BOD ₅ (20 ⁰ C)	mg/l	50 ⁽¹⁾	≤ 35 ⁽²⁾		
3	Nhu cầu oxy hóa học (COD)	mg/l	-	≤ 90 ⁽²⁾		
	hoặc Tổng cacbon hữu cơ (TOC)	mg/l	-	≤ 45 ⁽²⁾		
4	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	100 ⁽¹⁾	≤ 60 ⁽²⁾		
5	Amoni (N-NH ₄ ⁺) tính	mg/l	10 ⁽¹⁾	≤ 8,0 ⁽²⁾		

Báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An

ST T	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép		Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
			Áp dụng đến hết ngày 31/12/2031	Áp dụng từ ngày 01/01/2032		
	theo N					
6	Tổng chất rắn hòa tan	mg/l	1000 ⁽¹⁾	-		
7	Sunfua (tính theo H ₂ S)	mg/l	4,0 ⁽¹⁾	≤ 0,2 ⁽²⁾		
8	Tổng Nitơ (T-N)	mg/l	-	≤ 30 ⁽²⁾		
9	Tổng Phốt pho (T-P), nguồn nước tiếp nhận khác	mg/l	-	≤ 6 ⁽²⁾		
10	Tổng Coliforms	MPN/100ml	5.000 ⁽¹⁾	≤ 5.000 ⁽²⁾		
11	Sunfua (S ₂ ⁻)	mg/l	-	≤ 0,5 ⁽²⁾		
12	Nitrat (NO ₃ ⁻) (tính theo N)	mg/l	50 ⁽¹⁾	-		
13	Dầu mỡ động, thực vật	mg/l	20 ⁽¹⁾	≤ 15 ⁽²⁾		
14	Tổng các chất hoạt động bề mặt	mg/l	10 ⁽¹⁾	-		
15	Phosphat (PO ₄ ³⁻) (tính theo P)	mg/l	10	-		
16	Chất hoạt động bề mặt anion	mg/l	-	≤ 5,0 ⁽²⁾		

1.5. Vị trí, phương thức xả thải và nguồn tiếp nhận nước thải

- Vị trí đầu nối nước thải: tọa độ vị trí đầu nối nước thải (hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực 104⁰45', múi chiều 3⁰)

Bảng 5.2. Tọa độ vị trí đầu nối nước thải

STT	Vị trí	Tọa độ VN2000	
		X (m)	Y (m)

1	Tọa độ điểm đầu nối nước thải	2078650	603576
---	-------------------------------	---------	--------

Nước thải sau xử lý chảy ra hố ga thoát nước của HTXL nước thải, sau đó theo đường ống DN160 đầu nối vào hệ thống thoát nước của phường Cửa Lò.

- Chế độ xả thải: liên tục
- Thời gian xả thải: 24h/ngày.đêm.

2. Nội dung đề nghị cấp phép đối với khí thải

Dự án không thuộc đối tượng phải cấp phép xả khí thải. Tuy nhiên, dự án vẫn thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường đối với thu gom, xử lý khí thải như sau:

- Đối với bụi và khí thải từ các phương tiện giao thông:
 - + Trồng cây xanh, thảm cỏ theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt là 20% xung quanh dự án để giảm thiểu khả năng phát tán bụi.
 - + Phun ẩm các tuyến đường tiếp giáp với dự án vào các ngày nắng nóng để hạn chế phát sinh bụi.

- Đối với khí thải của máy phát điện: sử dụng nguyên liệu đảm bảo nồng độ khí thải của máy phát điện nằm trong giới hạn cho phép theo quy định. Máy phát điện: được đặt trên đệm chống rung có vỏ cách âm đảm bảo Quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- Đối với mùi phát sinh từ kho tập kết chất thải rắn, hệ thống thu gom thoát nước thải:

- + Thường xuyên kiểm tra hệ thống thoát nước thải và nắp đậy hố ga, không để các loại khí thải sinh ra từ quá trình phân hủy hợp chất hữu cơ trong nước thải phát tán vào môi trường không khí;

- + Định kỳ bảo dưỡng các thiết bị thuộc hệ thống thu gom và thoát nước thải như các loại bơm, khắc phục sự cố nhanh và hiệu quả nhất, đảm bảo quá trình vận hành được xảy ra liên tục;

- + Khu tập kết chất thải thường xuyên được vệ sinh sạch sẽ, phun khử mùi, hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom chất thải, vận chuyển chất thải đúng quy định.

