

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC KIM THI

-----o0o-----

**BÁO CÁO ĐỀ XUẤT
CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG**

**DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN, NGƯỜI LAO
ĐỘNG LÀM VIỆC TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP
THUỘC KHU KINH TẾ ĐÔNG NAM**

**Địa điểm: Vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã
Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)**

- Nghệ An, tháng 10 năm 2025 –

**BÁO CÁO ĐỀ XUẤT
CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG**
DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN, NGƯỜI
LAO ĐỘNG LÀM VIỆC TRONG CÁC KHU CÔNG NGHIỆP
THUỘC KHU KINH TẾ ĐÔNG NAM

Địa điểm: Vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc
(nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Kim Hoa

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):	8
3. Công suất, công nghệ, sản phẩm sản xuất của dự án đầu tư:	8
3.1. Công suất của dự án đầu tư:	8
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:	14
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:	14
5. Các thông tin khác liên quan đến dự án đầu tư:	15
5.1. Hiện trạng quản lý, sử dụng khu đất thực hiện dự án:	15
5.2. Hiện trạng hạ tầng khu vực dự án:	15
Chương II	17
SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VỚI QUY HOẠCH,	17
KHẢ NĂNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG	17
1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường:	17
2. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải môi trường:	18
Chương III	20
KẾT QUẢ HOÀN THÀNH CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP	20
BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ	20
1. Công trình, biện pháp thoát nước mưa, thu gom và xử lý nước thải:	20

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

1.1. Thu gom, thoát nước mưa:	20
1.2. Thu gom, thoát nước thải:	21
1.3. Xử lý nước thải	22
2. Công trình, biện pháp xử lý bụi, khí thải:.....	30
3. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn thông thường:.....	31
4. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại:.....	33
5. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung.....	34
6. Phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường khi dự án đi vào vận hành.....	34
7. Các nội dung thay đổi so với quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường:.....	41
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	47
KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM CÔNG TRÌNH	47
XỬ LÝ CHẤT THẢI VÀ CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC.....	47
MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN	47
1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải của dự án đầu tư:.....	47
1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm.....	47
1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải	47
Chương VI.....	50
CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ	50
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	7
Hình 1.2. Sơ đồ hoạt động chính gây tác động tới môi trường của Dự án.....	11
Hình 1.3. Phối cảnh dự án	11
Hình 1.4. Hiện trạng khu đất của dự án.....	15
Hình 3.1: Sơ đồ thoát nước mưa của dự án	20
Hình 3.2. Sơ đồ hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt	21
Hình 3.3. Sơ đồ đầu nổi nước thải	22
Hình 3.4. Cấu tạo bể tự hoại 3 ngăn xử lý nước thải sinh hoạt	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 1.1. Các thông số quy hoạch của dự án.....	10
Bảng 1.2. Tính toán nhu cầu sử dụng nước	13
Bảng 1.3. Máy móc, thiết bị sử dụng của dự án	14
Bảng 1.4. Hóa chất sử dụng của dự án	14
Bảng 3.1. Kích thước các bể trong HTXLNT	28
Bảng 3.4. Tổng hợp dự kiến lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh.....	32
Bảng 3.5. Khối lượng CTNH phát sinh từ dự án.....	33
Bảng 3.6. Sự cố thường gặp của Hệ thống xử lý nước thải và phương án xử lý	36
Bảng 3.7. Sự cố thường gặp với chất thải rắn và phương án xử lý	39
Bảng 3.8. Các nội dung thay đổi so với ĐTM.....	41

Chương I: THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên chủ dự án đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi.

- Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà CT1, số 65 đường Phan Bội Châu, phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim Hoa

Chức vụ: Giám đốc

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 2901714500 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, đăng ký lần đầu ngày 26/03/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 15/7/2025.

- Mã số thuế: 2901714500.

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

- *Chủ trương đầu tư dự án:*

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 14/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 24/01/2022.

+ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 114/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 24/01/2022, điều chỉnh lần thứ 1 ngày 21/10/2024.

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

+ Quyết định số 4709/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu Kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

- *Thẩm định thiết kế xây dựng:*

+ Công văn số 2218/KKT-QHXD ngày 24/12/2024 của Ban Quản lý KKT Đông Nam về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD các hạng mục công trình thuộc dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu Kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

+ Giấy phép xây dựng số 03/GPXD.KKT do Ban Quản lý Khu Kinh tế Đông Nam cấp ngày 13 tháng 01 năm 2023 cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi về việc xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu Kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

- *Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường:*

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

Quyết định số 212/QĐ-KKT ngày 15/8/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu Kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

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 Địa ốc Kim Thi phối hợp với Công ty Cổ phần VinaGreen Group tiến hành lập báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu Kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An) trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

2. Tên dự án đầu tư:

Dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu Kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

2.1. Địa điểm thực hiện dự án:

- Địa điểm thực hiện dự án đầu tư: tại xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An.

Phạm vi ranh giới của dự án như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường dân sinh hiện trạng xóm 8 và xóm 9, xã Nghi Xá;
- Phía Nam giáp: Đất quy hoạch Kênh thoát nước phía Nam Khu Kinh tế Đông Nam;
- Phía Đông giáp: Đồng Đập Lớn, xã Nghi Xá;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư xóm 8 và xóm 9, xã Nghi Xá.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)



Hình 1.1. Sơ đồ vị trí thực hiện dự án

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 2901880120 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, đăng ký lần đầu ngày 18/02/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 13/10/2023.

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 14/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 24/01/2022.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 114/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 24/01/2022, điều chỉnh lần thứ 1 ngày 21/10/2024.

- Cơ quan phê duyệt chủ trương đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

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: Ban Quản lý Khu Kinh tế Đông Nam Nghệ An.

- Cơ quan thẩm định các giấy phép có liên quan đến môi trường: Ban Quản lý Khu Kinh tế Đông Nam 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:

Quyết định số 212/QĐ-KKT ngày 15/8/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

ng nghiệp thuộc Khu Kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

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

- Xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động trong Khu Kinh tế Đông Nam Nghệ An bao gồm 07 khối nhà ở công nhân, 23 căn liền kề, nhà trẻ và các công trình phụ trợ.

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 320.283.560.000 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 03/GPXD.KKT do Ban Quản lý Khu Kinh tế Đông Nam cấp ngày 13 tháng 01 năm 2023 và Quyết định số 4709/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu Kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc.

Tổng diện tích khu đất dự án: 34.789,5 m², cụ thể như sau:

- Quy mô dân số: Khoảng 2.000 người.

* Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

(1) Khu nhà ở xã hội cho công nhân (ký hiệu O XH): Bố trí tại phía Tây Bắc khu quy hoạch. Diện tích 13.508,1 m², mật độ xây dựng 46,44 %, tầng cao từ 01 – 05 tầng.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

(2) Khu nhà ở thương mại liền kề (ký hiệu O TM): Bố trí tại phía Đông Nam khu quy hoạch. Diện tích 3.376,5 m², gồm 23 lô đất liền kề có diện tích từ 133,0 m² đến 292,90 m², tầng cao công trình là 3 tầng.

(3) Khu công trình công cộng (trường mầm non, nhà văn hóa): Được bố trí phía Đông Bắc và Tây Nam khu quy hoạch với tổng diện tích đất 2.995,4 m². Trong đó trường mầm non (ký hiệu TH), diện tích đất 2.467,4 m², mật độ xây dựng 45,29%, cao 02 tầng; nhà văn hóa (ký hiệu NVH), diện tích 528 m², mật độ xây dựng 47,44%, cao 01 tầng.

(4) Khu cây xanh (ký hiệu CX-TT): gồm 03 khu được bố trí phân tán đều trên các khu chức năng. Tổng diện tích đất 3.656,8 m².

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao xây dựng	Mật độ xây dựng (%)
1	Đất ở xã hội	O XH	13.508,1	38,83	1-5	46,44
1.1	Đất xây dựng nhà và công trình		6.273,0	18,33	1-5	
1.2	Đất sân đường nội bộ		7.235,1	20,80	-	
2	Đất nhà văn hóa	NVH	528,0	1,52	1	47,44
2.1	Đất xây dựng nhà và công trình		250,5	0,72	-	
2.2	Đất sân vườn		277,5	0,80	-	
3	Đất cây xanh, sân thể thao	CX-TT	3.656,8	10,51	-	-
4	Đất ở thương mại	O TM	3.376,6	9,70	3	78,33
4.1	Đất xây dựng nhà ở liền kề (gồm 23 lô)		2.645,0	7,60	3	
4.2	Đất sân + Tiểu cảnh		643,9	1,85	-	
4.3	Đất công trình HTKT		87,7	0,25	-	
5	Đất trường mầm non	TH	2.467,4	7,09	1-2	45,29
5.1	Đất xây dựng nhà và công trình		1.117,4	3,21	1-2	
5.2	Đất sân đường nội bộ		1.350,0	3,88	-	
6	Đất giao thông		8.550,0	24,58		
7	Đất bạt mái taluy + XD mương thoát nước		2.702,6	7,77		
	Tổng cộng		34.789,5	100,00		

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

Bảng 1.2. Các thông số quy hoạch của dự án

TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu trên bản vẽ	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao
1	Lối vào chính	(1)	1	-	-
2	Lối vào phụ	(2)	1	-	-
3	Nhà ở công nhân (gồm 07 khối nhà)	(3)	7	5.152,0	5
4	Nhà để xe máy số 01	(4A)	1	377,0	1
5	Nhà để xe máy số 02	(4B)	1	520,0	1
6	Nhà văn hóa	(5)	1	250,5	1
7	Nhà trẻ	(6)	1	651,2	2
8	Nhà hiệu bộ	(7)	1	288,2	2
9	Nhà bếp	(8)	1	88,0	1
10	Nhà để xe nhân viên	(9)	1	90,0	1
11	Bãi đỗ xe ngoài trời	(10)			
12	Nhà ở thương mại liên kề (gồm 23 căn)	(11)	1	2.645,0	3
13	Trạm bơm + xử lý nước thải	(12)	1	80,0	-
14	Bể nước sinh hoạt	(13A)	1	48,0	-
15	Bể nước PCCC	(13B)	1	72,0	-
16	Trạm điện	(14)	1	24,0	-
17	Sân thể thao	(15)	1	-	-
18	Sân đường nội bộ	(16)	-	-	-
19	Cây xanh, tiểu cảnh, sân chơi	(17)	-	-	-

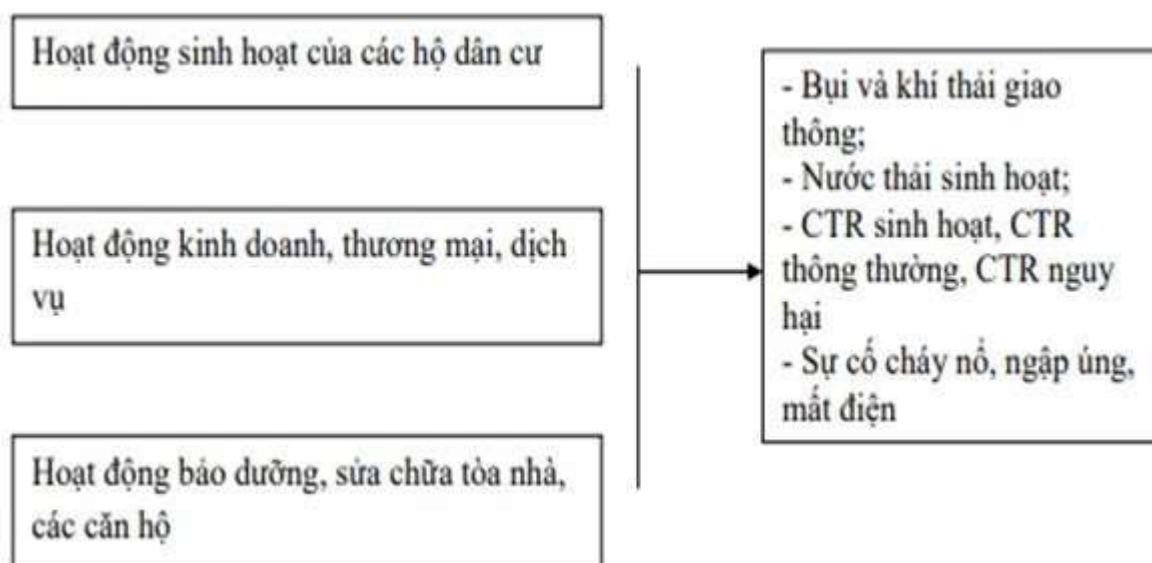
3.2. Công nghệ sản xuất của dự án đầu tư:

Dự án là loại hình khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam (gồm: 07 khối nhà ở công nhân cao 7 tầng tầng, mỗi khối nhà có kích thước 40,0 x 18,4m; nhà văn hóa cao 01 tầng; nhà trẻ cao 02 tầng; nhà hiệu bộ cao 02 tầng; nhà bếp cao 01 tầng; nhà ở thương mại liền kề cao 3 tầng gồm 23 căn và chia thành 4 mẫu và các công trình phụ trợ).

Với loại hình này, chất thải phát sinh chủ yếu từ quá trình sinh hoạt của các hộ dân, gồm có nước thải sinh hoạt và các loại chất thải rắn như: chất thải hữu cơ, bao bì, hộp các tông, giấy...



Hình 1.2. Sơ đồ hoạt động chính gây tác động tới môi trường của Dự án

3.3. Sản phẩm của dự án đầu tư:

- Nhà ở xã hội cao tầng để bán và cho thuê: 07 tòa nhà chung cư cao 5 tầng; trong đó 02 tòa nhà KT01 và KT02, mỗi tòa 59 căn hộ, tổng 118 căn hộ. 05 tòa nhà còn lại KT03-KT07, mỗi tòa 75 căn hộ, tổng 375 căn hộ. Tổng số lượng căn hộ sau điều chỉnh là 493 căn hộ, trong đó khoảng 388 căn hộ để bán và khoảng 105 căn hộ để cho thuê.

- Nhà thương mại để bán: 23 căn hộ liền kề, cao 3 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 7.935 m².

- Công trình công cộng: Nhà văn hóa, trường mầm non.

- Cây xanh, công viên, khu thể dục thể thao.

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:

Nhu cầu cấp điện của Dự án bao gồm: Cấp điện cho khu phụ trợ, khu sinh hoạt cộng đồng và căn hộ, cấp điện cho chiếu sáng sân đường....

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ đường dây 35KV hiện trạng trong khu vực.

+ Điểm đầu: Đầu nối tại cột số 56 đường dây 373E15.8 hiện trạng. Điểm cuối: TBA 1600kVA-35/0,4kV.

+ Tại cột số 1 lắp 01 bộ cầu dao phụ tải 35 kV.

+ Dây dẫn điện: Sử dụng dây nhôm AsXE/S 70/11-2.5.

+ Chống sét van 35kV: Sử dụng chống sét van oxit kim loại không khe hở lắp đặt ngoài trời.

- Xây dựng Trạm biến áp 1600kVA-35/0,4kV: Trạm biến áp là trạm trệt, MBA được đặt trên bệ và các thiết bị được đặt trên 2 cột điện ly tâm.

- Đường dây hạ thế 0,4kV: Hệ thống cấp điện được cấp điện từ trạm biến áp 1600kVA xây dựng mới trong khu quy hoạch, bằng hệ thống cáp ngầm ruột đồng.

4.2. Nhu cầu sử dụng nước:

a. Nguồn cung cấp nước

Nguồn cấp: Nước được lấy từ đường ống cấp nước cho dân cư xóm 8 và xóm 9 xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc) đã được Công ty cấp nước Cửa Lò đầu tư xây dựng gần khu đất dự án.

Mạng lưới cấp nước: Nước được lấy từ đường ống cấp nước D110 về bể nước sinh hoạt. Từ bể nước sinh hoạt theo đường ống cấp nước chính có đường ống D125mm vận chuyển nước tới các ống nhánh phân phối cho các hạng mục công trình thuộc dự án và cho các hòng chữa cháy.

b. Nhu cầu sử dụng nước

- *Tiêu chuẩn, căn cứ tính toán:*

+ Cấp nước sinh hoạt cho Khu nhà ở công nhân: 100 lít/người.ngày.đêm, tỷ lệ cấp nước 100%. (QCXDVN 01:2021).

+ Cấp nước sinh hoạt cho Khu nhà ở thương mại liền kề: 100 lít/người.ngày.đêm.

+ Cấp nước sinh hoạt cho Nhà trẻ: 75 lít/người.ngày.đêm.

+ Cấp nước sinh hoạt cho Khu nhà bếp: 20 lít/người.ngày.đêm.

+ Cấp nước sinh hoạt cho Ban Quản lý: 100 lít/người.ngày.đêm.

+ Cấp nước cho Khu nhà văn hóa: 2lít/m².

+ Cấp nước tưới cây, rửa đường: 2 lít/m².ngày đêm (QCXDVN 01:2021).

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

+ Cấp nước chữa cháy theo TCVN 2622-1995: Cấp nước chữa cháy ngoài nhà là 25 lít/s, thời gian mỗi đám cháy 3 giờ, tính cho 1 đám cháy; cấp nước chữa cháy trong nhà là 02 họng chữa cháy, lưu lượng mỗi họng là 2,5l/s.

- Quy mô tính toán:

+ Nhân viên ban quản lý, nhân viên bảo vệ, vệ sinh (làm việc 1 ca): 20 người.

+ Khu nhà ở xã hội của công nhân: 493 căn x 4 người/căn = 1.972 người

+ Khu nhà ở thương mại liền kề: 23 căn x 4 người/căn = 92 người

+ Khu nhà trẻ: Khoảng 176 người.

+ Khu nhà bếp: Khoảng 176 người.

+ Nhà văn hóa: Tổng diện tích 250,5 m².

+ Sân đường nội bộ, cây xanh: Diện tích đất 1.440,1 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	Khu nhà ở công nhân	1.972	người	100	l/ng-ngđ	197,2	m ³ /ngđ
2	Khu nhà ở thương mại liền kề	92	người	100	l/ng-ngđ	9,2	m ³ /ngđ
3	Khu nhà trẻ	176	người	75	l/ ng-ngđ	13,2	m ³ /ngđ
4	Khu nhà bếp	176	người	20	l/ ng-ngđ	3,52	
5	Cán bộ công ty	20	người	100	l/ ng-ngđ	2,0	
6	Nhà văn hóa	250,5	m ²	2	l/ ng-ngđ	0,5	
	Q_{SH} = Tổng					225,62	m³/ngđ
7	Nước tưới cây, rửa đường	3.656,8	m ²	3	l/m ² -ngđ	10,97	m ³ /ngđ
8	Nước chữa cháy	Chữa cháy ngoài nhà, tính toán cho 1 đám cháy 2,5 l/s, thời gian 3 giờ				108	m ³

(Nguồn: Hồ sơ dự án)

Theo bảng 1.1, tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt ngày cao nhất tại dự án là 225,62m³/ngày.đêm (không tính hệ số dùng nước không điều hòa).

Căn cứ Điều 39, Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 về Thoát nước và xử lý nước thải, lưu lượng nước thải sinh hoạt được tính bằng 100% lượng nước cấp:

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

$Q_{\text{thải}} = 225,62 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Do đó dự án đã xây dựng HTXLNT có công suất $250\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

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:

Bảng 1.3. Máy móc, thiết bị sử dụng của dự án

TT	Tên gọi	ĐVT	Số lượng	Tình trạng
1	Hệ thống chống sét	Hệ thống	01	Mới 100%
2	Hệ thống điện, điện nhẹ	Hệ thống	01	Mới 100%
3	Hệ thống camera an ninh	Hệ thống	01	Mới 100%
4	Hệ thống chiếu sáng	Hệ thống	01	Mới 100%
5	Máy bơm nước	Chiếc	02	Mới 100%
6	Hệ thống PCCC	Chiếc	01	Mới 100%
7	Hệ thống thang máy	HT	01	Mới 100%
8	Trạm biến áp	Trạm	01	Mới 100%
9	Hệ thống xử lý nước thải $250 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$	Hệ thống	01	Mới 100%

(Nguồn: Hồ sơ dự án)

4.4. Nhu cầu sử dụng nguyên nhiên liệu khác:

Nhiên liệu phục vụ cho hoạt động của dự án bao gồm hóa chất phục vụ xử lý mùi, xử lý nước thải.

- 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 rỉ đường (dùng cho hệ thống xử lý nước thải)	kg	40
4	Chế phẩm sinh học BIO-EM (xử lý mùi)	kg	10

Các nhiên liệu dầu Diesel, 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 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An) đã có Hợp đồng thuê đất số 17/HĐTD-KKT ngày 25/8/2023 giữa Ban Quản lý Khu Kinh tế Đông Nam với Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi.

Dự án đã được cấp giấy phép xây dựng số 03 /GPXD.KKT do Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam cấp phép ngày 13/01/2023 cho Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi.

Hiện tại dự án đã xây dựng một số hạng mục công trình đảm bảo tiến độ đầu tư dự án theo Quyết định số 114/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, cấp lần đầu ngày 24/01/2022, điều chỉnh lần thứ 1 ngày 21/10/2024.



Hình 1.4. Hiện trạng khu đất thực hiện dự án

5.2. Hiện trạng hạ tầng khu vực dự án

Khu đất xây dựng dự án nằm thuộc địa phận xã Trung Lộc, 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 gần với Quốc lộ 1A và đường N5.

- Các công trình trọng điểm trong khu vực:

+ Dự án nằm trong khu vực hạ tầng của Ban quản lý KKT Đông Nam Nghệ An.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

+ Cách dự án khoảng 300m về phía Bắc là Khu C, Khu Công nghiệp Nam Cẩm và cách 500m về phía Tây là KCN WHA.

- 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. Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ tháng 12/2021 đến Quý III/2023: Lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư, đề nghị quyết định chủ trương đầu tư; Phối hợp với các cơ quan chức năng hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án. Hoàn thành các thủ tục pháp lý như: đánh giá tác động môi trường, thiết kế cơ sở, bản vẽ thi công, giao đất, cho thuê đất, cấp phép xây dựng....

- Từ Quý I/2023 đến Quý II/2026: Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành các hồ sơ thủ tục điều chỉnh thiết kế 02 tòa nhà KT01 và KT02, hoàn thành đưa dự án đi vào sử dụng, cụ thể:

+ Quý IV/2024: Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, đưa vào sử dụng các tòa nhà KT02, KT03, KT04.

+ Quý II/2025: Hoàn thành đưa vào sử dụng các tòa nhà KT01, KT05, KT06, KT07.

+ Quý III/2025: Hoàn thành và đưa vào sử dụng 23 căn nhà ở thương mại liền kề.

+ Quý II/2026: Hoàn thành trường mầm non; hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào khai thác, sử dụng.

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.

- Phù hợp với chủ trương, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Nghệ An và định hướng phát triển của khu kinh tế Đông Nam Nghệ An, góp phần

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

thực hiện các quy hoạch phát triển liên quan của tỉnh và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

+ Khu kinh tế Đông Nam tỉnh Nghệ An được thành lập tại Quyết định số 85/2007/QĐ-TTg ngày 11/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ, có vai trò quan trọng trong chính sách kinh tế của tỉnh Nghệ An cũng như của toàn quốc, là cửa sổ tiếp cận công nghệ và kỹ thuật tiên tiến, hiện đại, kinh nghiệm quản lý của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, để mở rộng sản xuất, nâng cao năng lực xuất khẩu, tăng thu nhập ngoại tệ, tạo công ăn việc làm cho người lao động....

+ Khu kinh tế Đông Nam được coi là trung tâm kinh tế giao thương quốc tế của vùng Bắc Trung Bộ, cửa ngõ quan trọng của vùng Trung. Thượng Lào, Đông Bắc Thái Lan vào miền Trung và Việt Nam; là trung tâm công nghiệp, du lịch, dịch vụ đô thị lớn của khu vực Bắc Trung Bộ. Mặt khác, Khu kinh tế Đông Nam là cực tăng trưởng đối trọng, liên kết chặt chẽ và toàn diện với sự phát triển chung của thành phố Vinh, thị xã Hoàng Mai, thị xã Cửa Lò và vùng phụ cận; là khu vực phát triển hài hòa các mục tiêu kinh tế, văn hóa, môi trường và an ninh quốc phòng.

- Phù hợp với quy định về phân vùng môi trường tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP và định hướng phát triển kinh tế xã hội trong các vùng môi trường được xác định đảm bảo phát triển kinh tế xã hội đi đôi với bảo vệ môi trường được cụ thể hóa trong Oup hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Dự án không thuộc vùng bảo vệ nghiêm ngặt, vùng hạn chế phát thải theo quy định của pháp luật về phân vùng bảo vệ môi trường.

Như vậy dự án hoàn toàn phù hợp với quy hoạch và định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh Nghệ An.

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

Ngành nghề chính của dự án là khu nhà ở xã hội, lượng thải của dự án chủ yếu là là nước thải sinh hoạt của người dân, lưu lượng xả thải tối đa là 225,62 m³/ngày.đêm. Hệ thống xử lý nước thải dự án sử dụng công nghệ vi sinh có công suất 250 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 14:2008/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 thoát ra theo mương thoát nước D300 trước khi đầu nối vào Mương thoát nước dọc đường N5.

Vì vậy, chủ đầu tư dự án đầu tư hệ thống xử lý nước thải tập trung là phù hợp với điều kiện thực tế cũng như đảm bảo quy chuẩn nước thải đầu ra. 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 đã được xử lý bằng công nghệ phù hợp đạt Quy chuẩn Việt

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

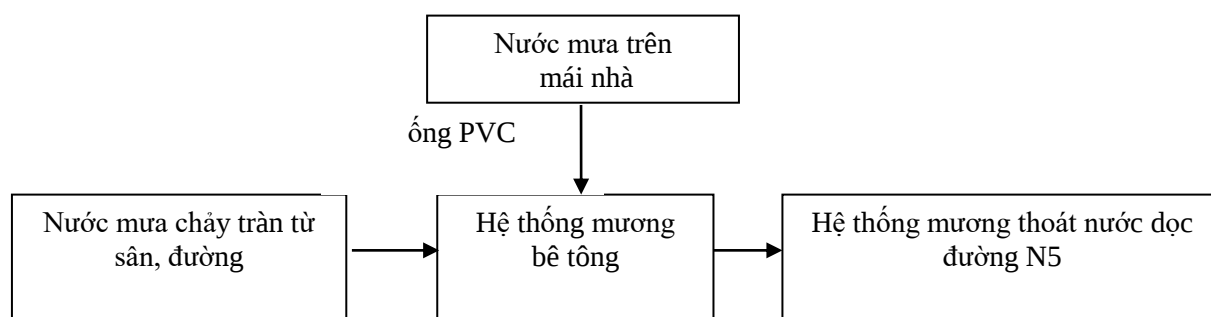
Nam nên việc đánh giá việc đầu nối của dự án đối với khả năng tiếp nhận của môi trường được đánh giá là phù hợp.

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:



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, ban công, các căn hộ lắp đặt các ống PVC DN110 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. Xây dựng hệ thống mương thoát nước dọc nằm trên vỉa hè các tuyến đường. Hướng thoát chủ yếu từ Bắc xuống Nam theo hệ thống rãnh dọc bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường sau đó đổ vào mương đất phía Nam khu quy hoạch rồi chảy về mương thoát nước trên đường N5. Mương xây gạch khẩu độ $B=0,4\text{m}$ có chiều dài $L=938,62\text{m}$, cống hộp qua đường $B=0,4\text{m}$ với chiều dài $L=14\text{m}$, cống hộp qua đường $B=1,5\text{m}$ với chiều dài $L=24\text{m}$. Tổng số giếng thu nước 44 giếng.

+ Bố trí cống tròn $D=0,3\text{m}$ với chiều dài $L=108\text{m}$ dẫn nước từ giếng thăm từ vỉa hè không bố trí mương thoát nước dọc sang vỉa hè có mương thoát nước dọc.

+ Mương đất hình thang đáy $B=1\text{m}$, mặt trên trung bình $1,5\text{m}$ với chiều dài $L=203,3\text{m}$ phía Tây khu quy hoạch để thoát nước mưa hiện trạng.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

+ Hướng thoát nước mưa chảy tràn của dự án từ Bắc xuống Nam, đầu nối với mương thoát nước dọc đường N5 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. Hồ 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°):

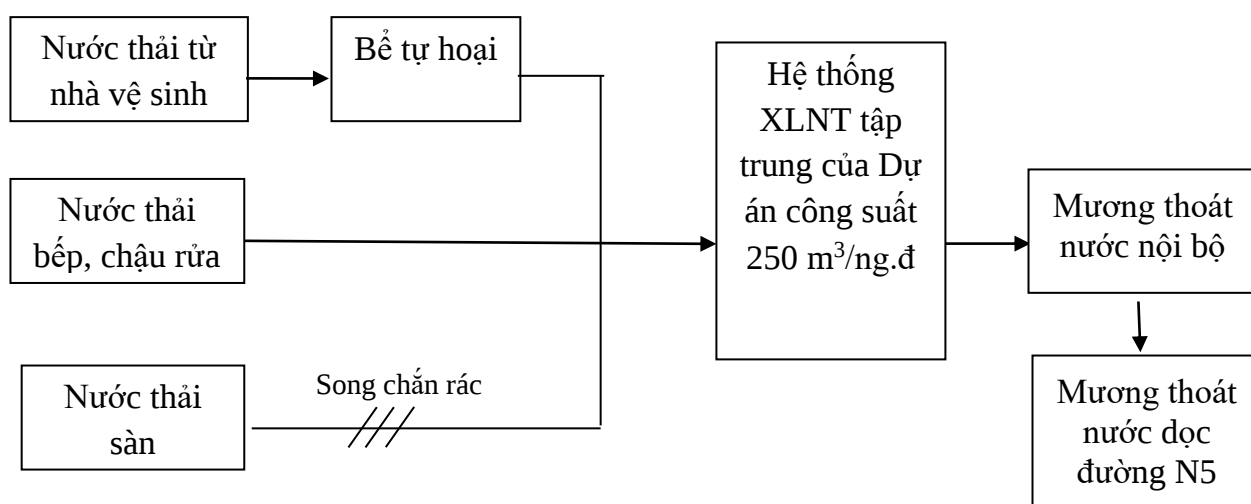
+ Vị trí thoát nước mưa số 1: $X = 2081590$, $Y = 596388$.