3. Nội dung đề nghị cấp phép đối với tiếng ồn, độ rung

3.1. Nguồn phát sinh: tiếng ồn, độ rung phát sinh từ máy phát điện dự phòng.

3.2. Vị trí phát sinh tiếng ồn, độ rung

- Tọa độ phát sinh tiếng ồn, độ rung từ máy phát điện (hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực $104^{\circ}45'$, múi chiếu 3°)

$$X(m) = 2078596; Y(m) = 603541.$$

3.3. Giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung

Tiếng ồn đảm bảo đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn; Độ rung đảm bảo đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

a. Tiếng ồn:

Bảng 4.3. Giới hạn tối đa cho phép về tiếng ồn, độ rung

TT	QCVN 26:2010/BTNMT (Từ 6 giờ đến 21 giờ) (dBA)	QCVN 26:2010/BTNMT Từ 21 giờ đến 6 giờ (dBA)	Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
1	70	55	-	Khu vực thông thường

b. Độ rung:

Bảng 4.4. Giới hạn tối đa cho phép về độ rung

TT	QCVN 27:2010/BTNMT Từ 6 giờ đến 21 giờ (dB)	QCVN 27:2010/BTNMT Từ 21 giờ đến 6 giờ (dB)	Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
1	70	60	-	Khu vực thông thường

Chương V

KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM CÔNG TRÌNH XỬ LÝ CHẤT THẢI VÀ CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

Trên cơ sở đề xuất các công trình bảo vệ môi trường của dự án đầu tư, chủ dự án đầu tư đề xuất kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải, chương trình quan trắc môi trường trong giai đoạn dự án đi vào vận hành, cụ thể như sau:

1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải của dự án đầu tư:

1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm

Thời gian dự kiến thực hiện vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải đã hoàn thành của dự án bắt đầu từ 01/03/2026 đến 01/5/2026.

Bảng 5.1. Kế hoạch vận hành hệ thống nước thải

TT	Tên hạng mục vận hành thử nghiệm			Thời gian vận hành		Công suất dự kiến đạt được
	Đối tượng xử lý	Công trình xử lý	Số lượng	Bắt đầu	Kết thúc	
1	Nước thải sinh hoạt	Hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 140 m ³ /ngày.đêm.	01 hệ thống	01/3/2025	01/5/2025	60 -70% công suất thiết kế

1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải

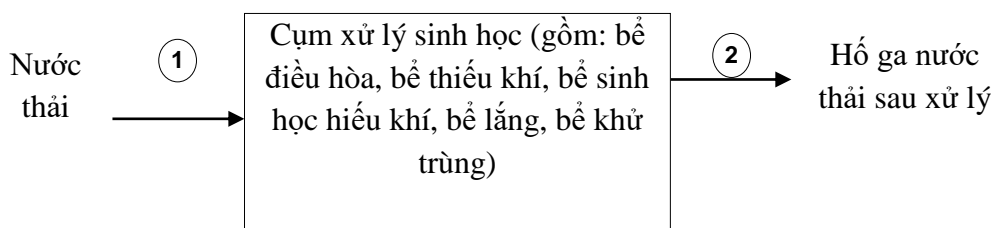
1.2.1. Kế hoạch quan trắc với hệ thống xử lý nước thải

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 21, Thông tư số 02/2022/BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này (dự án quy định tại Cột 3 Phụ lục 2 ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ), việc quan trắc chất thải do chủ dự án đầu tư, cơ sở tự quyết định nhưng phải đảm bảo quan trắc ít nhất 03 mẫu đơn trong 03 ngày liên tiếp của giai đoạn vận hành ổn định các công trình xử lý chất thải.

Việc lấy mẫu nước thải để đo đạc, phân tích, đánh giá sự phù hợp của công trình xử lý nước thải bảo đảm phù hợp với TCVN 5999:1995 (ISO 5667-10:1992) về chất lượng nước - lấy mẫu và hướng dẫn lấy mẫu nước thải. Trên cơ sở đó, chủ đầu tư

lập kế hoạch đo đạc, lấy và phân tích mẫu chất thải để đánh giá hiệu quả xử lý của hệ thống xử lý nước thải như sau:

- Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt sử dụng công nghệ sinh học nhằm xử lý các chất ô nhiễm có trong nước thải với các bể được xây dựng liên kết với nhau thành một cụm bể xử lý và đặt ngầm dưới đất. Do đó xem hệ thống xử lý nước thải là một công đoạn.



Hình 5.1. Sơ đồ vị trí lấy mẫu nước thải sinh hoạt

- Vị trí lấy mẫu: lấy và phân tích mẫu nước thải đầu vào tại bể điều hòa và nước thải đầu ra tại vị trí hồ ga lắp đồng hồ HTXLNT.

Bảng 5.2. Kế hoạch lấy mẫu dự kiến trong giai đoạn VHTN

STT	Vị trí lấy mẫu	Thông số quan trắc	Số mẫu	Tần suất	Thời gian	Quy chuẩn áp dụng
1	1 mẫu nước đầu vào HTXL	Lưu lượng nước thải; pH; BOD ₅ (20 ⁰ C); tổng chất rắn lơ lửng (TSS); tổng chất rắn hòa tan; Sunfua (tính theo H ₂ S);	01 mẫu	01 lần/ 03 ngày	Trong 03 ngày liên tiếp sau giai đoạn vận hành ổn định	QCVN 14:2008/BTNMT cột B
2	1 mẫu nước đầu ra sau HTXL	Amoni (tính theo N); Nitrat (NO ₃ ⁻) (tính theo N); Dầu mỡ động; thực vật. Phosphat (PO ₄ ³⁻) (tính theo P); tổng các chất hoạt động bề mặt; Coliform.	03 mẫu	01 lần/01 ngày (trong 3 ngày liên tục)		

1.2.2. Tổ chức có đủ điều kiện hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường dự kiến phối hợp để thực hiện kế hoạch

Chủ đầu tư sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng được công nhận đủ điều kiện hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường theo quy định.