+ Vị trí thoát nước mưa số 2: $X = 2081566$, $Y = 596125$

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 (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. Cặn 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.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

Tại các căn hộ nhà ở xã hội, các khu nhà liền kề, khu trường mầm non, nhà hiệu bộ, nhà bếp, các bồn vệ sinh được theo đường ống PVC DN110 để xử lý sơ bộ tại bể tự hoại sau đó theo mương B400 và D300 chuyển qua khu vực hệ thống xử lý nước thải tập trung.

Dòng thứ 2: Nước thải từ hoạt động nhà bếp, chậu rửa bát... theo mương B400 và D300 chuyển qua khu vực hệ thống xử lý nước thải tập trung của hệ thống xử lý nước thải tập trung.

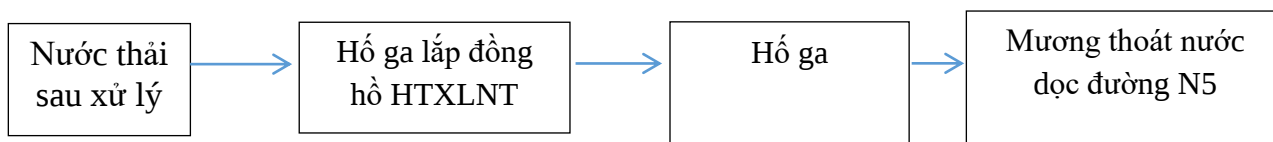
Dòng thứ 3: Nước thải từ hoạt động tắm giặt, rửa tay chân, lau sàn,... loại nước thải này có được qua song chắn rác tại các căn hộ, khu liền kề, trường mầm non, sau đó thoát theo mương B400 và D300 dẫn vào bể gom của hệ thống xử lý nước thải tập trung của Dự án để xử lý.

Bảng 3.1. Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải

STT	Tên vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Mương B400	m	203,13
2	Cống D300	m	1.171,27

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 tuyến cống D300 phía Tây dự án thoát ra mương thoát nước trên đường N5.



Hình 3.3. Sơ đồ đầu nối nước thải

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

Phương thức đầu nối: Tự chảy.

Tọa độ vị trí điểm đầu nối (theo VN2000 KTT 105°30' múi chiều 3°): Mương thoát nước dọc đường N5 có tọa độ X = 2081569, Y = 596134.

1.3. Xử lý nước thải

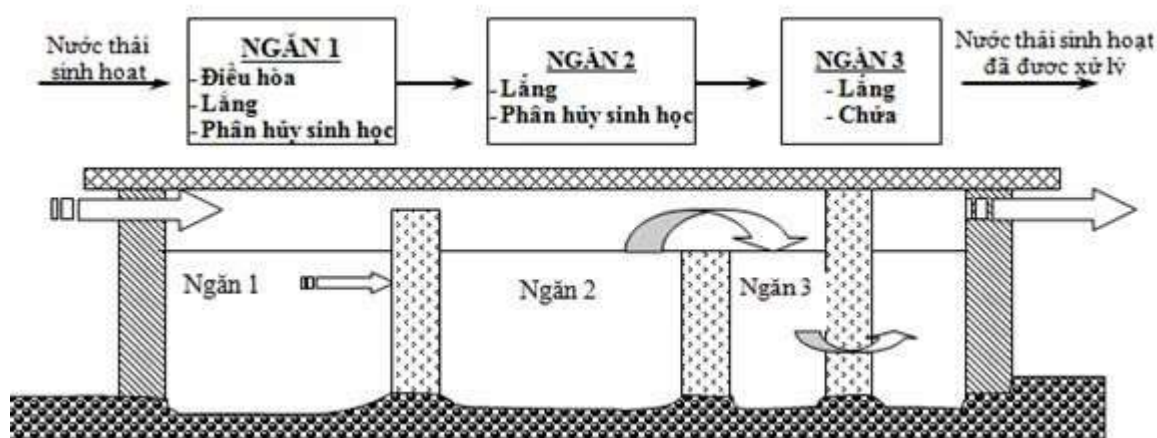
Nước thải sinh hoạt được phân làm 3 dòng để xử lý:

Dòng thứ 1: Nước thải từ quá trình thải của con người (từ các nhà vệ sinh): Chủ đầu tư đã xây dựng bể tự hoại 3 ngăn để xử lý. Bể tự hoại được đầu tư xây dựng ngầm dưới các công trình của dự án. Cặn ở bể tự hoại định kỳ khoảng 1 năm sẽ được hút 1

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

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.

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.

- Chủ đầu tư đã xây dựng bể tự hoại 3 ngăn dưới chân công trình tại các vị trí như sau:

- + 07 bể tại 07 khu nhà ở xã hội với thể tích mỗi bể là 64 m³(kích thước 14,2m x 3,15m x 1,43m).

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

- + 23 bể tại 23 nhà liền kề với thể tích mỗi bể là $3,35 \text{ m}^3$ (kích thước $1,4\text{m} \times 1,865\text{m} \times 1,28\text{m}$)
- + 01 bể tại khu nhà bếp với thể tích $7,2 \text{ m}^3$ (kích thước $3,0\text{m} \times 1,5\text{m} \times 1,6\text{m}$).
- + 01 bể tại khu nhà trẻ với thể tích $11,2 \text{ m}^3$ (kích thước $4,1\text{m} \times 2,1\text{m} \times 1,3\text{m}$).
- + 01 bể tại nhà hiệu bộ với thể tích $11,6 \text{ m}^3$ (kích thước $4,56\text{m} \times 1,96\text{m} \times 1,3\text{m}$).

Dòng thứ 2: Nước thải từ hoạt động nấu nướng (khu bếp nhà mầm non, khu nhà ở xã hội) được chảy qua các song chắn rác để loại bỏ cặn rác sau đó dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của Dự án để tiếp tục xử lý.

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 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

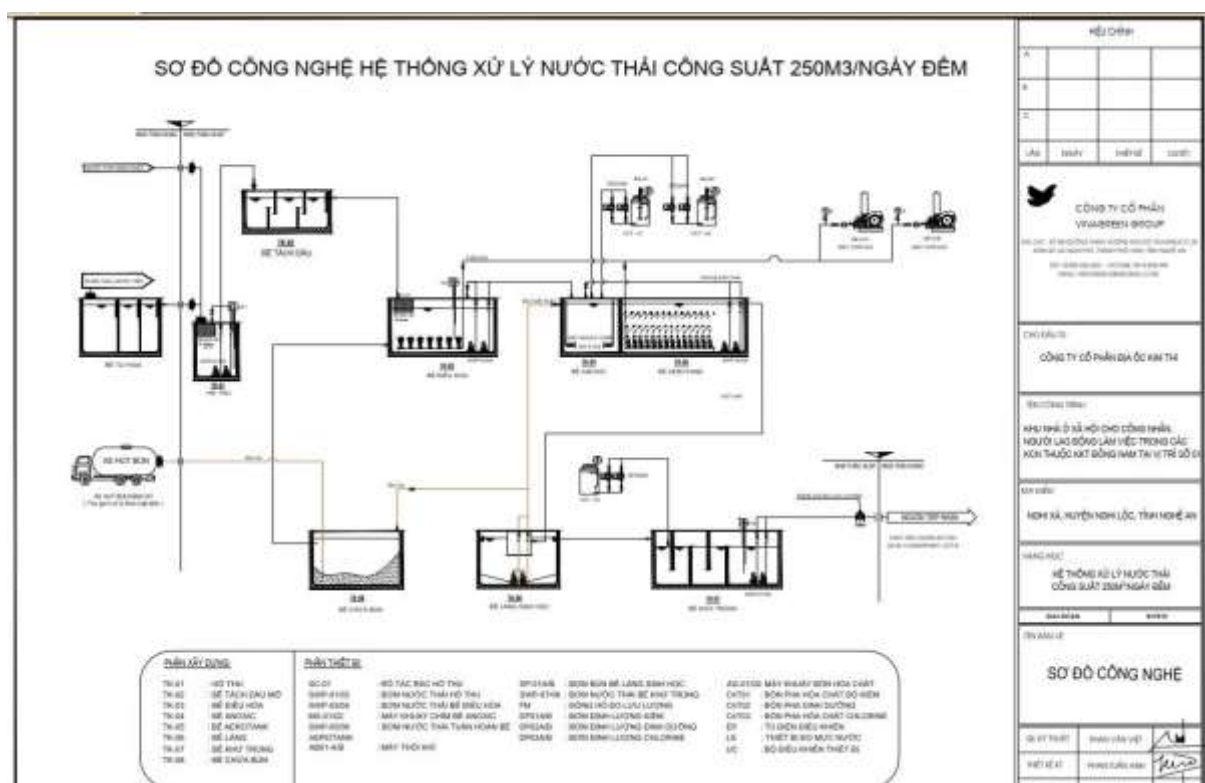
Đơn vị thiết kế hệ thống XLNT: Công ty Cổ phần Vinagreen Group.

Đơn vị thi công phần ngầm hệ thống XLNT: Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi.

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):

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)



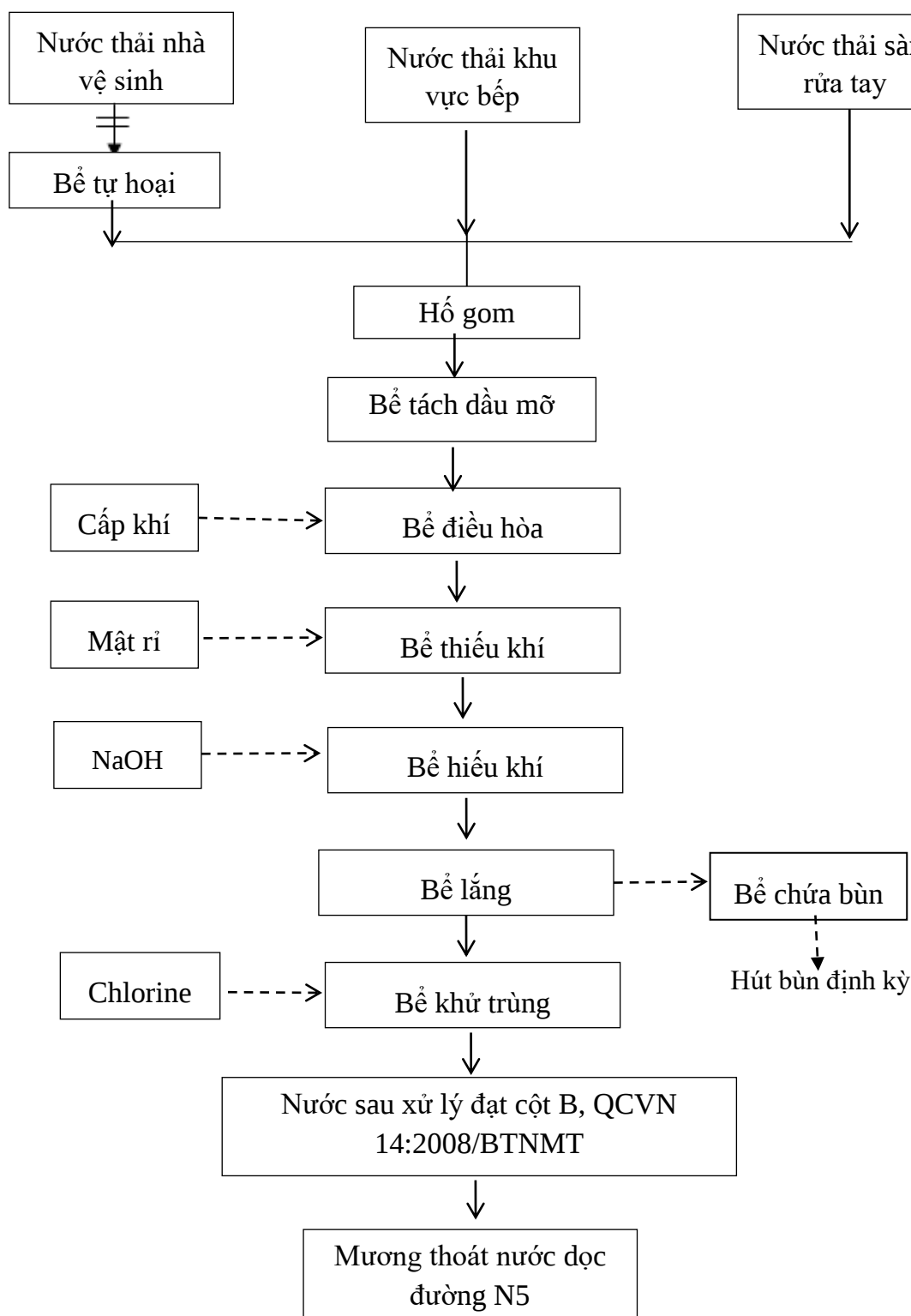
Hình 3.7. Mặt bằng hệ thống xử lý nước thải tập trung

Hệ thống xử lý nước thải công suất 250 m³/ngày đêm đặt tại vị trí số 12 trên bản đồ Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan kèm theo Quyết định số 4709/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

Công nghệ xử lý: Xử lý bằng công nghệ sinh học: nước thải được xử lý qua các bể: bể gom, bể tách dầu mỡ, 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.

Sơ đồ công nghệ HTXLNT cụ thể như sau:

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)



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.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

Bể thu gom: thu gom toàn bộ nước thải phát sinh tại dự án.

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.

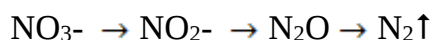
Bể thiếu khí Anoxic: nước thải tiếp tục được đưa vào bể Anoxic, để loại bỏ phần lớn chất hữu cơ hòa tan trong nước. Để bể Anoxic hoạt động đạt hiệu quả cao nhất, bố trí máy khuấy trộn nước và có hệ thống hồi lưu bùn vi sinh và nước từ quá trình sau về bể. Mật rỉ đường là một nguồn carbon cung cấp năng 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⁻)

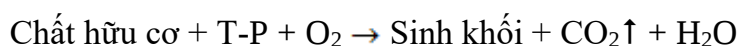


Bước 2: Là quá trình tổng hợp sinh khối vi sinh vật trong bể thiếu khí đồng thời chuyển hóa nitơ từ nitơ rít (NO₂⁻) và nitơ rút (NO₃⁻) sang dạng khí nitơ phân tử (N₂) giải phóng ra khỏi nước thải.



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

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

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 NO_3^- (nitrat). Trong bể hiếu khí, nitrat (NO_3^-) được hình thành qua quá trình nitrat hóa (do vi sinh vật hiếu khí), chuyển đổi ammoniac (NH_4^+) 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 đơn vị có chức năng 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 14:2008/BTNMT cột B sau đó tự chảy theo đường ống D300 phía Tây dự án ra mương thoát nước chung dọc đường N5.

Bảng 3.1. Kích thước các bể trong Hệ thống XLNT

TT	Các bể	Thông số thiết kế (m)			Thể tích (m^3)	Thời gian lưu lắng (h)	Kết cấu
		Dài	Rộng	Cao			
1	Bể gom	3,3	1,8	4,5	26,73	2,56	Tường xây bằng gạch đặc trát vữa 2 mặt, dầm BTCT
2	Bể tách mỡ	3,3	2	4,5	29,7	2,85	
3	Bể điều hòa	5,1	4,7	5,5	131,83	12,65	
4	Bể thiếu khí	5,1	3,5	5,5	98,17	9,42	
5	Bể vi sinh hiếu khí	5,1	5	5,5	140,25	13,46	
7	Bể lắng sinh học	5,0	3,3	4,5	74,25	7,12	
8	Bể khử trùng	3,3	2	4,5	29,7	2,85	

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

9	Bể chứa bùn	3,3	2	4,5	29,7	2,85	
---	-------------	-----	---	-----	------	------	--

(Nguồn: Hồ sơ dự án)

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 tắc chuyển sang Man (máy chạy), gạt công tắc 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 tắc 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.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

- **Nguồn nước tiếp nhận nước thải:** Nước thải sau xử lý tự chảy theo đường ống D300 chiều dài khoảng 180m về điểm đầu nối với hệ thống thoát nước dọc đường N5..