2. Chương trình quan trắc chất thải (tự động, liên tục, định kỳ) theo quy định của pháp luật

Theo khoản 4 Điều 97 Nghị định 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 khoản 46 điều 1 Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường thì dự án có lưu lượng xả thải $100 \text{ m}^3/\text{ngày}$ $< 500 \text{ m}^3/\text{ngày}$ không thuộc đối tượng phải thực hiện quan trắc nước thải (tự động, liên tục và định kỳ).

Với đặc thù của dự án là khách sạn, chủ dự án bố trí các công trình cây xanh hợp lý nên không phát sinh khí thải công nghiệp vì vậy không cần phải thực hiện quan trắc tự động, liên tục hoặc định kỳ.

Chương VI

CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường và các pháp luật liên quan khác, Công ty cam kết thực hiện các trách nhiệm và nghĩa vụ như sau:

- Các thông tin, số liệu được nêu trong hồ sơ đề nghị cấp phép môi trường là chính xác, trung thực. Nếu có gì sai trái chúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật của Việt Nam.

- Thực hiện nghiêm túc các biện pháp giảm thiểu tác động xấu của chất thải pháp sinh, xử lý chất thải bảo đảm đạt các quy định, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật về môi trường và thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường khác theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam, bao gồm:

1. Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường như đã nêu ra trong báo cáo đề nghị cấp giấy phép môi trường của Dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

2. Phòng ngừa, hạn chế các tác động xấu đối với môi trường từ các hoạt động liên quan đến dự án;

3. Khắc phục ô nhiễm môi trường do các hoạt động của dự án gây nên;

4. Tuyên truyền, giáo dục, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cán bộ, công nhân trong quá trình hoạt động;

5. Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ về môi trường theo quy định;

6. Chấp hành nghiêm các quy định của Nhà nước, địa phương về công tác PCCC&CNCH;

7. Tuân thủ các tiêu chuẩn thải theo quy định và thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong quá trình thực hiện dự án:

- Nước thải: nước thải sau xử lý của hệ thống xử lý nước thải tập trung nằm trong giới hạn cho phép tại cột B, QCVN 14:2025/BTNMT;

- Chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại: được thu gom, phân loại và hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ vận chuyển đi xử lý theo quy định tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 và Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An ngày 30/7/2024 Ban hành Quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Định kỳ hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý theo đúng quy định.

8. Chủ đầu tư cam kết về tính chính xác, trung thực của báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An./.

PHỤ LỤC BÁO CÁO

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

Mã số doanh nghiệp: 2901253909

Đăng ký lần đầu: ngày 11 tháng 06 năm 2010

Đăng ký thay đổi lần thứ: 14, ngày 27 tháng 08 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH 79

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Số 33, Đường Phan Bội Châu, Phường Vinh Hưng, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Điện thoại: 0961.543.569

Số Fax:

Thư điện tử: *infor.79corp@gmail.com*

Website:

3. Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 1.000.000 đồng

Tổng số cổ phần: 100.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: NGUYỄN ĐỨC THẮNG

Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *30/09/1988*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Số định danh cá nhân: *040088036322*

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc

Địa chỉ liên lạc: *Xóm 18, Phường Vinh Phú, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam*

NGÀY 03-11-2025

CÔNG CHỨNG VIỆN



Nguyễn Đình Học Nguyễn Anh Tuấn

Số: 4681/QĐ.UBND-CNXD

Vinh, ngày 08 tháng 10 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

“Về việc cho phép khảo sát lựa chọn địa điểm lập quy hoạch xây dựng”

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức UBND và HĐND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003; Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Khang Bình (Tờ trình số 08/TTr-CT ngày 22/6/2010), UBND thị xã Cửa Lò (Văn bản số 1101/UBND-ĐT ngày 14/9/2010) và Sở Xây dựng (Văn bản số 1654/SXD.QHKT ngày 07/10/2010),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép Công ty Cổ phần Khang Bình được khảo sát lựa chọn địa điểm lập quy hoạch xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp tại xã Nghi Hương, thị xã Cửa Lò; Vị trí và phạm vi khảo sát như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đường QH rộng 16m;
- + Phía Nam giáp: Đường QH rộng 14m;
- + Phía Đông giáp: Đường QH rộng 16m;
- + Phía Tây giáp: Đường QH rộng 11m.

Diện tích khảo sát: 2.130 m². (Có sơ đồ vị trí kèm theo).

Điều 2. Công ty Cổ phần Khang Bình được phép làm việc với các cơ quan đơn vị có liên quan để tiến hành khảo sát lựa chọn địa điểm lập quy hoạch xây dựng, làm cơ sở cho việc thực hiện các thủ tục khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; UBND thị xã Cửa Lò; UBND xã Nghi Hương; Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan và Công ty Cổ phần Khang Bình chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- PCT CN UBND tỉnh;
- Lưu: VTUB, CVCN.

ts

CÔNG CHỨNG VIỆN
Trần Thiết

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

Hồ Đức Phúc
Hồ Đức Phúc



BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

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

Số: 3645 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 19 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại
phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 4910/QĐ.UBND-CNXD ngày 21/10/2010 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2494/SXD.QHKT ngày 03/9/2020 và Văn bản số 2873/SXD.KTQH ngày 06/10/2020; Kèm theo bản vẽ điều chỉnh quy hoạch đã được các cơ quan, đơn vị có liên quan ký thỏa thuận, thẩm định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, như sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch tăng quy mô diện tích xây dựng, tăng cao công trình chính, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất và phát huy hiệu quả đầu tư.