- **Vị trí đầu nối:** Tọa độ vị trí đầu nối (hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực 104⁰45', múi chiều 3⁰): X = 2081569, Y = 596134.

- **Phương thức đầu nối:**

+ Phương thức: tự chảy.

+ Chế độ: liên tục;

+ Chu kỳ: 24h/ngày.đêm;

+ Lưu lượng lớn nhất: 250 m³/ngày.đêm, tương đương với 10,41 m³/giờ.

- **Chất lượng nước thải:** xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi đầu nối, QCVN 14:2008/BTNMT cột B Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt, Cột B.

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

a. Khí thải từ hoạt động giao thông

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

- Bố trí một cách hợp lý các chậu cây xanh dọc các tuyến sân đường nội bộ và dọc hành lang các tầng nhà của dự án để giảm thiểu khả năng phát tán của bụi và tiếng ồn và tạo cảnh quan thân thiện môi trường; diện tích mảng xanh 24m² chủ yếu là các loại cây như bàng, thiết mộc lan, lưỡi hổ...

- Phun ẩm đường nội bộ vào các thời điểm nắng nóng để giảm thiểu phát sinh bụi gây ô nhiễm

- Nhân viên bảo vệ hướng dẫn khách hàng vị trí đỗ và dừng xe hợp lý, bố trí biển báo tốc độ, gờ giảm tốc tại các tuyến đường nội bộ.

- Thiết kế hệ thống điều hòa và hệ thống thông gió tại các khu vực để giảm ô nhiễm khí thải từ xe cộ.

b. Khí thải và mùi từ nhà bếp:

Trang bị các máy hút, lọc khói khử mùi và quạt hút đưa khí thải ra ngoài thông thoáng nhà bếp; sử dụng các nhiên liệu đốt sạch như khí hóa lỏng, thiết bị dùng điện...; không sử dụng các loại nhiên liệu phát sinh nhiều khí thải như dầu, than.

Hoạt động đun nấu của các hộ gia đình sử dụng nhiên liệu đốt là khí hoá lỏng (gas) hoặc điện. Với đa phần là quy mô hộ gia đình, nhiên liệu hóa lỏng được đánh giá là nhiên liệu sạch nên tải lượng khí thải thấp, ít gây tác động tiêu cực đến môi trường. Tuy nhiên, tại mỗi hộ dân sẽ tự trang bị các biện pháp giảm thiểu mùi và khí thải từ việc đun nấu tại gia bằng cách bố trí chụp hút và quạt hút, đưa lượng khí này ra ngoài và thông thoáng tự nhiên tại nhà bếp.

c. Mùi và khí thải từ kho chứa chất thải rắn sinh hoạt

- Tuyên truyền, vận động người dân phân loại chất thải rắn sinh hoạt và để chất thải rắn sinh hoạt đúng nơi quy định,
- Các thùng rác được thiết kế kín, có nắp đậy để hạn chế mùi hôi và ruồi nhặng phát sinh. Nếu có phát sinh mùi hôi tại phòng rác, nhân viên vệ sinh tiến hành phun vi sinh xử lý mùi BIO-EM để hạn chế mùi phát sinh.
- Thu gom triệt để lượng chất thải rắn phát sinh hàng ngày từ điểm chứa chất thải rắn của dự án để thuê vận chuyển đi xử lý và phòng ngừa khả năng phân hủy hữu cơ phát sinh các khí thải có mùi hôi gây ô nhiễm môi trường chung.
- Kí hợp đồng thuê dịch vụ vệ sinh tòa nhà để bố trí nhân viên vệ sinh khu vực sân đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, lối đi chung, hành lang các tầng.
- Hợp đồng với đơn vị thu gom vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt đảm bảo tần suất thu gom hàng ngày, không để ứ đọng gây ô nhiễm môi trường.

d. Mùi hôi phát sinh từ quá trình vận hành hệ thống xử lý nước thải

- Hệ thống xử lý nước thải tập trung được thiết kế và thi công ngầm để hạn chế tác động đến khu dân cư xung quanh. Khoảng cách đến khu dân cư gần nhất khoảng 100m về phía Tây.
- Từng hạng mục công trình của hệ thống nếu trong quá trình vận hành có phát sinh mùi đều được thiết kế có nắp đậy và ống thông hơi.
- Thường xuyên kiểm tra và bảo quản hệ thống phân phối khí và sục khí ở các bể điều hòa, bể Aerotank để giảm thiểu phát sinh mùi
- Kiểm tra chế độ bơm nước thải tại các bể chứa, bể tiếp nhận, để đảm bảo thời gian lưu nước tại các bể, tránh xảy ra tình trạng phân hủy kỵ khí ngoài kiểm soát gây ô nhiễm môi trường.
- Chủ đầu tư sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng tiến hành nạo vét hố ga, vệ sinh các điểm tiếp nhận nước thải định kỳ 1 năm/1 lần. Điều kiện đảm bảo an toàn lao động sẽ được thực hiện theo qui định hiện hành.

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

3.1. Chất thải rắn sinh hoạt thông thường:

- Theo QCVN 01:2021/BXD - quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng thì lượng CTR của người dân tại các khu vực đất ở, khu vực công trình văn hóa phát sinh từ quá trình ăn uống, vệ sinh cá nhân ước tính theo đầu người là 1,0 kg/người/ngày đêm.
- Đối với khu trường mầm non thì lượng CTR phát sinh ước tính khoảng 0,5 kg/người/ngày đêm;
- Khối lượng: Chất thải sinh hoạt của Dự án ước tính trong một ngày là 651,4 kg/ngày (tương đương 19.542 kg/tháng).

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

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

TT	Hạng mục	Số lượng	Tiêu chuẩn	Tổng lượng
1	Khu nhà ở xã hội	1.972 người	1,0 kg/người/ngày	1.972 kg
2	Khu nhà ở liền kề	92 người	1,0 kg/người/ngày	92 kg
3	Trường mầm non	176 người	0,3 kg/người/ngày	52,8 kg
	Tổng cộng		2.116,8 kg	

- 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 hành lang các khu vực công cộng, kho chất thải rắn sinh hoạt của từng tầng của khu nhà ở xã hội, khu vực trường mầm non. 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 hành lang các khu vực công cộng, kho chất thải rắn sinh hoạt của từng tầng, khu vực trường mầm non, nhà văn hóa. 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, kho chất thải rắn sinh hoạt của từng tầng. 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.

- Các bước thu gom được tiến hành như sau:

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại các khu vực hàng ngày sẽ được thu gom và tập kết tạm thời tại từng khu vực. Chất thải rắn sinh hoạt tại dự án (bao gồm các căn hộ, khu liền kề, khu nhà bếp, khu nhà hiệu bộ, khu công cộng) sẽ được nhân viên vệ sinh của dự án thu gom vào lúc 18 – 19h hàng ngày. Chất thải rắn sinh hoạt sau đó được nhân viên vệ sinh chuyển giao ngay cho đơn vị thu gom trong thời gian 10-15 phút.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

Chủ dự án hợp đồng với đơn vị có chức năng 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 250 m³/ngày. Do đó lượng chất thải rắn phát sinh từ các công trình xử lý nước thải là: Mb = 250 m³/ngày x 365 ngày x 0,3% = 273,75 m³/năm tương đương 410,62 tấn/năm (ước tính 1 m³ bùn tương đương 1.500 kg).

- Bùn thải từ bể tự hoại: ước tính khoảng 10 m³/năm tương đương 15 tấn/năm (ước tính 1 m³ bùn tương đương 1.500 kg).

- Dầu mỡ từ bể tách dầu mỡ: ước tính 0,1 tấn/năm.

- Chủ dự án 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 để người dân, cán bộ nhân viên tòa nhà 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. 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. Kho chứa có diện tích khoảng 10 m² bố trí phía Tây Bắc khu đất gần trạm xử lý nước thải có kết cấu kín mít, có biển báo, cửa và nền láng xi măng. 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
2	Pin, ắc quy thải	Rắn	16 01 12	NH	10

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

STT	Tên chất thải	Trạng thái	Mã chất thải	Ký hiệu phân loại	Khối lượng (kg/năm)
3	Giẻ lau dính dầu	Rắn	18 02 01	KS	20
Tổng					40

- Định kỳ chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom 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

- 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 những nơi có thể 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 dự án 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

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

- 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

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

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	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.	1. Nói 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	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.	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

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

		hoạt động của phao dừng.
Bơm vẫn hoạt động nhưng không có nước	1. Có không khí trong bơm. 2. Bơm hoặc ống bị nghẹt 3. Ống bị nghẹt cục bộ hoặc van hoạt động không đúng cách. 4. Motor quay ngược chiều.	1. Dừng bơm ngay tức khắc sau đó khởi động lại hoặc loại bỏ không khí ra khỏi bơm. 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	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.	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	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.	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	1. Chế độ khởi động và dừng	1. Loại bỏ sự cố, hoặc thay thế

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

độ tự động nhưng không ngừng được	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.	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 mức 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. 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

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

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 cặn 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 vị trí số 12 trên bản vẽ quy hoạch của 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.

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

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

		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 người dân. Thực hiện thường xuyên và có khóa học về các chương trình vệ sinh và quản lý chất thải.
- Đôn đốc và giáo dục cho người dân 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 cam kết xây dựng, lắp đặt đầy đủ các công trình phục vụ phòng cháy chữa cháy theo đúng quy định.

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
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

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:

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các KCN thuộc KKT Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An phê duyệt theo Quyết định số 212/QĐ-KKT ngày 15/8/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam.

Một số nội dung thay đổi so với với ĐTM 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

TT	Hạng mục	Quyết định ĐTM số 212/QĐ-KKT ngày 15/8/2022	Nội dung đề nghị cấp phép	Lý do thay đổi
1	Về hạng mục công trình	07 tòa nhà chung cư cao 05 tầng, trong đó 432 căn hộ để bán và khoảng 93 căn hộ để cho thuê.	07 tòa nhà chung cư cao 05 tầng, trong đó 388 căn hộ để bán và khoảng 105 căn hộ để cho thuê.	Phù hợp với Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 114/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

2	Hệ thống thu gom, xử lý nước thải	Nước thải dự án (Nước thải nấu ăn → bể tách dầu mỡ; nước thải nhà vệ sinh → bể tự hoại) → Hố thu gom → Bể điều hòa → Bể thiếu khí → Bể hiếu khí → Bể lắng → Bể khử trùng → mương thoát nước phía Nam dọc đường N5.	Nước thải dự án (Nước thải từ các nhà vệ sinh → bể tự hoại; nước thải từ nhà bếp → bể tách dầu mỡ; Nước thải sàn) → Hố thu gom → Bể tách dầu mỡ → Bể điều hòa → Bể thiếu khí → Bể hiếu khí → Bể lắng → Bể khử trùng → mương thoát nước phía Nam dọc đường N5.	- Nước thải rửa sàn được thu gom về Hệ thống xử lý nước thải tập trung - Bổ sung Bể tách dầu mỡ của Hệ thống XLNTTT nhằm xử lý sơ bộ nước thải đầu vào phát sinh tại dự án.
3	Số lượng và Thể tích bể tự hoại	- 23 bể tự hoại tại khu vực căn hộ thương mại liền kề có thể tích 2 m³/1 bể. - 07 bể tại khu nhà ở xã hội có thể tích 40 m³/1 bể. - 01 bể tại khu vực nhà trẻ có thể tích 10 m³/1 bể.	- 23 bể tự hoại tại khu vực căn hộ thương mại liền kề có thể tích 3,35 m³/1 bể. - 07 bể tại khu nhà ở xã hội có thể tích 64 m³/1 bể. - 01 bể tại khu vực nhà trẻ có thể tích 11,2 m³/1 bể. - 01 bể tại khu vực nhà hiệu bộ có thể tích 11,6 m³/1 bể. - 01 bể tại khu vực nhà bếp có thể tích 7,2 m³/1 bể.	Tăng số lượng bể và kích thước bể tự hoại để xử lý triệt để nồng độ chất ô nhiễm trong nước thải tại các khu vực phát sinh.
4	Số lượng và Thể tích bể tách dầu mỡ	- 01 bể tại khu vực nhà bếp có thể tích 0,6 m³/1 bể. - 07 bể tại khu vực nhà ở xã hội có thể	- Xây dựng 01 bể tách dầu mỡ tại Hệ thống XLNTTT (sau hố thu gom) với thể tích 29,7 m³.	Nhằm xử lý hiệu quả nước thải phát sinh của dự án.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

		tích 2,0 m ³ /1 bể.		
--	--	--------------------------------	--	--

Những thay đổi nội dung về các công trình của hạng mục xử lý nước thải và hạng mục công trình so với báo cáo ĐTM 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

1.1. Nguồn phát sinh nước thải

- Nguồn số 01: nước thải từ các nhà vệ sinh (bê xí, bể tiêu...).
- Nguồn số 02: nước thải từ hoạt động vệ sinh, rửa tay chân.
- Nguồn số 03: nước thải từ khu vực nhà bếp.

1.2. Lưu lượng xả nước thải tối đa: lưu lượng xả nước thải tối đa đề nghị cấp phép là 250 m³/ngày đêm tương đương 10,41 m³/giờ.

1.3. Dòng nước thải

Nước thải sau khi xử lý của dự án được xả ra môi trường tiếp nhận là 01 dòng được đầu nối thoát nước vào mương thoát nước dọc đường N5 sau đó chảy về sông Rào Trường.

1.4. 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 250 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 (hệ số K = 1) Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và QCVN 14:2025/BTNMT cột B.

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

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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và QCVN 14:2025/BTNMT cột B. Cụ thể như sau:

Bảng 4.1. Giới hạn thông số, nồng độ chất ô nhiễm được phép xả thải

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, 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		
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⁾	≤ 40 ⁽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 theo N	mg/l	10 ⁽¹⁾	≤ 8,0 ⁽²⁾		
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 Nito (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	mg/l	10 ⁽¹⁾	-		

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, 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		
	động bề mặt					
15	Phosphat (PO_4^{3-}) (tính theo P)	mg/l	10	-		
16	Chất hoạt động bề mặt anion	mg/l	-	$\leq 5,0^{(2)}$		

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

- Vị trí đầu nổi nước thải: tọa độ vị trí đầu nổi nước thải (hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực $104^{\circ}45'$, múi chiều 3°)

Bảng 4.2. Tọa độ vị trí xả nước thải

STT	Vị trí	Tọa độ VN2000	
		X (m)	Y (m)
1	Tọa độ điểm xả nước thải	2081569	596134

- Phương thức xả nước thải: tự chảy

Nước thải sau xử lý theo mương nội bộ D300 phía Tây dự án chảy ra mương thoát nước trên đường N5, sau đó về nguồn tiếp nhận là sông Rào Trường phía Đông dự án.

- Chế độ xả thải: liên tục

- Thời gian xả thải: 24h/ngày.đêm.

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 01/06/2026 đến 01/9/2026.

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 250 m ³ /ngày.đêm.	01 hệ thống	01/6/2026	01/9/2026	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

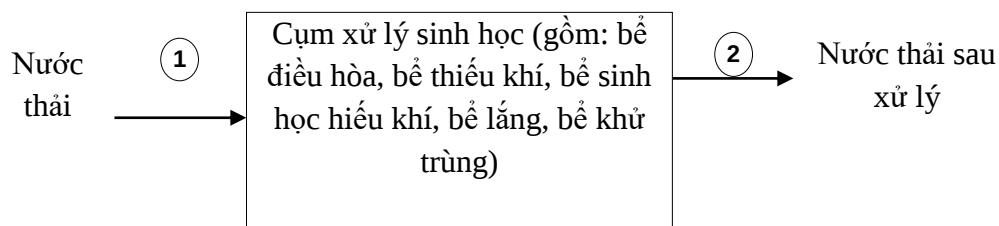
Theo quy định tại Khoản 5 Điều 21, Thông tư số 02/2022/BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này (dự án quy định tại Cột 3 Phụ lục 2 ban hành kèm theo Nghị 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

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

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

- Vị trí lấy mẫu: lấy và phân tích mẫu nước thải đầu vào tại hố thu gom và nước thải đầu ra sau bể khử trùng.

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	pH; BOD ₅ (20 ⁰ C); tổng chất rắn lơ lửng (TSS); tổng chất rắn hòa tan; Sunfua (tính theo H ₂ S); 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; Tổng Coliforms.	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		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 Khu nhà ở xã hội, 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 14:2008/BTNMT (K=1);

- 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 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)./.

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 1, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An)

PHỤ LỤC BÁO CÁO

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

Mã số doanh nghiệp: 2901714500

Đăng ký lần đầu: ngày 26 tháng 03 năm 2014

Đăng ký thay đổi lần thứ: 12, ngày 15 tháng 07 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CP ĐỊA ỐC KIM THI

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Tầng 15, Tòa nhà CT1, Số 65, Đường Phan Bội Châu, Phường Vinh Hưng, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Điện thoại: 0945010348

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

3. Vốn điều lệ: 360.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 36.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: NGUYỄN THỊ KIM HOA

Giới tính: Nữ

Ngày, tháng, năm sinh: 13/11/1962

CHUNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 040162011764

Số chứng thực..... Quyền số..... SCT/BS

3 6 3 2 5

Chức danh: Giám đốc

NGÀY 15-08-2025

Địa chỉ liên lạc: Đường Nguyễn Xuân Lộ, Khối Vinh Thịnh, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam



Hoàng Văn Chung



Nguyễn Anh Tuấn

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 3901314509

Ngày ký: 15 tháng 08 năm 2025

Địa chỉ: 15/08/2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN KIM THỊ

Tên công ty viết bằng tiếng Anh:

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính:

Địa chỉ: 15/08/2025, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày: 15/08/2025

Điện thoại: 0909123456

Trang web:

Website:

3. Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

4. Ngày cấp: 15/08/2025

Mã số thuế: 3901314509

Tổng số thuế: 3901314509

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty:

* Họ tên: NGUYỄN THỊ LÊ HOA

Chức vụ: Giám đốc

Ngày cấp: 15/08/2025

Số đăng ký: 3901314509

Ngày: 15-08-2025

Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: 15/08/2025, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

Văn phòng: 15/08/2025

TRƯỞNG PHÒNG



Giám đốc

Số: HT /HĐTĐ-KKT

Nghệ An, ngày 25 tháng 8 năm 2023

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 06 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/11/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh Nghệ An quy định về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất mà được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

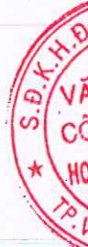
Căn cứ Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Nghệ An quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An tại xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 275/QĐ-KKT ngày 05/10/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc giao đất, thuê đất cho Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi (đợt 1) để thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An; Quyết định số 406/QĐ-KKT ngày 29/12/2022 điều chỉnh Quyết định số 275/QĐ-KKT ngày 05/10/2022;

Căn cứ Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt mức giá khu đất Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 50 năm tại xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc.



Ngày 26, huyện Vĩnh Lộc tỉnh Nghệ An

Hôm nay, ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An, chúng tôi gồm:

I. Bên cho thuê đất: Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An

Địa chỉ trụ sở: Số 362, đường V.I. Lê Nin, phường Hưng Phúc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Điện thoại: 0238 3 835 146

Tài khoản số: 3713.0.1088141, tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Nghệ An.

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn Hải.

Chức vụ: Phó Trưởng Ban.

II. Bên thuê đất: Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15, tòa nhà CT1, chung cư Kim Thi, khối 1, phường Quán Bàu, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Điện thoại: 02388696677

Fax:

Mã số thuế: 2901714500

Tài khoản số: 682603779999, tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh.

Người đại diện: Bà Nguyễn Thị Kim Hoa

Chức vụ: Giám đốc.

III. Hai Bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất thuê: 15.139 m² đất.
2. Địa chỉ thửa đất thuê: Tại xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.
3. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định: Theo các đo đạc chính lý bản đồ địa chính số: 329/2022/BĐĐC/VPĐK do Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Nghệ An xác nhận ngày 16/8/2022; 711/2022/BĐĐC/VPĐK do Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Nghệ An xác nhận ngày 22/12/2022.

4. Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất.

5. Mục đích sử dụng đất thuê: Xây dựng khu nhà ở xã hội đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững, đảm bảo môi trường sống và sinh hoạt tốt, phục vụ cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An. Trong đó, phần diện tích 15.139 m² đất sử dụng vào mục đích đất:

- Đất sử dụng vào mục đích sân đường nội bộ và cây xanh, tiểu cảnh, sân chơi, bãi đỗ xe ngoài trời diện tích 7.068,6 m².

- Đất sử dụng vào mục đích Nhà văn hóa diện tích là 528,1 m².



10
N P
NG
NG V
NH

- Đất sử dụng vào mục đích nương thoát nước diện tích 551,1 m².
- Đất sử dụng vào mục đích đất cây xanh, sân thể thao diện tích 3.656,5 m².
- Đất sử dụng vào mục đích bạt mái taluy là 2.125,7 m².
- Đất sử dụng vào mục đích đất công trình Hạ tầng kỹ thuật diện tích là 87,8 m².
- Đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình diện tích 1.121,2 m²
(Nhà để xe số 1, số 2, trạm điện, trạm bơm, bể nước sinh hoạt và bể nước).

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê
2. Mức giá đất bình quân: 2.822.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai triệu, tám trăm hai mươi hai nghìn đồng trên một mét vuông).
3. Tiền thuê đất được tính từ ngày 20 tháng 9 năm 2022.
4. Phương thức nộp tiền thuê đất: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.
5. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc Nhà nước tỉnh Nghệ An.
6. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này và Căn cứ Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên cho thuê đất đảm bảo việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện Hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
2. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên (nếu có):



8
H
CH
NG

8

- Đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp: 1.000 ha.
- Đất sử dụng vào mục đích đất cây trồng, đất trồng rừng: 3.500 ha.

- Đất sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình: 1.150 ha.
- Đất sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình: 1.150 ha.

1.1. Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.
2. Mục giá đất bình quân: 2.822.000 đồng/ha (bằng chữ: Hai triệu, tám trăm hai mươi hai nghìn đồng trên một hecta).

3. Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2023.
4. Phương thức nộp tiền thuê đất: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.
5. Nơi nộp tiền thuê đất: Khoa bạc Nhà nước tỉnh Nghệ An.
6. Việc cấp thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên nằm trong đất.

Điều 3. Việc sử dụng đất của Khu đất thuê phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật về đất đai. UBND ngày 24/01/2023 của UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên
1. Bên cho thuê đất đảm bảo việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thuê đất hợp đồng, không được chuyển nhượng, cho thuê lại cho Bên thuê đất trước khi hết thời hạn thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
2. Trong thời gian thuê đất, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

1. Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán lại sản phẩm tài sản thì Bên thuê đất phải báo cáo và được chấp thuận trước khi thực hiện chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc chuyển đổi quyền sử dụng đất. Trường hợp Bên thuê đất không báo cáo và được chấp thuận trước khi thực hiện chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc chuyển đổi quyền sử dụng đất thì Bên thuê đất phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên cho thuê đất.

2. Trong thời hạn thuê đất, Bên thuê đất phải thực hiện các nghĩa vụ sau đây: (nếu có)
3. Trong thời hạn thuê đất, Bên thuê đất phải thực hiện các nghĩa vụ sau đây: (nếu có)
4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo pháp luật về đất đai (nếu có).

4.1. Bên thuê đất được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

4.2. Trong trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi cao hơn so với các quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong Hợp đồng này, thì Bên thuê đất được hưởng những ưu đãi theo quy định của văn bản pháp luật mới cho thời gian thuê đất còn lại. Trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi thấp hơn so với quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong Hợp đồng này, thì Bên thuê đất được tiếp tục áp dụng các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này cho thời gian thuê đất còn lại.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;
2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;
3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;
4. Bên thuê đất bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
5. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đầu tư.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 7. Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và 01 bản gửi Cục Thuế Nghệ An, 01 bản gửi Kho bạc Nhà nước tỉnh Nghệ An.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

NGÀY 25-10-2023

BÊN THUÊ ĐẤT
GIÁM ĐỐC
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC KIM THỊ
 TP. VINH - TỈNH NGHỆ AN
NGUYỄN CHỊ KIM HOA

BÊN CHO THUÊ ĐẤT
KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN
 KHU VỰC TẾ ĐỒNG NAM NGHỆ
 TP. VINH - TỈNH NGHỆ AN
NGUYỄN VĂN HẢI

CỘNG CHỨNG VIÊN
CÔNG CHỨNG
HOÀNG VĂN CHUNG
 TP. VINH - TỈNH NGHỆ AN

4.1. Bên thuê được nhận, quản lý, vận hành và khai thác công trình theo đúng quy định của pháp luật.
4.2. Trong trường hợp vận hành, khai thác công trình phát sinh các vấn đề liên quan đến an toàn, môi trường, xã hội, pháp lý, Bên thuê phải báo cáo ngay cho Bên cho thuê và có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật và các quy định của địa phương.
4.3. Bên thuê phải chịu trách nhiệm về an toàn, môi trường, xã hội, pháp lý của công trình trong suốt quá trình vận hành, khai thác và bảo trì. Bên thuê phải có các biện pháp để ngăn ngừa, giảm thiểu và xử lý các rủi ro có thể xảy ra.
4.4. Bên thuê phải có các biện pháp để ngăn ngừa, giảm thiểu và xử lý các rủi ro có thể xảy ra đối với cộng đồng và môi trường xung quanh công trình.

Điều 5. Hợp đồng này được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày ký và có hiệu lực thi hành.
1. Hai bên đã đọc, hiểu và đồng ý với nội dung của Hợp đồng này và không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào.
2. Do đó, mỗi bên đồng ý ký và đóng dấu, đóng dấu đỏ của cơ quan chức năng có thẩm quyền để xác nhận tính hợp pháp và hiệu lực của Hợp đồng này.
3. Bên thuê đồng ý chịu trách nhiệm về an toàn, môi trường, xã hội, pháp lý của công trình trong suốt quá trình vận hành, khai thác và bảo trì.
4. Bên thuê đồng ý chịu trách nhiệm về an toàn, môi trường, xã hội, pháp lý của công trình trong suốt quá trình vận hành, khai thác và bảo trì.
5. Bên thuê đồng ý chịu trách nhiệm về an toàn, môi trường, xã hội, pháp lý của công trình trong suốt quá trình vận hành, khai thác và bảo trì.

Điều 6. Việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.
Điều 7.1. Hai bên đồng ý rằng, việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.
Hợp đồng này không thay thế cho bất kỳ văn bản nào khác có liên quan đến việc vận hành, khai thác và bảo trì công trình.
Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày ký và có hiệu lực thi hành.

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày ký và có hiệu lực thi hành.

Một bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để xác nhận tính hợp pháp và hiệu lực của Hợp đồng này.
Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày ký và có hiệu lực thi hành.

BÊN CHỌN THUÊ ĐẶT
BÊN CHO THUÊ ĐẶT
BÊN CHỌN THUÊ ĐẶT
BÊN CHO THUÊ ĐẶT

NGÀY 25-10-2023
CHỖ CHỮ KÝ VÀ DẤU ĐỎ
CHỖ CHỮ KÝ VÀ DẤU ĐỎ
CHỖ CHỮ KÝ VÀ DẤU ĐỎ

NGUYỄN VĂN HỮU
NGUYỄN VĂN HỮU
NGUYỄN VĂN HỮU
NGUYỄN VĂN HỮU

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

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

Số: 14 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI
CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 24 tháng 01 năm 2022)

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 72/2017/QĐ-UBND ngày 28/11/2017 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Thông báo số 1354-TB/TU ngày 03/12/2018 của Thường trực Tỉnh ủy Nghệ An về chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện các công trình, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 12/12/2018 của HĐND tỉnh Nghệ An về chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai để thực hiện công trình, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 22/7/2020 của HĐND tỉnh Nghệ An thông qua danh mục công trình, dự án cần thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam tại Văn bản số 50/KKT-KHĐT ngày 12/01/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty cổ phần địa ốc Kim Thi.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2901714500 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 26/03/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 21/6/2021.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà CT1, Số 65, Đường Phan Bội Châu, Khối 1, Phường Quán Bàu, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

3. Mục tiêu dự án: Xây dựng khu nhà ở xã hội đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững, đảm bảo môi trường sống và sinh hoạt tốt, phục vụ cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích khu đất thực hiện dự án: 34.789,5m².

b) Quy mô dân số: Đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.792 người, trong đó khoảng 1.700 người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:

- Nhà ở xã hội cao tầng để bán và cho thuê: 07 tòa nhà chung cư cao 05 tầng, gồm khoảng 539 căn hộ, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 25.760m², trong đó khoảng 432 căn hộ để bán và khoảng 107 căn hộ để cho thuê.

- Nhà ở thương mại để bán: 23 căn hộ liền kề, cao 03 tầng, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 7.935m².

d) Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4709/QĐ-UBND ngày 06/12/2021.

đ) Sơ bộ phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án:

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án (bao gồm cả hệ thống hạ tầng kết nối ngoài hàng rào phục vụ kết nối cho dự án) theo đúng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt; thực hiện công tác quản lý, vận hành, khai thác, sửa chữa, bảo trì theo đúng quy định hiện hành của pháp luật. Riêng toàn bộ hệ thống đường giao thông nội bộ trong phạm vi dự án bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý.

5. Vốn đầu tư của dự án: 320.283.560.000 đồng (Ba trăm hai mươi tỷ, hai trăm tám ba triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng). Trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 96.100.000.000 đồng;
- Vốn vay ngân hàng: 224.183.560.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (năm mươi năm) kể từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, thuộc Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An. Phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường dân sinh hiện trạng xóm 8 và xóm 9, xã Nghi Xá.
- Phía Nam giáp: Đất quy hoạch Kênh thoát nước phía Nam Khu kinh tế Đông Nam.
- Phía Đông giáp: Đồng Đập Lớn, xã Nghi Xá.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư xóm 8 và xóm 9, xã Nghi Xá.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

Thời gian Loại vốn	Tháng 12/2021 đến quý II/2022	Quý III/2022 đến quý II/2023	Quý III/2023 đến quý II/2024	Tổng cộng
Vốn góp	6.100.000.000	40.000.000.000	50.000.000.000	96.100.000.000
Vốn huy động	4.328.921.200	108.149.656.800	111.719.914.000	224.183.560.000

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

- Từ tháng 12/2021 đến Quý II/2022 (07 tháng): Lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư, đề nghị quyết định chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án, đánh giá tác động môi trường, lập hồ sơ thiết kế cơ sở...