II. Nội dung quy hoạch sau điều chỉnh:

1. Tên bản vẽ: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ du lịch 79.



Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Xây dựng Kiến Lâm An.

3. Vị trí khu đất quy hoạch xây dựng: Tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò. Các phía khu đất tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch rộng 16,0m;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 14,0m;
- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch rộng 16,0m;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch rộng 11,0m.

4. Nội dung quy hoạch xây dựng:

4.1. Quy mô diện tích khu đất và các thông số quy hoạch kiến trúc sau điều chỉnh:

- Diện tích quy hoạch xây dựng: 2.129,40m², được giới hạn bởi đường nối các điểm M1,M2,M3,M4,M5,M6,M7,M8,M9,M10,M11,M12,M1. Trong đó:

+ Diện tích xây dựng công trình: 1.487,48m²;

+ Diện tích sân nội bộ, cây xanh, bãi đậu xe, mặt nước: 641,92m².

- Mật độ xây dựng: 69,85%.

- Tầng cao công trình: Từ 2 đến 16 tầng (tổng chiều cao công trình tối đa 45,0m kể cả các thiết bị lắp đặt trên mái).

4.2. Quy hoạch xây dựng các công trình kiến trúc trong bản vẽ điều chỉnh quy hoạch:

(1). Cổng vào;

(2). Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp.

- Khối đế, cao 02 tầng, diện tích xây dựng 1.487,48m²;

- Khối tháp, cao 16 tầng (trong đó có 01 tầng tum), diện tích xây dựng 956,69m²;

(3). Bể bơi ngoài trời, diện tích: 131,29m²;

(4). Trạm biến áp treo;

(P). Bãi đậu xe.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ du lịch 79

- Tổ chức công bố, cắm mốc và quản lý quy hoạch theo đúng quy định;

- Tổ chức lập thiết kế xây dựng, thiết kế PCCC trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và hoàn thiện các thủ tục có liên quan theo đúng quy định trước khi khởi công xây dựng các hạng mục công trình điều chỉnh, bổ sung;

- Làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường và Cục Thuế tỉnh để điều chỉnh, hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường, nghĩa vụ thuế và tài chính với nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Tập trung hoàn thành thủ tục, xây dựng hoàn thành dự án đưa vào sử dụng đảm bảo tiến độ được cho phép gia hạn.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Công an tỉnh, UBND thị xã Cửa Lò và cơ quan có liên quan hướng dẫn, yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đúng quy định hiện hành trước khi khởi công xây dựng công trình, hoàn thành dự án đảm bảo tiến độ.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh căn cứ chức năng nhiệm vụ hướng dẫn, rà soát quy định hiện hành để hướng dẫn, yêu cầu chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường, nghĩa vụ thuế và tài chính với nhà nước theo đúng quy định hiện của pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh, Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Cửa Lò; Chủ tịch UBND phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò; Các tổ chức, cá nhân có liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO DÙNG VỚI BẢN CHÍNH

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- PCT TT UBND tỉnh;
- BP MCLT tỉnh;
- Lưu: VT, CN(H).

NGÀY: 13-03-2025

SỐ CHỨNG THỰC: 2895 QUYỀN SỐ: 01 SCT/BS

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



Lê Hồng Vinh



**CÔNG CHỨNG VIÊN
Trần Thiết**



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Vinh, ngày 21 tháng 10 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý 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;
Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Khang Bình (văn bản số 68/TTr-CT ngày 12/10/2010) và Sở Xây dựng (văn bản số 1726/SXD.QHKT ngày 19/10/2010),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp tại xã Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An, với các nội dung chính sau:

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khang Bình

2. Vị trí, quy mô, giới hạn khu đất quy hoạch.

- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch 16 m;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch 14 m;
- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch 16 m;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch 11 m.

- Tổng diện tích khu đất QHXD: $S_{KD}(A, B, C, \dots, N, P, A) = 2.129,4 \text{ m}^2$;

3. Cơ cấu quy hoạch, các chỉ tiêu chính:

- Các hạng mục công trình trong khu quy hoạch:

- (01). Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp (cao 07 tầng): $S_{XD} = 550,0 \text{ m}^2$;
- (02). Khu nhà dịch vụ cafe ngoài trời (cao 01 tầng): $S_{XD} = 124,0 \text{ m}^2$;
- (03). Khu nhà dịch vụ Spa + Bể bơi mini cao cấp (cao 01 tầng): $S_{XD} = 270,0 \text{ m}^2$;
- (04). Lối vào chính – Khu tiếp đón;
- (P). Bãi đậu xe.

- Diện tích xây dựng: $S_{XD} = 944,0 \text{ m}^2$.

- Mật độ xây dựng: 44,3%.

4. Tiến độ thực hiện quy hoạch:

Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục liên quan (đất đai, bồi thường GPMB, môi trường...) để khởi công xây dựng trong vòng 12 tháng và đầu tư xây dựng xong các hạng mục thuộc quy hoạch trong vòng 36 tháng kể từ ngày quyết định này có hiệu lực.

Nếu không đảm bảo tiến độ trên thì quy hoạch phê duyệt tại quyết định này bị hủy bỏ để thực hiện dự án khác mà chủ đầu tư không được bồi thường.

5. Ban hành kèm theo Quyết định này bản vẽ Mặt bằng quy hoạch chi tiết Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp đã được UBND tỉnh ký duyệt.

Điều 2. Giao Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, chính quyền địa phương, cơ quan tư vấn và các cơ quan liên quan tổ chức cắm mốc thực địa, công bố, quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị xã Cửa Lò; Chủ tịch UBND xã Nghi Hương; Thủ trưởng các cơ quan liên quan và Chủ đầu tư căn cứ quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Phó Chủ tịch CN, NN;
- PVP CN;
- Lưu VT, CVCN;

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG NỘI DUNG
Số chứng thực: 2087.3 Quyển số: SCT/BS
H. 20
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
NGÀY 16-03-2020
CỘNG HÒA VIỆT NAM
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRƯỜNG THỊ

Hồ Đức Phúc



Lê Văn Hợi

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số 2129 /STNMT- QLDD
V/v đổi tên tổ chức được thuê đất theo
Quyết định 174/QĐ-UBND.ĐC ngày 22/7/2011
của UBND tỉnh Nghệ An

Nghệ An, ngày 07 tháng 8 năm 2011

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.


Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ xin đổi tên được giao đất trong Quyết định thuê đất của Công ty Cổ phần Khang Bình tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo như sau:

Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79 trước đây là Công ty Cổ phần Khang Bình được UBND tỉnh cho thuê 2.129,4 m² theo Quyết định số 174/QĐ-UBND.ĐC ngày 22/7/2011 tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An để sử dụng vào mục đích xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Khang Bình đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79 và ngày 01/8/2011, Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79 đã được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 2901253909.

Vì vậy, để có cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79 trong việc giao dịch và làm các thủ tục, hồ sơ liên quan; Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND tỉnh ban hành quyết định đổi tên của tổ chức được giao đất theo các Quyết định: số 174/QĐ-UBND.Đ ngày 22/7/2011 của UBND tỉnh Nghệ An từ " Công ty Cổ phần Khang Bình " thành " Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79" .

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Phó Giám đốc Sở phụ trách;
- CTy CP TMDVL 79 (để ph/h);
- Lưu: VT, QLDD.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Danh Lai

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH 79

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2901253909 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 11/6/2010 thay đổi lần thứ 2 ngày 01/8/2011.

Địa chỉ: Số 150, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hưng Phúc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

BD 447320

(Hec)

ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

(Đính kèm theo Giấy phép xây dựng số 85 GP/SXD ngày 21/10/2021 do Sở Xây dựng Nghệ An cấp)

Số: 25/SXD.QLN.

I. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh một số nội dung của Giấy phép xây dựng số 85 GP/SXD ngày 21/10/2021, cụ thể:

1. Hạng mục công trình: Trung tâm Thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp (hạng mục số 2) thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò.

2. Theo thiết kế: Báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty CP tư vấn, đầu tư và xây dựng CDCC lập, Sở Xây dựng Nghệ An thẩm định; Một số bản vẽ thiết kế bản vẽ thi công do Công ty CP tư vấn, đầu tư và xây dựng CDCC lập, Trung tâm tư vấn xây dựng công nghiệp và hạ tầng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng thẩm tra, Công ty CP Thương mại dịch vụ du lịch 79 phê duyệt; Thiết kế PCCC do Công ty CP tư vấn, đầu tư và xây dựng CDCC và Công ty CP thiết bị PCCC Sơn Hà lập, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An thẩm duyệt.

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế bản vẽ thi công:

TT	Họ và tên	Chức danh chủ nhiệm, chủ trì thiết kế
1	Ngô Hải Dương	Chủ nhiệm
2	Ngô Hải Dương	Chủ trì phần kiến trúc
3	Phạm Văn Tuấn	Chủ trì phần kết cấu
4	Phan Huy Bình	Chủ trì phần cơ điện
5	Lý Thị Thu Dung	Chủ trì phần cấp, thoát nước

- Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công:

TT	Họ và tên	Chức danh, chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra
1	Phạm Trung Thành	Chủ nhiệm
2	Nguyễn Hoàng Long	Chủ trì phần kiến trúc
3	Phạm Trung Thành	Chủ trì phần kết cấu
4	Nguyễn Lê Minh Kông	Chủ trì phần cấp, thoát nước
5	Vũ Mạnh Hà	Chủ trì phần cơ điện

3. Gồm các nội dung sau:

- Điều chỉnh các thông số diện tích xây dựng từ 1.418,3 m² thành 1.403,25 m²; tổng diện tích sàn từ 14.847,9 m² thành 15.491,05 m².