- Từ Quý III/2022 đến cuối Quý II/2024 (24 tháng): Triển khai thi công xây dựng và đưa công trình vào sử dụng.

c) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư: Dự án dự kiến chia thành 02 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Thi công san nền, hạ tầng kỹ thuật, hàng rào, cổng và hệ thống cấp điện, cấp nước ngoài nhà; xây dựng nhà ở công nhân 05 tầng (4 block nhà) và nhà ở thương mại liền kề (23 căn). Thời gian 12 tháng (từ Quý III/2022 đến Quý II/2023).

- Giai đoạn 2: Thi công tất cả các hạng mục còn lại của dự án, thời gian 12 tháng (từ Quý III/2023 đến Quý II/2024).

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý KKT Đông Nam Nghệ An đầu mối phối hợp với các cơ quan liên quan và UBND huyện Nghi Lộc hướng dẫn và giám sát Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, môi trường, an toàn lao động và phòng cháy chữa cháy.

2. UBND huyện Nghi Lộc: Tổ chức giải phóng mặt bằng dự án; phối hợp với Ban Quản lý KKT Đông Nam Nghệ An, nhà đầu tư và các đơn vị liên quan để giao đất, cho thuê đất và các hoạt động quản lý nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

3. Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi (nhà đầu tư):

- Thực hiện thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Hoàn thành các thủ tục của dự án theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư, nhà ở, xây dựng, đất đai, môi trường, an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy và pháp luật khác có liên quan.

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng chấp thuận chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ thiết kế và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

- Tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở xã hội trong phạm vi dự án để cho thuê).

- Thực hiện đúng cam kết tại văn bản 28/CV-KHĐT ngày 08/12/2021 của Công ty CP địa ốc Kim Thi và ý kiến của các Sở, ngành, địa phương trong quá trình triển khai dự án.

- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư 2020. //

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Trưởng Ban quản lý KKT Đồng Nam; Giám đốc các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND huyện Nghi Lộc; Chủ tịch UBND xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc; Các tổ chức, cá nhân có liên quan và Nhà đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /x/

Nơi nhận: /Q/

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh Lê Ngọc Hoa;
- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh;
- CVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CN (Hùng).

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



CHỨNG NHẬN
SAO ĐÚNG BẢN CHÍNH

Ngày 01-08-2024
005744

Số: Quyển số:
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VINH



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Xuân Hình



QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 24 tháng 01 năm 2022)

(Điều chỉnh lần thứ 1: ngày 24 tháng 10 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam tại Báo cáo số 59/BC-KKT ngày 06/9/2024 và Công văn số 1668/KKT-KHĐT ngày 02/10/2024 về việc thẩm định điều chỉnh dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An do Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi làm nhà đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022, với nội dung như sau:

1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án tại điểm c khoản 4 Điều 1 Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án:

- Nhà ở xã hội cao tầng để bán và cho thuê: 07 tòa nhà chung cư cao 5 tầng; trong đó, 02 tòa nhà KT01 và KT02, mỗi tòa 59 căn hộ, tổng 118 căn hộ;

5 tòa nhà còn lại KT03-KT07, mỗi tòa 75 căn hộ, tổng 375 căn hộ. Tổng số lượng căn hộ sau điều chỉnh là 493 căn hộ, trong đó khoảng 388 căn hộ để bán và khoảng 105 căn hộ để cho thuê.

- Nhà ở thương mại để bán: 23 căn hộ liền kề, cao 3 tầng, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $7.935m^2$ ”.

2. Tiến độ thực hiện dự án tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

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

Thời gian Loại vốn	Tháng 12/2021 đến Quý II/2022	Quý III/2022 đến Quý II/2023	Quý III/2023 đến Quý II/2026	Tổng cộng
Vốn góp	6.100.000.000	52.000.000.000	38.000.000.000	96.100.000.000
Vốn huy động	-	-	224.183.560.000	224.183.560.000

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

- Từ Tháng 12/2021 đến Quý III/2023: Lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư, đề nghị quyết định chủ trương đầu tư; Phối hợp với các cơ quan chức năng hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án. Hoàn thành các thủ tục pháp lý như: đánh giá tác động môi trường, thiết kế cơ sở, bản vẽ thi công, giao đất, cho thuê đất, cấp phép xây dựng,...

- Từ Quý I/2023 đến Quý II/2026: Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành các hồ sơ thủ tục điều chỉnh thiết kế 02 tòa nhà KT01 và KT02, hoàn thành đưa dự án đi vào sử dụng, cụ thể:

+ Quý IV/2024: Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, đưa vào sử dụng các tòa nhà KT02, KT03, KT04.

+ Quý II/2025: Hoàn thành đưa vào sử dụng các tòa nhà KT01, KT05, KT06, KT07.

+ Quý III/2025: Hoàn thành và đưa vào sử dụng 23 căn nhà ở thương mại liền kề.

+ Quý II/2026: Hoàn thành trường mầm non; hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào khai thác, sử dụng.

c) Sơ bộ phương án phân kỳ, chia giai đoạn: Không”.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Nghi Lộc:

- Phối hợp các sở, ngành hướng dẫn Nhà đầu tư triển khai theo đúng quy định.

- Đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, vận hành dự án theo đúng quy định và mục tiêu đã được chấp thuận.

- Thường xuyên cập nhật tình hình thực hiện Dự án trên phần mềm theo dõi dự án đầu tư của tỉnh theo đúng quy định; Định kỳ hàng quý báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án gửi Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam, Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, theo dõi.

2. Nhà đầu tư:

- Tập trung nguồn lực để triển khai, hoàn thành dự án đúng tiến độ.
- Hàng quý, hàng năm báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam, Sở Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan thống kê bằng văn bản về tình hình thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư ngày 17/6/2020.

3. Các sở, ban ngành: Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế kiểm tra, hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành dự án; thực hiện đảm bảo các nghĩa vụ đối với nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng, hoạt động theo đúng quy định; đảm bảo tiến độ và mục tiêu đầu tư của Dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng, Giám đốc các sở, ban ngành: Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Nghi Lộc; Chủ tịch UBND xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc; Các tổ chức, cá nhân có liên quan và Nhà đầu tư căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *HN*

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Phục vụ HCC;
- Phòng CN;
- Lưu: VT, CN.



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



Bùi Thanh An



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Xuân Kính

1. Trường hợp này cấp nhận với bình đẳng. Do đó nên phân công việc để
đây là bản tư vấn theo đúng quy định. Công việc này phải được phân công
phân công theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công
phân công theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công

2. Phân công việc:
3. Phân công việc theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công
phân công theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công
phân công theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công

4. Các số báo nhận: Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam, Xây dựng, Tài
nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công
thương và Thương mại, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch,
Sức khỏe và Gia đình, Xã hội, Công an, Quốc phòng và An ninh, Ngoại giao,
Đầu tư và Xây dựng, Hoạt động khác. Công việc này phải được phân công
phân công theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công

5. Phân công việc theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công
phân công theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công
phân công theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công

6. Phân công việc theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công
phân công theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công
phân công theo đúng quy định của pháp luật. Công việc này phải được phân công

TÀI. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHUYỂN
TÀI. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦNG NHẬN
SAO BỪNG BẢN CHÍNH
NGÀY: 16-05-2022
002834
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VINH



Đang chờ công chứng



ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH NGHỆ AN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4709/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 06 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN



Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 27/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 1077/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cho công nhân và các công trình phụ trợ trong KKT Đông Nam tại vị trí số 01 thuộc xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc;

Căn cứ Quyết định số 3982/QĐ-UBND ngày 22/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc;



Theo đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam tại Văn bản số 1663/KKT-QHXD ngày 26/11/2021 về việc thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc; kèm theo bản vẽ 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 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, như sau:

I. Lý do, nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh quy hoạch bỏ hạng mục chợ và đường quy hoạch rộng 10,0m bao quanh khu chợ theo quy hoạch đã được phê duyệt để quy hoạch thêm 01 khối nhà ở chung cư xã hội cao 05 tầng và các hạng mục tiện ích khác nhằm đáp ứng thêm nhu cầu nhà ở cho công nhân trong Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An.

II. Nội dung quy hoạch sau điều chỉnh:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Đất Lành.

4. Vị trí khu đất quy hoạch: Tại xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, thuộc Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An (theo phạm vi ranh giới đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 08/4/2019). Cụ thể các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường dân sinh hiện trạng xóm 8 và xóm 9, xã Nghi Xá;
- Phía Nam giáp: Đất quy hoạch Kênh thoát nước phía Nam Khu kinh tế Đông Nam;
- Phía Đông giáp: Đồng Đập Lớn, xã Nghi Xá;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư xóm 8 và xóm 9, xã Nghi Xá.

5. Nội dung quy hoạch xây dựng:

5.1. *Tính chất chức năng*: Là khu nhà ở xã hội được quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững, đảm bảo môi trường sống và sinh hoạt tốt để phục vụ cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đồng Nam Nghệ An.

5.2. Quy mô đất đai và dân số:

a) *Quy mô đất đai*: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 34.789,5m² được giới hạn bởi đường nối các điểm A,B,C,D,A (theo bản vẽ quy hoạch).

b) *Quy mô dân số*: Khoảng 1.792 người.

5.3. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) *Khu nhà ở xã hội cho công nhân (ký hiệu Ở XH)*: Bố trí tại phía Tây Bắc khu quy hoạch. Diện tích 13.508,1m²; mật độ xây dựng 46,44%; tầng cao công trình: Từ 01 đến 05 tầng.

b) *Khu nhà ở thương mại liền kề (ký hiệu Ở TM)*: Bố trí tại phía Đông Nam khu quy hoạch. Diện tích 3.376,6m², gồm 23 lô đất ở liền kề có diện tích diện tích từ 133,0 m² đến 292,90 m²; tầng cao công trình 03 tầng.

c) *Khu công trình công cộng (trường mầm non, nhà văn hóa)*: Được bố trí phía Đông Bắc và Tây Nam khu quy hoạch với tổng diện tích đất 2.995,4m². Trong đó, trường mầm non (ký hiệu TH), diện tích đất 2.467,4m², mật độ xây dựng 45,29%, cao 02 tầng; nhà văn hóa (ký hiệu NVH), diện tích đất 528,0m², mật độ xây dựng 47,44%, cao 01 tầng.

d) *Khu cây xanh (ký hiệu CX-TT)*: Gồm 03 khu được bố trí phân tán đều trên các khu chức năng. Tổng diện tích đất 3.656,8m².

5.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp đất đai như sau:

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao xây dựng	Mật độ xây dựng (%)
1	Đất ở xã hội	Ở XH	13.508,1	38,83	1 - 5	46,44
1.1	Đất xây dựng nhà và công trình		6.273,0	18,03	1 - 5	
1.2	Đất sân đường nội bộ		7.235,1	20,80	-	
2	Đất nhà văn hóa	NVH	528,0	1,52	1	47,44

2.1	Đất xây dựng nhà và công trình		250,5	0,72	1	
2.2	Đất sân vườn		277,5	0,80	-	
3	Đất cây xanh, sân thể thao	CX-TT	3.656,8	10,51	-	-
4	Đất ở thương mại	Ơ TM	3.376,6	9,70	3	78,33
4.1	Đất xây dựng nhà ở liền kề (gồm 23 lô)		2.645,0	7,60	3	
4.2	Đất sân + Tiểu cảnh		643,9	1,85	-	
4.3	Đất công trình HTKT		87,7	0,25	-	
5	Đất trường mầm non	TH	2.467,4	7,09	1 - 2	45,29
5.1	Đất xây dựng nhà và công trình		1.117,4	3,21	1 - 2	
5.2	Đất sân đường nội bộ		1.350,0	3,88	-	
6	Đất giao thông		8.550,0	24,58		
7	Đất bạt mái taluy + XD mương thoát nước		2.702,6	7,77		
Tổng cộng			34.789,5	100,00		

5.5. Quy hoạch các hạng mục công trình kiến trúc:

TT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu trên bản vẽ	Số lượng	Diện tích xây dựng (m)	Tầng cao
1	Lối vào chính	(1)	1		
2	Lối vào phụ	(2)	1		
3	Nhà ở công nhân (gồm 07 khối nhà)	(3)	7	5.152,0	5
4	Nhà để xe máy số 01	(4A)	1	377,0	1
5	Nhà để xe máy số 02	(4B)	1	520,0	1
6	Nhà văn hóa	(5)	1	250,5	1
7	Nhà trẻ	(6)	1	651,2	2
8	Nhà hiệu bộ	(7)	1	288,2	2
9	Nhà bếp	(8)	1	88,0	1
10	Nhà để xe nhân viên	(9)	1	90,0	1
11	Bãi đỗ xe ngoài trời	(10)			
12	Nhà ở thương mại liền kề (gồm 23 căn)	(11)	1	2.645,0	3
13	Trạm bơm + xử lý nước thải	(12)	1	80,0	
14	Bể nước sinh hoạt	(13A)	1	48,0	
15	Bể nước PCCC	(13B)	1	72,0	

16	Trạm điện	(14)	1	24,0	
17	Sân thể thao	(15)	1		
18	Sân đường nội bộ	(16)			
19	Cây xanh, tiểu cảnh, sân chơi	(17)			

5.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Hệ thống đường giao thông đối ngoại:

TT	Tên đường	Ký hiệu	CGĐĐ (m)	Lòng đường (m)	Bulva (m)	Vĩa hè (m)
01	Đường quy hoạch N5	Mặt cắt A-A	56,0	15,0x2	10,0	8,0x2

- Hệ thống đường giao thông đối nội:

TT	Tên đường	Ký hiệu	CGĐĐ (m)	Lòng đường (m)	Bulva (m)	Vĩa hè (m)
01	Đường quy hoạch 20m	Mặt cắt B-B	20,0	6,0x2	2,0	3,0 x 2
02	Đường quy hoạch 15m	Mặt cắt C-C	15,0	4,5x2	-	3,0 x 2
03	Đường quy hoạch 12m	Mặt cắt D-D	12,0	3,0x2	-	3,0 x 2
04	Đường quy hoạch 10m	Mặt cắt E-E	10,0	3,0x2	-	2,0 x 2

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

+ Đối với các công trình nhà ở xã hội cho công nhân, trường mầm non, nhà ở thương mại liền kề dọc theo các tuyến đường: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ trên tất cả các tuyến đường tối thiểu là 3,0m.

+ Đối với các công trình nhà văn hóa, nhà để xe: Xây dựng trong khuôn viên đảm bảo các mặt thoáng để trồng cây xanh.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Dự án được thiết kế san nền hoàn chỉnh theo cốt không chế quy hoạch các khu chức năng trong Khu kinh tế Đông Nam đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1534/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 và cao độ tìm tuyến đường N5 đoạn chạy qua phía Nam khu đất dự án.