- Các nội dung khác giữ nguyên theo Giấy phép xây dựng số 85 GP/SXD ngày 21/10/2021 của Sở Xây dựng Nghệ An cấp;

(Chữ ký)

- Nội dung điều chỉnh Giấy phép xây dựng này là bộ phận không tách rời với Giấy phép xây dựng số 85 GP/SXD ngày 21/10/2021 của Sở Xây dựng Nghệ An cấp.

II. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: Điều chỉnh Giấy phép xây dựng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

*** Ghi chú:**

- Thiết kế bản vẽ thi công (BVTC) được chủ đầu tư lựa chọn các đơn vị thiết kế, thẩm tra có chứng chỉ năng lực phù hợp thực hiện; Báo cáo thẩm tra đã đánh giá "Thiết kế kết cấu công trình đảm bảo an toàn chịu lực. Giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn cho công trình lân cận", kết luận "Hồ sơ thiết kế xây dựng đủ điều kiện để chủ đầu tư phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo". Hồ sơ nộp điều chỉnh GPXD theo quy định không có đầy đủ BVTC (chỉ phải nộp một số bản vẽ) và không có các giấy tờ khác (như khảo sát địa chất, khảo sát địa hình,...) nên Sở Xây dựng không có cơ sở, trách nhiệm kiểm tra về an toàn công trình trong thiết kế. Chủ đầu tư và đơn vị thiết kế, thẩm tra chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác, chất lượng và sự an toàn công trình theo thiết kế.

- Chủ đầu tư phải gửi bản sao điều chỉnh GPXD này cho chính quyền địa phương (UBND cấp huyện, cấp xã) và phải thực hiện đầy đủ các nội dung tại các văn bản pháp lý trong hồ sơ nộp đề nghị điều chỉnh GPXD./.

Nghệ An, ngày 03 tháng 12 năm 2024

Nơi nhận:

- UBND thị xã Cửa Lò;
- UBND phường Nghi Hương;
- Công ty CP thương mại dịch vụ du lịch 79;
- Giám đốc SXD (b/c);
- Phó Giám đốc SXD;
- Lưu VT; QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực... Quyển số... TP SĐT/BS

NGÀY 06-12-2024

Đoàn Văn Đại



CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG QUÁN BÀU

NGUYỄN THỊ TUYẾT HẠNH

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

I. Cấp cho: CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH 79.

Địa chỉ liên hệ: Lô C1 + C2 Khu đô thị Minh Khang, đường Lê Nin, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

II. Giấy phép xây dựng hạng mục công trình: Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp (hạng mục số 2) thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, với các nội dung sau:

1. Hồ sơ pháp lý:

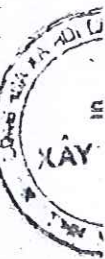
- Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng số: 3643/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh Nghệ An.
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số: 18/BCTT ngày 06/10/2021 của Công ty CP Xây dựng và Thương mại 282.
- Giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ447320 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/9/2011.

2. Các thông tin chung:

- Thiết kế BVTC do Công ty TNHH Consid lập.
Đơn vị thẩm tra thiết kế BVTC: Công ty CP Xây dựng và Thương mại 282.
- Thiết kế PCCC do Công ty CP Thương mại và công nghiệp Thành Đạt lập đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH- Công an tỉnh Nghệ An thẩm duyệt tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt số 100/TD-PCCC ngày 01/06/2021.
- Vị trí xây dựng: Phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng: Theo bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3643/QĐ-UBND ngày 19/10/2020. Yêu cầu tất cả bộ phận, cấu kiện của công trình không được vươn ra ngoài ranh giới thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Loại, Cấp công trình: Công trình dân dụng, Cấp II.
- Màu sắc công trình: Phù hợp và hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung.

3. Các thông số kỹ thuật chính của hạng mục công trình:

- Số tầng: 16 tầng.
- Cốt nền xây dựng: + 0,75m so với cos sân nội bộ.
- Tổng chiều cao công trình: 63,45m.
- Diện tích xây dựng: 1.418,3m².



- Tổng diện tích sàn: 14.847,9m².

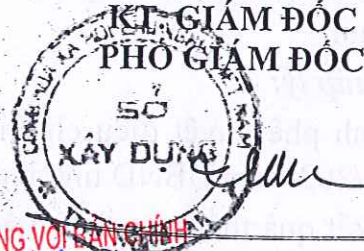
III. Hiệu lực khởi công của giấy phép: Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

*** Lưu ý:**

- Chiều cao của công trình phải đảm bảo không vượt quá 70m trên cốt đất 3,5m.
- Trước khi khởi công xây dựng các hạng mục công trình, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Điện lực Cửa Lò để được kiểm tra, hướng dẫn về an toàn điện;
- Trước khi đưa công trình vào sử dụng phải được nghiệm thu, chấp thuận bằng văn bản của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH- Công an tỉnh Nghệ An và các cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật;
- Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung khác ghi ở trang 3 GPXD này./.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT, QLN.



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực Quyển số TP SCT/BS

Nguyễn Đình Lợi

NGÀY 06-12-2024



NGUYỄN THỊ TUYẾT HẠNH

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, nếu: Xâm phạm các quyền hợp pháp của chủ sở hữu liền kề; Biện pháp thi công làm ảnh hưởng đến kết cấu của các công trình lân cận; Vi phạm hành lang an toàn lưới điện, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (ngầm và trên mặt đất), an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường. Trong quá trình thi công, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu vi phạm an toàn hệ thống lưới điện xung quanh công trình và để xảy ra tai nạn vì vi phạm nêu trên.

2. Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư xây dựng và giấy phép xây dựng này. Nếu có khiếu kiện, tranh chấp về đất đai của phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng được cấp, chủ đầu tư phải tự đình chỉ xây dựng và chịu mọi tổn thất do việc đình chỉ xây dựng.

3. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

4. Trước khi khởi công xây dựng công trình phải:

- Có thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật.
- Xuất trình giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

- Phối hợp với chính quyền địa phương nơi xây dựng công trình để lập biên bản xác nhận hiện trạng các công trình lân cận và chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do việc xây dựng công trình làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận đó.

5. Bố trí thời gian thi công công trình hợp lý, không làm ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt của nhân dân khu vực lân cận.

6. Vận chuyển và đổ rác thải xây dựng đúng nơi quy định.

7. Có biện pháp thi công đảm bảo an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng công trình và chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu để xảy ra tai nạn và mất an toàn lao động.

8. Tuân thủ nghiêm các quy định về phòng cháy chữa cháy và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nếu để xảy ra cháy nổ trong quá trình đầu tư xây dựng và vận hành sử dụng.

9. Chỉ được đưa công trình vào sử dụng sau khi hoàn thành đầy đủ các hồ sơ thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật và được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra nghiệm thu, chấp thuận bằng văn bản.

CHƯƠNG TƯ CHỈ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU BÂY:

1. Phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, nếu Xâm phạm các quyền hợp pháp của chủ sở hữu đất đai: Bị tịch thu công tác xây dựng đến hết các công trình xây dựng và phần kiến trúc an toàn lưới điện, hệ thống hệ thống kỹ thuật (ngăn và tời một chiều), an toàn phòng cháy chữa cháy, về sịch với trường. Trong quá trình thi công, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu vi phạm an toàn không tuân theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định khác.

2. Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, dân cư xây dựng và quy định pháp xây dựng này. Nếu có khiếu kiện, tranh chấp về đất đai của phần công trình xây dựng theo quy định pháp xây dựng được cấp, chủ đầu tư phải tự mình chi trả chi phí xây dựng và giải quyết tố tụng chi việc thi công xây dựng.

3. Khi tiến hành thi công xây dựng phải lập kế hoạch an toàn trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 tại thời điểm ngày đưa chính giấy phép xây dựng và chủ đầu tư phải có đơn xin cấp giấy phép.

4. Trước khi khởi công xây dựng công trình phải:
- Có mặt kê bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật.
- Kết quả giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại và theo báo cáo địa điểm xây dựng theo quy định.

- Phối hợp với chính quyền địa phương nơi xây dựng công trình để lập biên bản xác nhận hiện trạng các công trình lân cận và chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho việc xây dựng công trình làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận đó.

5. Bộ tư lệnh giám thi công công trình phải lập, không làm ảnh hưởng đến công tác sinh hoạt của nhân dân khu vực lân cận.
6. Vấn đề chuyên và độ bền của các công trình xây dựng theo quy định.

7. Có biện pháp thi công đảm bảo an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng công trình và chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu có xảy ra tai nạn / s mất an toàn lao động.

8. Tuân thủ nghiêm các quy định về phòng cháy chữa cháy và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nếu có xảy ra cháy nổ trong quá trình thi công xây dựng.



Thực hiện theo quy định của pháp luật và được cấp quyền có thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu, chấp thuận bằng văn bản.

Số: 10 /GXN-STNMT

Nghệ An, ngày 24 tháng 11 năm 2020

GIẤY XÁC NHẬN
ĐĂNG KÝ KẾ HOẠCH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG XÁC NHẬN

Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79 đã đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường của Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò ngày 16/11/2020.

Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79 có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau đây:

1. Tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin, công trình, biện pháp bảo vệ môi trường đề xuất trong bản kế hoạch bảo vệ môi trường đã đăng ký.

2. Tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường theo Kế hoạch bảo vệ môi trường đã đăng ký và thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định tại Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức thực hiện các công trình quản lý, xử lý chất thải theo nội dung kế hoạch bảo vệ môi trường đã đăng ký với thời hạn hoàn thành như sau:

3.1. Đối với giai đoạn xây dựng: xây dựng hệ thống thu gom, thoát nước mưa; hệ thống thu gom, xử lý nước thải phục vụ hoạt động thi công dự kiến triển khai trong quý IV/2020 sau khi hoàn thành các thủ tục, hồ sơ theo quy định với thời hạn hoàn thành trong quý IV/2021.