- San nền cục bộ cho từng khu vực, cao độ không chế san nền được xác định theo cao độ tìm các trục đường nội bộ của dự án với cao độ san nền thấp nhất +3,2m (theo hệ cao độ nhà nước), đảm bảo khả năng thoát nước mưa theo hình thức tự chảy từ mọi lô đất ra hệ thống cống thoát nước mưa nằm trên các trục giao thông xung quanh rồi thoát ra sông Rào Trường phía Đông dự án. Các mái dốc địa hình trong khu tùy vị trí sẽ được gia cố bằng đá xây hoặc trồng cỏ tránh sạt trượt, xói lở,...

- Thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy từ phía Bắc xuống phía Nam khu đất; Hệ thống thoát nước mưa bám theo độ dốc san nền và độ dốc dọc các tuyến đường, đồng thời đảm bảo độ dốc dọc tối thiểu. Nước mưa được thu gom bởi các giếng thu nước hai bên các tuyến đường và xung quanh hàng rào khu đất dự án rồi thoát ra sông Rào Trường phía Đông dự án.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Được lấy từ đường ống cấp nước cho dân cư xóm 8 và xóm 9 xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc đã được Công ty cổ phần cấp nước Cửa Lò đầu tư xây dựng gần khu đất quy hoạch. Bố trí trạm bơm, bể chứa và hệ thống đường ống cấp nước cho nội bộ dự án bằng chất liệu nhựa HDPE để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng hạng mục công trình. Mạng lưới cấp nước phân phối: Hệ thống đường ống quy hoạch mới được bố trí mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cũ, các tuyến ống bám dọc theo các trục giao thông, và những vị trí thuận lợi để cấp đến tất cả các đối tượng dùng nước.

- Nguồn nước cấp cho bể chứa là đường ống D110mm. Đường ống cấp nước chính có đường kính D125mm được chôn sâu tính từ đỉnh ống đến cốt vỉa hè hoặc cốt mặt đất từ 0,7m+0,9m để vận chuyển nước từ bể nước cấp tới các ống nhánh phân phối cho các hạng mục công trình thuộc dự án và cho các hòng chữa cháy (cấp cho khu nhà ở thương mại, khu trường mầm non là đường ống D50mm; cấp cho khu nhà ở xã hội công nhân và các hòng chữa cháy là đường ống D125). Trên các ống phân phối có bố trí các van khóa để đề phòng sự cố và điều tiết nước cho phù hợp với nhu cầu sử dụng.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Nguồn cấp nước được sử dụng chung với hệ thống cấp cho sinh hoạt, tuy nhiên để phục vụ dự trữ nước cho công tác chữa cháy khi cần thiết, toàn dự án được bố trí một bể chứa nước phục vụ PCCC với diện tích xây dựng 72m² (thể tích chứa khoảng 360m³) để đảm bảo nguồn cấp cho hệ thống PCCC được xây dựng riêng biệt với hệ thống cấp nước phục vụ sinh hoạt.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Điện cấp cho dự án được lấy từ đường dây 35kV hiện trạng nằm phía Nam khu đất dự án.

- Tổng nhu cầu cấp điện của dự án (chiếu sáng, sinh hoạt): $P_{tt} = 966,7 \text{ kW}$.

- Dự án bố trí 01 trạm biến áp công suất 850KVA (35/0,4kV).

- Đường dây trung thế: Quy hoạch mới đường dây trên không 35kV và đấu nối tại đường dây trung thế 35kV hiện trạng nằm phía Nam khu đất dự án.

- Đường dây hạ thế cấp điện sinh hoạt: Quy hoạch thành mạng lưới cấp ngầm 0,4kV và cấp điện cho các hạng mục công trình tại các tủ công tơ đặt trong nhà hoặc trên móng bê tông.

- Xây dựng hệ thống chiếu sáng trên các trục đường và sân vườn trong dự án theo đúng Tiêu chuẩn Việt Nam. Cấp điện chiếu sáng ngầm 0,4kV chủ yếu được chôn ngầm theo vỉa hè các trục đường nội bộ.

e) Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống riêng hoàn toàn, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của dự án sau khi qua bể tự hoại của từng hạng mục công trình, một phần tự chảy và một phần được bơm về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án. Sau khi nước thải được xử lý tại trạm sẽ đổ ra hệ thống mương thoát nước của khu quy hoạch tại điểm tiếp nhận đảm bảo quy định.

- Các tuyến ống thoát nước thải tự chảy sử dụng ống nhựa PVC D250, D300mm; riêng phía sau lưng nhà ở thương mại liền kề được bố trí mương hồ thoát nước B400mm.

f) Thông tin liên lạc:

- Thiết kế hệ thống đường trục thông tin tới các phân khu chức năng đảm bảo nhu cầu thông tin liên lạc như thuê bao điện thoại cố định, thông tin di động, Internet và các dịch vụ viễn thông khác của dự án.

- Phương án cấp tín hiệu thông tin: Tín hiệu thông tin cấp bằng đường trục cáp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ trạm Host Nghi Lộc. Toàn bộ các tủ MDF trong khu quy hoạch được cấp tín hiệu bằng trạm vệ tinh khu vực xã Nghi Xá.

- Xây dựng mạch cáp quang làm trục chính cung cấp tín hiệu và hệ thống cáp đồng phân phối. Hệ thống này gồm các đường cáp UTP và các tủ phân phối khu vực chờ sẵn lắp đặt cho từng khu vực và từng nhóm công trình. Các tuyến cáp tín hiệu này được đi trên vỉa hè các tuyến đường và dưới sân đường nội bộ để cấp tín hiệu cho các tủ phân phối tín hiệu.

- Lắp đặt thông tin hữu tuyến từ bưu điện huyện Nghi Lộc. Thông tin nội bộ sử dụng điện thoại bàn để điều hành giữa các bộ phận.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá, dự báo sơ bộ tất cả các nguồn gây ô nhiễm cho môi trường trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng cũng như việc vận hành dự án sau này, việc đánh giá dựa trên mức độ ảnh hưởng của dự án đến không khí, tiếng ồn, môi trường đất, môi trường nước, các di sản văn hóa và tác động đến kinh tế xã hội của khu vực.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

- Đánh giá tác động môi trường ở giai đoạn này chỉ đề cập các yếu tố ảnh hưởng trong quá trình triển khai dự án, việc đánh giá sâu hơn, kỹ hơn sẽ được thực hiện ở Báo cáo đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn sau.

h) Thiết kế đô thị:

- Quy định về khoảng lùi, tầng cao của các hạng mục công trình trong các khu chức năng của khu quy hoạch.

- Quy định về việc bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên các trục đường trong khu quy hoạch để đảm bảo sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư và khu vực.



CÔNG CHỨNG VIỆN
Nghiên cứu và tư vấn

- Quy định về trồng cây xanh dọc theo các trục đường giao thông. Hệ thống cây xanh, vườn hoa trong khu ở, trường mầm non và cây xanh khu thể dục thể thao ngoài trời.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch theo quy định tại quyết định này và các quy định của pháp luật hiện hành; tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

2. Các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Cục Thuế tỉnh, theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam trong quá trình thực hiện, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Trưởng ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Nghi Lộc; Chủ tịch UBND xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc; các tổ chức, cá nhân có liên quan và Cơ quan tổ chức lập quy hoạch căn cứ Quyết định thi hành. //

Nơi nhận: **01-08-2024**
 - Như Điều 4;
 - Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Trưởng phòng CN;
 - Trung tâm phục vụ HCC;
 - Lưu: VTUB, CVCN (H).



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Xuân Bình

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



Lê Ngọc Hoa

**UBND TỈNH NGHỆ AN
BAN QUẢN LÝ KKT ĐÔNG NAM****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****Số: 2218 /KKT-QHXD****Nghệ An, ngày 24 tháng 12 năm 2024**

V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án: Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Kính gửi: Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi

Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An nhận được Tờ trình số 110/TTr-KT ngày 29/11/2024 của Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi trình thẩm định Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh Nghệ An Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An, tỉnh Nghệ An;

Căn cứ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người

lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc tại các Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 và Quyết định số 114/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Công văn số 117/KH-KT ngày 23/12/2024 của Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi về việc cung cấp thêm thông tin về thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở Dự án đầu tư nhà ở xã hội.

Sau khi xem xét hồ sơ, Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án: Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp III.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi.

4. Địa điểm xây dựng: tại xã Nghi Xá và xã Nghi Long, huyện Nghi Lộc, Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An, tỉnh Nghệ An.

5. Giá trị tổng mức đầu tư dự án (Theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh Nghệ An): 320.283.560.000 (*Bằng chữ: Ba trăm hai mươi tỷ, hai trăm tám mươi ba triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng*)

6. Giá trị trình thẩm định Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD các hạng mục công trình thuộc dự án (do Chủ đầu tư trình): 32.477.398.769 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, bảy trăm sáu mươi chín đồng*)

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn góp của Nhà đầu tư và vốn vay ngân hàng.

8. Thời gian thực hiện dự án: Từ tháng 12/2021 đến Quý II/2026.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Dự án chủ yếu áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn kỹ thuật của Việt Nam hiện hành.

10. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Vinh Hưng.

11. Nhà thầu lập điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án: Công ty Cổ phần GBAC Nghệ An.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 110/TTr-KT ngày 29/11/2024 của Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà

ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 4709/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và Quyết định số 114/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Công văn số 15/CV-CNCL ngày 30/3/2022 của Công ty Cổ phần cấp nước Cửa Lò về việc thỏa thuận đầu nối nguồn cấp nước cho dự án;

- Công văn số 17/ĐLNL-KT ngày 06/4/2022 của Điện lực Nghi Lộc - Công ty điện lực Nghệ An về việc thỏa thuận đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật cơ bản giữa Điện lực Nghi Lộc và Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi;

- Công văn số 454/KKT-QHXD ngày 20/4/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc chấp thuận vị trí đầu nối cho dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An với đường ngang N5;

- Quyết định số 212/QĐ-KKT ngày 15/8/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Công văn số 482/KKT-QHXD ngày 27/4/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và Chữa cháy số 08/TDPCCC do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An cấp ngày 05/01/2023;

- Công văn số 55/KKT-QHXD ngày 10/01/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế Bản vẽ thi công xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Giấy phép xây dựng số 03/GPXD.KKT do Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An cấp cho Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi ngày 13/01/2024;

- Công văn số 117/KH-KT ngày 23/12/2024 của Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi về việc cung cấp thêm thông tin về thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở Dự án đầu tư nhà ở xã hội.

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Hồ sơ dự án, tài liệu của dự án, khảo sát, thiết kế:

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt;

- Hồ sơ khảo sát xây dựng (tận dụng hồ sơ khảo sát đã thực hiện).

- Thuyết minh điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi;

- Thuyết minh điều chỉnh thiết kế cơ sở;

- Bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh;

- Các hồ sơ khác có liên quan.

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

Nhà thầu lập Điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án là Công ty Cổ phần GBAC Nghệ An đã được cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: NGA-00045068 ban hành kèm theo Quyết định số 2450/QĐ-SXD-HĐXD ngày 28/8/2020 của Sở Xây dựng Nghệ An, có thời hạn đến ngày 27/8/2025.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: Ông Hồ Tuyên đã được cấp Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số: NGA-000019 ban hành kèm theo Quyết định số 2159/QĐ.SXD-QLXD ngày 27/6/2023 của Sở Xây dựng Nghệ An, có thời hạn đến ngày 26/6/2033;

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Ông Lê Văn Thành đã được cấp Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: NGA-00041861 ban hành kèm theo Quyết định số 3345/QĐ.SXD-QLXD ngày 20/9/2023 của Sở Xây dựng Nghệ An, có thời hạn đến ngày 20/9/2028;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Ông Nguyễn Ngọc Giảng đã được cấp Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: NGA-00053728 ban hành kèm theo Quyết định số 361/QĐ.SXD-QLXD ngày 26/01/2024 của Sở Xây dựng Nghệ An, có thời hạn đến ngày 26/01/2029;

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước công trình: Ông Phạm Văn Trung đã được cấp Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: BXD-00089671 ban hành kèm theo Quyết định số 15/QĐ-HĐXD-CN ngày 29/5/2024 của Bộ Xây dựng, có thời hạn đến ngày 29/5/2025;

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch của dự án:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch 34.789,5m².
- Quy mô dân số: Khoảng 1.792 người.
- Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:
 - + Khu nhà ở xã hội cho công nhân (ký hiệu Ở XH): Bố trí tại phía Tây Bắc khu quy hoạch. Diện tích 13.508,1m²; mật độ xây dựng 46,44%; tầng cao công trình: Từ 01 đến 05 tầng.
 - + Khu nhà ở thương mại liền kề (ký hiệu Ở TM): Bố trí tại phía Đông Nam khu quy hoạch. Diện tích 3.376,6m², gồm 23 lô đất ở liền kề có diện tích từ 133,0 m² đến 292,90 m²; tầng cao công trình 03 tầng.
 - + Khu công trình công cộng (trường mầm non, nhà văn hóa): Được bố trí phía Đông Bắc và Tây Nam khu quy hoạch với tổng diện tích đất 2.995,4m². Trong đó, trường mầm non (ký hiệu TH), diện tích đất 2.467,4m², mật độ xây dựng 45,29%, cao 02 tầng; nhà văn hóa (ký hiệu NVH), diện tích đất 528,0m², mật độ xây dựng 47,44%, cao 01 tầng.
 - + Khu cây xanh (ký hiệu CX-TT): Gồm 03 khu được bố trí phân tán đều trên các khu chức năng. Tổng diện tích đất 3.656,8m².

2. Nội dung điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

TT	Tên hạng mục điều chỉnh	Ký hiệu trên bản vẽ mặt bằng định vị	Đã được thẩm định BCNCKT (tại Văn bản số 482/KKT-QHXD ngày 27/4/2022 của Ban Quản lý KKT Đông Nam)		Theo hồ sơ trình điều chỉnh BCNCKT của Chủ đầu tư (Tờ trình số 110/TTr-KT ngày 29/11/2024 của Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi)		Nội dung điều chỉnh
			Diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn và tầng cao	Số lượng căn hộ	Diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn và tầng cao	Số lượng căn hộ	
1	Tòa chung cư KT1	3.1	- DTXD: 736 m ² - Tổng diện tích sàn: 4.022,5 m ² - Cao 05 tầng	75 căn	- DTXD: 736 m ² - Tổng diện tích sàn: 4.022,5 m ² - Cao 05 tầng (giữ nguyên)	59 căn	- Tầng 1: Điều chỉnh vị trí xây dựng các hạng mục: Thang máy, Thang số 01, Phòng kỹ thuật, Kho tầng; Phòng trực 24/24. - Tầng 2 ÷ 5: + Điều chỉnh số lượng căn hộ và diện tích xây dựng các căn hộ. + Điều chỉnh vị trí xây dựng các hạng mục: Thang máy, Thang số 01,

TT	Tên hạng mục điều chỉnh	Ký hiệu trên bản vẽ mặt bằng định vị	Đã được thẩm định BCNCKT (tại Văn bản số 482/KKT-QHXD ngày 27/4/2022 của Ban Quản lý KKT Đông Nam)		Theo hồ sơ trình điều chỉnh BCNCKT của Chủ đầu tư (Tờ trình số 110/TTr-KT ngày 29/11/2024 của Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi)		Nội dung điều chỉnh
			Diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn và tầng cao	Số lượng căn hộ	Diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn và tầng cao	Số lượng căn hộ	
							Phòng kỹ thuật, Kho tầng. - <i>Tầng tum</i> : Điều chỉnh vị trí xây dựng các hạng mục: KT.Thang máy, Phòng kỹ thuật, Kho tầng; Sân thượng.
2	Tòa chung cư KT2	3.2	- DTXD: 736 m ² - Tổng diện tích sàn: 4.022,5 m ² - Cao 05 tầng	75 căn	- DTXD: 736 m ² - Tổng diện tích sàn: 4.022,5 m ² - Cao 05 tầng (giữ nguyên)	59 căn	- <i>Tầng 1</i> : Điều chỉnh vị trí xây dựng các hạng mục: Thang máy, Thang số 01, Phòng kỹ thuật, Kho tầng; Phòng trực 24/24. - <i>Tầng 2 ÷ 5</i> : + Điều chỉnh số lượng căn hộ và diện tích xây dựng các căn hộ. + Điều chỉnh vị trí xây dựng các hạng mục: Thang máy, Thang số 01, Phòng kỹ thuật, Kho tầng. - <i>Tầng tum</i> : Điều chỉnh vị trí xây dựng các hạng mục: KT.Thang máy, Phòng kỹ thuật, Kho tầng; Sân thượng.