3.2. Đối với giai đoạn vận hành:

- Xây dựng hệ thống mương, lắp đường ống thu gom, thoát nước mưa, nước thải: dự kiến triển khai và hoàn thành trong quý IV/2021;

- Trang bị thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại và bố trí khu vực tập kết: dự kiến triển khai và hoàn thành trong quý IV/2021.

- Trồng cây xanh, thảm cỏ: dự kiến triển khai và hoàn thành trong quý IV/2021.

4. Báo cáo kết quả hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường và thực hiện quan trắc định kỳ với tần suất 06 tháng/01 lần (được tích hợp trong báo cáo

công tác bảo vệ môi trường định kỳ) đối với nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của thị xã Cửa Lò theo thỏa thuận với UBND thị xã Cửa Lò để tiếp tục xử lý bảo đảm nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt; thực hiện quản lý chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định của pháp luật.

Giấy xác nhận đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra về bảo vệ môi trường của Dự án././

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở (b/c);
- UBND thị xã Cửa Lò;
- UBND phường Nghi Hương;
- Công ty CP Thương mại dịch vụ du lịch 79;
- Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh;..... Quyền số.....
- Lưu VT, HS.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐƯỢC BỔ SUNG BÊN CHÍNH**
 NGÀY 18-12-2020
 CÔNG CHỨNG VIÊN
 VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRƯỞNG THI

Thái Văn Nông



Lê Văn Hời

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghệ An, ngày 15 tháng 12 năm 2025

**BIÊN BẢN NGHIỆM THU HOÀN THÀNH HẠNG MỤC CÔNG
TRÌNH, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐƯA VÀO SỬ DỤNG**

SỐ: 01 /HTCT

Dự án : Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp
Hạng mục : Xây dựng, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt Trạm xử lý nước thải, công suất 140 m³/ngày đêm
Địa điểm : phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

I. Đối tượng nghiệm thu:

- Nghiệm thu hoàn thành hạng mục “Xây dựng, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt Trạm xử lý nước thải, công suất 140 m³/ngày đêm” đưa vào sử dụng.

II. Thành phần tham gia nghiệm thu:

1. Đại diện Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79

- Ông: Nguyễn Đức Thắng Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
- Ông: Nguyễn Văn Anh Chức vụ: Cán bộ kỹ thuật

2. Đại diện Nhà thầu thi công: Công ty Cổ phần VinaGreen Group

- Ông: Phan Văn Việt Chức vụ: Giám đốc
- Ông: Nguyễn Đức Sơn Chức vụ: Cán bộ kỹ thuật

III. Thời gian, địa điểm tiến hành nghiệm thu:

- Bắt đầu: 14 giờ 00, ngày 15 tháng 12 năm 2025
- Kết thúc: 17 giờ 30, ngày 15 tháng 12 năm 2025
- Địa điểm: tại dự án Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp, phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

IV. Đánh giá hạng mục công trình, công trình xây dựng đã thực hiện:

1. Căn cứ nghiệm thu:

- Hợp đồng thi công xây dựng về việc: Xây dựng, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt Trạm xử lý nước thải, công suất 140 m³/ngày đêm thuộc dự án: “Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà hàng, khách sạn cao cấp” giữa Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ du lịch 79 và Công ty Cổ phần VinaGreen Group;
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và những thay đổi thiết kế đã được chấp thuận, chỉ dẫn kỹ thuật được phê duyệt;
- Các thông tư, nghị định, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn hiện hành được áp dụng;



- Các kết quả kiểm tra, thí nghiệm chất lượng vật liệu, thiết bị được thực hiện trong quá trình thi công xây dựng có liên quan đến đối tượng nghiệm thu;
- Các kết quả thí nghiệm, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng (nếu có);
- Biên bản nghiệm thu công việc xây dựng thuộc giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng;
- Bản vẽ hoàn công hạng mục công trình, công trình xây dựng;
- Nhật ký thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng;
- Các văn bản quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường và quy định của pháp luật khác có liên quan;
- Các tài liệu khác có liên quan đến đối tượng nghiệm thu.

2. Đánh giá về việc đáp ứng các điều kiện nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng:

- Các công việc xây dựng đã được thi công đầy đủ theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt: Đạt;
- Công tác nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận, giai đoạn trong quá trình thi công được thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 21, Điều 22 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021: Đạt;
- Kết quả thí nghiệm, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng: Đạt;
- Tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường và quy định của pháp luật khác có liên quan: Đạt;
- Đối chiếu với bản vẽ thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật đã được duyệt: Đạt;
- Đối chiếu với thông tư, nghị định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành: Đạt;
- Đối chiếu với các yêu cầu khác của hợp đồng xây dựng: Đạt.

3. Các ý kiến khác (nếu có):

.....

V. Kết luận:

- Chấp nhận nghiệm thu hoàn thành hạng mục “Xây dựng, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt Trạm xử lý nước thải, công suất 140 m³/ngày đêm”, đưa vào sử dụng, đồng ý cho triển khai các công việc tiếp theo.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
 CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH
 79
 TỈNH NGHỆ AN

CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Đức Cường

ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU THI CÔNG
 CÔNG TY CỔ PHẦN VINAGREEN GROUP
 T.P. VINH - T. NGHỆ AN

GIÁM ĐỐC
Phan Văn Việt