3. Giải pháp thiết kế cơ sở các hạng mục công trình điều chỉnh:

3.1. Nhà ở công nhân KT01 và KT02 (02 khối nhà giống nhau) cao 05 tầng:

a) Giải pháp kiến trúc:

Mỗi khối nhà ở công nhân có kích thước $40,0 \times 18,4\text{m}$; diện tích xây dựng $736,0\text{m}^2$, công trình cao 05 tầng và 01 tum. Tổng diện tích sàn $4.042,25\text{m}^2$. Chiều cao tầng 1 là $3,9\text{m}$, chiều cao tầng 2 đến tầng 5 là $3,1\text{m}$, chiều cao tum là $3,0\text{m}$. Chiều cao lớn nhất của công trình là $19,3\text{m}$ (so với cốt nền nhà $\pm 0,00$), nền nhà cao $0,45\text{m}$ (so với cốt sân hoàn thiện). Giao thông theo phương đứng gồm 1 thang máy và 2 cầu thang bộ; theo phương ngang bằng hành lang trong nhà.

- Tầng 1: mặt bằng bố trí gồm sảnh chung cư, phòng kỹ thuật, phòng trực và 15 căn hộ/tầng (CH-1A ÷ CH-15A); diện tích sàn $736,00\text{m}^2$;

- Tầng 2 đến 5: bố trí 11 căn hộ/ tầng (CH-01 ÷ CH-11); diện tích sàn $807,25\text{m}^2/\text{tầng}$;

- Tầng tum: diện tích sàn $77,25\text{m}^2$.

* Các căn hộ có chi tiết như sau:

- Căn hộ tầng 1:

- + Căn hộ CH-1A; CH-9A; CH-10A, diện tích xây dựng $41,86\text{m}^2/\text{căn}$; diện tích sử dụng $37,62\text{m}^2/\text{căn}$; trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn, ngoài ra còn có 01 khu WC, sân giặt phơi.

- + Căn hộ CH-2A; CH-3A; CH-4A; CH-7A; CH-8A; CH-11A; CH-12A; CH-13A; CH-14A, diện tích xây dựng $40,48\text{m}^2/\text{căn}$; diện tích sử dụng $37,54\text{m}^2/\text{căn}$, trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng.

- + Căn hộ CH-6A, diện tích xây dựng $44,33\text{m}^2$; diện tích sử dụng $41,19\text{m}^2/\text{căn}$, trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn, ngoài ra còn có 01 khu WC, sân giặt phơi.

- + Căn hộ CH-15A, diện tích xây dựng $65,03\text{m}^2$; diện tích sử dụng $59,84\text{m}^2$ trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn, ngoài ra còn có 02 khu WC, sân giặt phơi.

- Căn hộ tầng 2 đến tầng 5:

Tầng 2 đến tầng 5, diện tích sàn $807,25\text{m}^2/\text{tầng}$, mặt bằng bố trí: 11 căn hộ/ tầng (CH-01 đến CH-11):

- + Căn hộ CH-01, diện tích xây dựng $60,26\text{m}^2/\text{căn}$; diện tích sử dụng $55,44\text{m}^2/\text{căn}$; trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn. Ngoài ra còn có 02 khu WC, sân giặt phơi.

- + Căn hộ CH-02, diện tích xây dựng $65,23\text{m}^2/\text{căn}$; diện tích sử dụng $62,21\text{m}^2/\text{căn}$; trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn. Ngoài ra còn có 02 khu à WC, sân giặt phơi.

- + Căn hộ CH-03, diện tích xây dựng $65,77\text{m}^2/\text{căn}$; diện tích sử dụng $62,76\text{m}^2/\text{căn}$; trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn. Ngoài ra còn có 02 khu WC, sân giặt phơi.

+ Căn hộ CH-04, diện tích xây dựng 59,25m²/căn; diện tích sử dụng 55,50m²/căn; trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn. Ngoài ra còn có 02 khu WC, sân giặt phơi.

+ Căn hộ CH-05, diện tích xây dựng 58,85m²/căn; diện tích sử dụng 55,13m²/căn; trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn. Ngoài ra còn có 02 khu WC, sân giặt phơi.

+ Căn hộ CH-06, diện tích xây dựng 66,64m²/căn; diện tích sử dụng 62,52m²/căn; trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn. Ngoài ra còn có 02 khu WC, sân giặt phơi.

+ Căn hộ CH-07, diện tích xây dựng 60,26m²/căn; diện tích sử dụng 55,44m²/căn; trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn. Ngoài ra còn có 02 khu WC, sân giặt phơi.

+ Căn hộ CH-08, diện tích xây dựng 65,23m²/căn; diện tích sử dụng 62,21m²/căn; trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn. Ngoài ra còn có 02 khu WC, sân giặt phơi.

+ Căn hộ CH-09; CH-10, diện tích xây dựng 41,36m²/căn; diện tích sử dụng 38,93m²/1căn trong đó: 01 phòng khách, 01 phòng ngủ đôi, 01 khu bếp + ăn, ngoài ra còn có 01 khu WC, sân giặt phơi.

+ Căn hộ CH-11, diện tích xây dựng 69,13m²; diện tích sử dụng 65,35m², trong đó: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 khu bếp + ăn, ngoài ra còn có 02 khu WC, sân giặt phơi.

b) Giải pháp kết cấu:

Công trình có kết cấu móng cọc, khung BTCT chịu lực đồ toàn khối. Tường xây có tác dụng bao che.

- Kết cấu móng: Móng cọc BTCT kết hợp đài và hệ giằng móng liên kết các chân cột theo hai phương. Cọc BTCT đúc sẵn, kích thước tiết diện 300x300, hạ bằng phương pháp ép. Sức chịu tải của cọc là 50 tấn. Bê tông cọc có cấp bền chịu nén B20 (M250#). Bê tông đài và dầm móng sử dụng đá 1x2, có cấp bền chịu nén B25 (M350#). Cốt thép loại có đường kính $D < 10$ dùng thép CB240-T, loại có đường kính $10 > D > 16$ dùng thép CB300-V, loại có đường kính $D > 16$ dùng thép CB400-V.

- Kết cấu phân thân: Hệ kết cấu theo phương đứng bao gồm hệ cột và vách chịu tải trọng đứng. Xây tường chèn giữa các cột trước khi đổ bê tông dầm sàn tầng trên. Hệ kết cấu theo phương ngang được cấu tạo bởi hệ sàn cứng tựa trên các dầm chính và dầm phụ.

Bê tông cột sử dụng đá 1x2, có cấp bền chịu nén B25 (M350#). Bê tông dầm, sàn, cầu thang bộ sử dụng đá 1x2, có cấp bền chịu nén B20 (M250#). Bê tông lanh tô, giằng tường các cấu kiện khác sử dụng đá 1x2, có cấp bền chịu nén B15 (M200#). Bê tông lót móng, lót nền nhà sử dụng đá 4x6, có cấp bền nén B7,5 (tương đương M100). Cốt thép loại có đường kính $D < 10$ dùng thép CB240-T, loại có đường kính $10 > D > 16$ dùng thép CB300-V, loại có đường kính $d > 16$ dùng thép CB400-V.

Tường nhà xây bằng gạch đất sét nung (tuynel) $6.5 \times 10,5 \times 22$, vữa xi măng M75. Bổ sung thép gia cường tại các vị trí xây tường ngăn.

c) Giải pháp hoàn thiện:

Mái lợp tôn sóng mạ màu dày 0,44mm, xà gồ thép mạ kẽm kích thước tiết diện $120 \times 50 \times 15 \times 2.5$. Nền, sàn nhà lát gạch Granit kích thước 600×600 , lót vữa xi măng M75. Nền, sàn khu WC lát gạch ceramic chống trơn kích thước 400×400 , lót vữa xi măng M75. Chống thấm sàn WC (trừ WC tầng 1) bằng màng chống thấm gốc bitum trước khi lát gạch. Tường khu WC ốp gạch ceramic KT 400×600 , vữa xi măng M75, ốp cao 2,4m. Trần khu WC làm bằng thạch cao tấm thả chịu nước.

Bậc tam cấp và bậc cầu thang bộ số 1 lát đá granit tự nhiên. Bậc thang bộ số 2 láng vữa xi măng M75 dày 20 có sơn epoxy phủ bề mặt.

Lan can ban công bằng thép hộp mạ kẽm sơn tĩnh điện. Lan can cầu thang bộ số 2 thép dẹt sơn tĩnh điện. Các cửa đi, cửa sổ bằng nhôm hệ kính an toàn dày 6.38mm. Riêng cửa đi vào phòng ngủ làm bằng nhựa lõi thép, kính an toàn dày 6.38mm. Vách ngăn tường các phòng ngủ nhỏ ở tầng 1 bằng gỗ công nghiệp, khung xương bằng thép. Tường, cột, dầm, trần trát vữa xi măng M75, bả matis, sơn 3 nước.

d) Giải pháp hệ thống kỹ thuật:

- *Thông gió, điện chiếu sáng trong nhà:* Thông gió chủ yếu tự nhiên kết hợp với hệ thống quạt trần và máy điều hòa; Chiếu sáng tự nhiên kết hợp với nhân tạo bằng hệ thống đèn Neon, đèn LED và đèn sợi đốt.

Đường dây điện luôn trong ống nhựa chôn ngầm trong tường và trần. Dây dẫn và thiết bị điện dùng hàng liên doanh, ngoại nhập hoặc hàng Việt Nam chất lượng cao. Công tắc đồng cắt đèn trong phòng dùng loại đơn đặt ngầm tường ở độ cao 1,2 mét so với cốt sàn hoàn thiện (tính từ tâm thiết bị). Ổ cắm điện dùng loại 3 chấu 16A đặt ngầm tường ở độ cao 0,45 mét so với cốt sàn hoặc nền hoàn thiện (tính từ tâm thiết bị).

- *Hệ thống chống sét, nối đất an toàn điện:* là hệ thống kim thu sét chống tia tiên đạo sớm lắp trên mái. Hệ thống này được nối xuống hệ thống nối đất bằng dây dẫn sét. điện trở của hệ thống nối đất chống sét đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 10 Ω .

+ Hệ thống tiếp địa gồm cọc tiếp địa đồng D20, băng đồng $25 \times 3 \text{mm}$, điện trở nối đất đảm bảo nhỏ hơn 10 Ω .

+ Hệ thống nối đất an toàn dùng cọc đồng D20, băng đồng $25 \times 3 \text{mm}^2$, điện trở nối đất đảm bảo nhỏ hơn 4 Ω .

- Cấp thoát nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: Nước cấp cho công trình được lấy từ ống cấp nước chung của dự án. Tại phòng bơm bố trí cụm bơm nước sinh hoạt bơm nước lên bể nước trên mái dung tích 20m³, từ đây nước được cấp đến các đối tượng dùng nước. Nước nóng sử dụng cục bộ bằng các bình nóng lạnh tại các căn hộ.

+ Thoát nước: Nước thải đen (từ xí, tiểu) được thu gom riêng bởi các trục đứng và dẫn vào bể tự hoại xử lý trước khi dẫn ra hệ thống thoát nước chung của dự án.

+ Thoát nước xám (từ chậu rửa, phễu thu sàn, máy giặt, ...) được thu gom riêng bởi trực đứng rồi dẫn ra hệ thống thoát nước chung của dự án.

+ Thiết bị vệ sinh phải có bề mặt trơn, nhẵn có độ cứng theo tiêu chuẩn thiết bị vệ sinh của Việt Nam và mới 100%. Đường ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống nhựa PPR. Ống hút và ống đẩy của máy bơm sử dụng ống thép tráng kẽm. Ống thoát nước bẩn, thoát nước mưa sử dụng ống uPVC.

- Bể tự hoại: bố trí 2 bể ở hai đầu nhà. Đáy, thành và nắp bể bằng bê tông cốt thép cấp độ bền B22,5 (mác 300). Cốt thép loại có đường kính $D < 10$ dùng thép CB240-T, loại có đường kính $D \geq 10$ dùng thép CB300-V. Trát, láng thành và đáy bể bằng vữa xi măng M100 có đánh màu.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH:

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An được lập tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng (lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn) phù hợp với công việc thực hiện được quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng (lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn) phù hợp với công việc thực hiện được quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Các hạng mục trình thẩm định trong hồ sơ thiết kế cơ sở thể hiện phù hợp với vị trí quy mô xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 4709/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có):

Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án phù hợp với các nội dung được quy định tại chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại các Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 và Quyết định số 114/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh Nghệ An.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Việc điều chỉnh quy mô số lượng căn hộ trong các hạng mục công trình thuộc dự án không làm ảnh hưởng đến các thỏa thuận đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật của khu vực đã thực hiện.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Giải pháp thiết kế cơ sở các hạng mục xây dựng của dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định đảm bảo hợp lý về an toàn xây dựng. Chủ đầu tư rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về sự phù hợp của thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng 2014.

- Về phòng cháy chữa cháy: Dự án đã được phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và Chữa cháy số 08/TDPCCC ngày 05/01/2023, đề nghị Chủ đầu tư tuân thủ nghiêm túc các nội dung tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC nêu trên. Trong các bước triển khai tiếp theo, đề nghị Chủ đầu tư lập thiết kế chi tiết giải pháp PCCC đối với hạng mục điều chỉnh trình cấp có thẩm quyền thẩm duyệt làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật.

- Về giải pháp môi trường: Nội dung điều chỉnh quy mô số lượng căn hộ trong các hạng mục công trình thuộc dự án không làm thay đổi các nội dung về đánh giá tác động môi trường của dự án đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 212/QĐ-KKT ngày 15/8/2022. Đề nghị Chủ đầu tư tuân thủ theo đúng các nội dung về đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

Danh mục tiêu chuẩn áp dụng nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng được áp dụng chủ yếu theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam, giải pháp thiết kế các hạng mục cơ bản phù hợp theo tiêu chuẩn áp dụng và quy chuẩn xây dựng hiện hành. Danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng cho thiết kế phải được chủ đầu tư phê duyệt đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng 2014. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

V. KẾT LUẬN:

1. Kết luận:

Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm