

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ TƯ VẤN NGỌC ĐIỀN

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

Của cơ sở:

**“KHU NHÀ Ở PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THỊNH GIA MỞ RỘNG
(GIAI ĐOẠN 3), DIỆN TÍCH 86.574,3M²;**

DÂN SỐ 3.698 NGƯỜI; TỔNG SỐ CĂN HỘ 1.621 CĂN”

Địa điểm: Phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

Bình Dương, tháng 04 năm 2024

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ TƯ VẤN NGỌC ĐIỀN

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

Của cơ sở:

**“KHU NHÀ Ở PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THỊNH GIA MỞ RỘNG
(GIAI ĐOẠN 3), DIỆN TÍCH 86.574,3M²;**

DÂN SỐ 3.698 NGƯỜI; TỔNG SỐ CĂN HỘ 1.621 CĂN”

Địa điểm: Phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI
VÀ TƯ VẤN NGỌC ĐIỀN



Đỗ Thị Hoàng Yến

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
TRUNG TÂM QUAN TRẮC – KỸ THUẬT
TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH
BÌNH DƯƠNG



Nguyễn Trình Cao Sơn

Bình Dương, tháng 04 năm 2024

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT	v
DANH MỤC BẢNG	vi
DANH MỤC HÌNH	viii
CHƯƠNG I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CƠ SỞ	1
1.1. Tên chủ cơ sở.....	1
1.2. Tên cơ sở	1
1.2.1. Địa điểm cơ sở.....	1
1.2.2. Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng, cấp các loại giấy phép có liên quan đến môi trường của cơ sở:	5
1.2.3. Quy mô của cơ sở (phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công):	6
1.3. Công suất, công nghệ, sản phẩm của cơ sở	7
1.3.1. Công suất của cơ sở	7
1.3.2. Công nghệ sản xuất của cơ sở	8
1.3.3. Sản phẩm của cơ sở	8
1.4. Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, phế liệu, điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của cơ sở.....	10
1.4.1. Nguyên, nhiên, vật liệu của cơ sở.....	10
1.4.2. Nhu cầu hóa chất	12
1.5. Các thông tin khác liên quan đến cơ sở.....	13
1.5.1 Các hạng mục công trình cơ sở	13
1.5.2. Các hạng mục phụ trợ của cơ sở.....	25
1.6. Tiến độ, vốn đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện giai đoạn tiếp theo của cơ sở ..	35
1.6.1. Tiến độ thực hiện giai đoạn tiếp theo của cơ sở: xây dựng chung cư	35
1.6.2. Vốn đầu tư	36
CHƯƠNG II. SỰ PHÙ HỢP CỦA CƠ SỞ VỚI QUY HOẠCH, KHẢ NĂNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG	37
2.1. Sự phù hợp của cơ sở với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường	37
2.2. Sự phù hợp của cơ sở đối với khả năng chịu tải của môi trường	39
2.2.1. Sự phù hợp của cơ sở đối với hệ thống thoát nước mưa của khu vực	39
2.2.2. Sự phù hợp của cơ sở đối với hệ thống thu gom, xử lý nước thải.....	40
2.2.3. Đặc điểm nguồn tiếp nhận nước thải của Thịnh Gia 3	41
2.2.4. Đánh giá tác động của việc xả nước thải đến chế độ thủy văn của nguồn nước tiếp nhận	42

2.2.5. Đánh giá tác động của việc xả nước thải đến chất lượng nguồn nước tiếp nhận	43
2.2.6. Tác động đến môi trường và hệ sinh thái thủy sinh của nguồn nước tiếp nhận	44
2.2.7. Đánh giá tác động của việc xả nước thải đến các hoạt động kinh tế, xã hội khác	45
2.2.8. Đánh giá khả năng tiếp nhận nước thải của nguồn nước	47
CHƯƠNG III. KẾT QUẢ HOÀN THÀNH CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ	51
3.1. Công trình, biện pháp thoát nước mưa, thu gom và xử lý nước thải	51
3.1.1. Thu gom, thoát nước mưa	51
3.1.2. Thu gom, thoát nước thải	54
3.1.3. Xử lý nước thải	58
3.2. Công trình, biện pháp xử lý bụi, khí thải	71
3.2.1. Giảm thiểu tác động môi trường không khí từ phương tiện giao thông	71
3.2.2. Giảm thiểu khí thải từ quá trình nấu ăn	72
3.2.3. Đối với khí thải từ hoạt động chung cư và tầng hầm chung cư	72
3.2.4. Biện pháp giảm thiểu mùi từ các khu vực chứa rác thải tạm thời	73
3.2.5. Biện pháp giảm thiểu mùi hệ thống thoát nước và xử lý nước thải	73
3.2.6. Khí thải từ máy phát điện	78
3.2.7. Giảm thiểu mùi hôi từ hệ thống thoát nước mưa và hệ thống xử lý nước thải	79
3.3. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải thông thường	79
3.3.1. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn sinh hoạt	79
3.3.2. Chất thải rắn công nghiệp thông thường	83
3.4. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại	86
3.5. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung	88
3.6. Biện pháp giảm thiểu nước mưa chảy tràn	88
3.7. Giảm thiểu ô tác động không liên quan đến chất thải	89
3.8. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường	91
3.8.1. Nguồn lực phòng ngừa và ứng phó sự cố tại chỗ	91
3.8.2. Nguồn lực, phương tiện có thể huy động bên ngoài	93
3.9. Các biện pháp phòng ngừa sự cố môi trường	94
3.9.1. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó rủi ro sự cố cháy nổ	94
3.9.2. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó sự cố hệ thống cấp nước - thoát nước	96
3.9.3. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó sự cố từ bể tự hoại, bể tách dầu mỡ	96
3.9.4. Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu và ứng phó sự cố công trình xử lý nước thải	98
3.9.5. Sự cố các công trình xử lý khí thải	101
3.9.6. Biện pháp giảm sự cố bể chứa nước cấp trên mái chung cư	103

3.9.7. Biện pháp giảm thiểu tác động đến xã hội khu vực cơ sở.....	103
3.10. Các nội dung thay đổi so với quyết định đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.....	104
3.11. Các nội dung chủ cơ sở tiếp tục thực hiện theo quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	107
CHƯƠNG IV	110
NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG.....	110
4.1. Nội dung đề nghị cấp phép đối với nước thải	110
4.1.1. Nguồn phát sinh nước thải.....	110
4.1.2. Dòng nước thải xả vào nguồn nước tiếp nhận, nguồn tiếp nhận nước thải, vị trí xả nước thải	110
4.1.3. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với thu gom, xử lý nước thải	111
4.2. Nội dung đề nghị cấp phép đối với khí thải	113
4.2.1. Nguồn phát sinh khí thải.....	113
4.2.2. Dòng khí thải, vị trí xả khí thải.....	113
4.3. Nội dung đề nghị cấp phép đối với tiếng ồn, độ rung	115
4.4. Nội dung đề nghị cấp phép đối với quản lý chất thải.....	116
4.4.1. Khối lượng, chủng loại chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên	116
4.4.2. Khối lượng, chủng loại chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh	116
4.4.3. Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh.....	117
4.4.4. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với việc lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại	117
CHƯƠNG V	119
KẾT QUẢ QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ.....	119
5.1. Kết quả quan trắc môi trường định kỳ đối với nước thải	119
CHƯƠNG VI.....	123
CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ	123
6.1. Kế hoạch vận hành công trình xử lý chất thải	123
6.1.1. Thời gian dự kiến thực hiện vận hành thử nghiệm.....	123
6.1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải	123
6.2. Chương trình quan trắc chất thải (tự động, liên tục và định kỳ) theo quy định của pháp luật	124
6.2.1. Chương trình quan trắc môi trường định kỳ.....	124
6.2.2. Chương trình quan trắc môi trường tự động, liên tục chất thải: Không.....	124
6.2.3. Hoạt động quan trắc môi trường định kỳ, quan trắc môi trường tự động, liên tục khác.....	124

6.3. Kinh phí thực hiện quan trắc môi trường hằng năm.....	125
CHƯƠNG VII	126
KẾT QUẢ KIỂM TRA, THANH TRA VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI CƠ SỞ.....	126
CHƯƠNG VIII.....	127
CAM KẾT CỦA CHỦ CƠ SỞ.....	127
PHỤ LỤC 1. GIẤY TỜ PHÁP LÝ	129
PHỤ LỤC 2. Các phiếu kết quả quan trắc môi trường tại cơ sở.....	131
PHỤ LỤC 3. CÁC BẢN VẼ	132

DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT

BTCT	: Bê tông cốt thép
BXD	: Bộ Xây dựng
BYT	: Bộ Y tế
CTNH	: Chất thải nguy hại
CTR	: Chất thải rắn
ĐTM	: Đánh giá tác động môi trường
HTXL	: Hệ thống xử lý
PCCC	: Phòng cháy chữa cháy
QCVN	: Quy chuẩn Việt Nam
QH	: Quốc hội
TCVN	: Tiêu chuẩn Việt Nam
TCXDVN	: Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
UBND	: Ủy Ban nhân dân
VHTN	: Vận hành thử nghiệm
VHTM	: Vận hành thương mại

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Tọa độ góc ranh của cơ sở theo hệ VN 2000	4
Bảng 1.2. Quy mô của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) ..	7
Bảng 1.3. Sản phẩm Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3)	8
Bảng 1.4. Bảng thống kê đất ở toàn khu Cơ sở sau khi điều chỉnh theo quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 15/02/2023.....	9
Bảng 1.5. Nhu cầu sử dụng nước cho toàn cơ sở	10
Bảng 1.6. Bảng tổng công suất cấp điện của cơ sở	11
Bảng 1.7. Máy móc, thiết bị sử dụng tại cơ sở	12
Bảng 1.8. Danh mục hóa chất sử dụng cho hệ thống xử lý nước thải	12
Bảng 1.9. Thống kê so sánh sử dụng đất toàn khu trước và sau điều chỉnh.....	15
Bảng 1.10. Bảng so sánh điều chỉnh các Lô đất ở.....	16
Bảng 1.11. Bảng cơ cấu sử dụng đất của cơ sở sau khi điều chỉnh.....	18
Bảng 1.12. Bảng thống kê tổng mặt bằng lô đất xây dựng	19
Bảng 1.13. Các thông số kỹ thuật hạng mục chung cư	22
Bảng 1.14. Bảng thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	26
Bảng 1.15. Tiêu chuẩn thiết kế trị số độ chói, độ rọi	28
Bảng 1.16. Tổng hợp khối lượng hệ thống thông tin liên lạc.....	29
Bảng 1.17. Bảng thống kê khối lượng vật tư PCCC	30
Bảng 1.18. Tổng mức đầu tư xây dựng	36
Bảng 2.1. Kết quả phân tích chất lượng nước trên mặt suối Cầu Định.....	42
Bảng 2.2. Kết quả phân tích chất lượng nước thải đầu vào và đầu ra của hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3	43
Bảng 2.3. Nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải và nguồn tiếp nhận.....	48
Bảng 2.4. Tải lượng ô nhiễm tối đa có thể tiếp nhận của suối Cầu Định.....	48
Bảng 2.5. Tải lượng các chất ô nhiễm có sẵn của Suối Cầu Định	49
Bảng 2.6. Tải lượng các chất ô nhiễm thải vào Suối Cầu Định	49
Bảng 2.7. Khả năng tiếp nhận các chất ô nhiễm của suối Cầu Định.....	50
Bảng 3.1. Bảng thống kê khối lượng vật tư hệ thống thu gom và thoát nước mưa	53
Bảng 3.2. Lưu lượng nước thải phát sinh	54
Bảng 3.3. Bảng thống kê khối lượng vật tư hệ thống thu gom và thoát nước thải	57
Bảng 3.4. Tổng hợp các bể tự hoại và tách dầu mỡ tại cơ sở.....	60
Bảng 3.5. Sự thay đổi công suất công trình xử lý nước thải so với ĐTM đã được phê duyệt	60

Bảng 3.6. Kết quả phân tích chất lượng nước thải đầu vào và đầu ra của hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3	65
Bảng 3.7. Kích thước hạng mục công trình hệ thống xử lý nước thải	66
Bảng 3.8. Danh mục các thiết bị, máy móc lắp đặt cho hệ thống xử lý nước thải.....	66
Bảng 3.9. Tính toán lượng khí phát sinh từ các cụm bể của hệ thống xử lý nước thải.....	75
Bảng 3.10. Danh mục thiết bị hệ thống xử lý khí thải (mùi hôi) từ các cụm bể của hệ thống xử lý nước thải.....	76
Bảng 3.11. Danh mục thiết bị hệ thống xử lý khí thải (mùi hôi) cho công trình xử lý nước thải sơ bộ (bể tự hoại và bể tách dầu) của nhà chung cư cao tầng	78
Bảng 3.12. Thành phần, khối lượng chất thải rắn sinh hoạt của cơ sở.....	80
Bảng 3.13. Đánh giá khả năng chứa rác sinh hoạt nhà chung cư.....	83
Bảng 3.14. Khối lượng bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải.....	84
Bảng 3.15. Thành phần, khối lượng chất thải rắn thông thường phát sinh của cơ sở.....	85
Bảng 3.16. Danh mục các CTNH phát sinh	87
Bảng 3.17. Trang thiết bị phục vụ ứng phó sự cố môi trường	93
Bảng 3.18. Các nguồn lực có thể huy động bên ngoài	93
Bảng 3.19. Nhận diện các sự cố nước thải điển hình và biện pháp khắc phục tại cơ sở	97
Bảng 3.20. Một số hư hỏng thường gặp và biện pháp khắc phục	101
Bảng 3.21. Các kịch bản và biện pháp ứng phó sự cố khí thải thường gặp	102
Bảng 3.22. Nội dung xin bổ sung, điều chỉnh khác so với ĐTM đã được phê duyệt	105

DANH MỤC HÌNH

Hình 1.1. Vị trí quy hoạch trong quy hoạch phân khu phường Tân Định.....	2
Hình 1.2. Sơ đồ đường dẫn đến vị trí cơ sở.....	3
Hình 1.3. Sơ đồ vị trí cơ sở và các đối tượng tiếp giáp xung quanh	3
Hình 1.4. Quy trình hoạt động của Cơ sở.....	8
Hình 1.5. Hình ảnh hiện trạng cơ sở hạ tầng cơ sở	14
Hình 1.6. Hiện trạng các công trình và khu đất dự kiến xây dựng chung cư.....	14
Hình 1.7. Phối cảnh toàn khu của cơ sở	23
Hình 1.8. Khối chung cư 2 hầm, 25 tầng.....	23
Hình 1.9. Nhà ở phố liền kề đã xây dựng.....	23
Hình 1.10. Hình ảnh cây xanh tại Thịnh Gia 3.....	31
Hình 2.1. Vị trí xả thải ra suối Cầu Định → Sông Thị Tính → sông Sài Gòn.	40
Hình 3.1. Hệ thống thu gom và thoát nước mưa hiện hữu của cơ sở.....	51
Hình 3.2. Hệ thống thu gom và thoát nước mưa của cơ sở.....	52
Hình 3.3. Sơ đồ minh họa phương án thoát nước mưa của cơ sở	53
Hình 3.4. Sơ đồ thu gom nước thải hiện hữu	55
Hình 3.5. Sơ đồ thu gom nước thải của toàn cơ sở.....	55
Hình 3.6. Sơ đồ minh họa phương án thoát nước thải của cơ sở	57
Hình 3.7. Cấu tạo bể tự hoại.....	59
Hình 3.8. Nguyên lý hoạt động bể tách dầu mỡ.....	59
Hình 3.9. Sơ đồ công nghệ xử lý nước thải công suất 750 m ³ /ngày đêm	61
Hình 3.10. Hình ảnh hệ thống xử lý nước thải	71
Hình 3.11. Sơ đồ hệ thống xử lý mùi hôi cho hệ thống xử lý nước thải	74
Hình 3.12. Công nghệ xử lý khí thải (mùi hôi) cho cụm bể xử lý nước thải sơ bộ nhà chung cư	77
Hình 3.13. Quy trình phân loại rác thải sinh hoạt tại Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia 3	81
Hình 3.14. Hình ảnh khu vực lưu giữ chất thải nguy hại tại công trình xử lý nước thải.....	86
Hình 3.15. Sơ đồ tổ chức Ban ứng phó sự cố của Thịnh Gia 3.....	91

CHƯƠNG I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CƠ SỞ

1.1. Tên chủ cơ sở

- Tên chủ cơ sở: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.
- Địa chỉ văn phòng: 510 Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền:
 - Bà Đỗ Thị Hoàng Yến;
 - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên kiêm Giám đốc;
 - Điện thoại: 0274.3585888; Fax: 0274.3585889
 - Website: www.rubyland.com
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701899694, đăng ký lần đầu ngày ngày 25 tháng 07 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

1.2. Tên cơ sở

“Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), diện tích 86.574,3m²; dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn”.

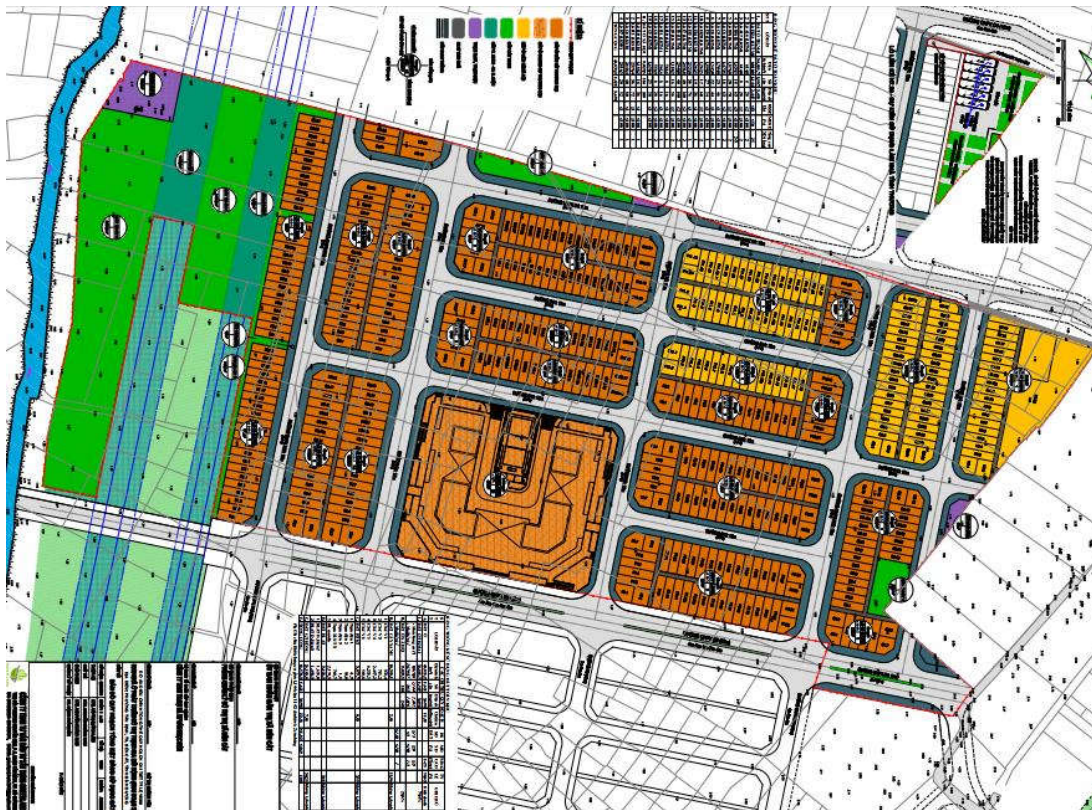
1.2.1. Địa điểm cơ sở

Khu đất cơ sở tọa lạc tại trung tâm phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Cơ sở có tổng diện tích quy hoạch là 86.574,3m².

** Vị trí tiếp giáp của cơ sở:*

- Phía Đông: giáp đường N1, đường N19 và đường QHPK D5 thuộc cơ sở Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2);
- Phía Tây: giáp dự án khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia dự kiến mở rộng (giai đoạn 4) và đất dân;
- Phía Nam: giáp hành lang an toàn điện 100+220KV, đất trồng cây và suối Cầu Định;
- Phía Bắc: giáp đất dân và 2 tuyến giao thông nông thôn (hướng ra đường QHPK N21).

Xung quanh khu vực cơ sở chủ yếu là đất trồng cây hoa màu và nhà dân. Ngoài ra, tại phía Bắc cơ sở cách 870m có Công ty Cổ phần SX TM He Vi với ngành nghề hoạt động là sản xuất giấy tổ ong, pallet giấy, đóng gói bao bì.



An aerial photograph of a rural area in Vietnam. A red outline highlights a specific region labeled 'Thị trấn Gia 3'. Other labels include 'Thị trấn Gia 2' and 'Thị trấn Gia 1' in yellow text, 'Khu dân cư' (Residential area) in a white callout, 'Đường Quốc Lộ 13' (National Route 13) in a white callout, and 'Suối Cầu Định' (Cầu Định Stream) in a white callout. The landscape features a mix of green fields, small villages, and a major road running vertically on the right side.

3

- Vị trí tọa độ góc ranh của cơ sở theo hệ tọa độ VN 2000 được thể hiện trong Bảng 1.1 như sau:

Bảng 1.1. Tọa độ góc ranh của cơ sở theo hệ VN 2000

Stt	Tọa độ Y	Tọa độ X	Stt	Tọa độ Y	Tọa độ X
1	677158.00	1224218.76	9	676803.63	1224184.59
2	677024.41	1224225.13	10	676851.02	1224724.67
3	677017.50	1224187.05	11	677041.57	1224687.08
4	676970.35	1224188.05	12	677054.93	1224624.06
5	676964.22	1224169.40	13	677209.93	1224540.93
6	677137.48	1224149.98	14	677180.23	1224429.74
7	677131.27	1224121.47	15	677156.25	1224429.82
8	676849.37	1224159.66	-	-	-

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

*** *Mối tương quan của cơ sở đến các đối tượng tự nhiên – kinh tế xã hội xung quanh khu vực cơ sở:***

Vị trí khu đất dự án có khoảng cách đến các đối tượng kinh tế xã hội khác như sau:

Đến các trung tâm đô thị, dịch vụ

- + Cách trung tâm UBND Thị xã Bến Cát khoảng 9,5 km.
- + Cách trung tâm Thành phố Thủ Dầu Một khoảng 10 km.
- + Cách trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương khoảng 6 km.
- + Cách trung tâm TP. Biên Hoà khoảng 45 km.
- + Cách trung tâm TP. Hồ Chí Minh khoảng 35 km.
- + Cách khu đô thị Ecolakes khoảng 1,5 km
- + Cách khu du lịch Đại nam văn hiến 3 km.
- + Cách trường trung cấp kinh tế Bình Dương khoảng 600 m.
- + Cách bệnh viện Mỹ Phước khoảng 8 km.

Đến các khu công nghiệp

- + Cách KCN Mỹ Phước 3 khoảng 3 km.
- + Cách KCN Mỹ Phước 1, 2 khoảng 7 km.
- + Cách KCN VSIP 2,2A khoảng 5,5 km.
- + Cách KCN Sóng Thần 3, KCN Đại Đăng khoảng 8,5 km.

Đến các cảng, sân bay

- + Cách cảng Sài Gòn khoảng 55 km.
- + Cách cảng Đồng Nai khoảng 45 km.
- + Cách sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất khoảng 50 km
- + Nhìn chung vị trí này rất thuận tiện cho đầu tư và phát triển dự án khu dân cư.

Đến các tuyến giao thông

- + Cách quốc lộ 13 khoảng 850m về phía Đông.
- + Giáp 2 tuyến đường giao thông nông thôn NT01 và NT02 về phía bắc (hướng ra đường QHPK 21).

Đến các khu dân cư

- + Cách Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia giai đoạn 1 khoảng 780m về phía Đông.
- + Giáp Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia Giai đoạn 2 về phía Đông.

1.2.2. Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng, cấp các loại giấy phép có liên quan đến môi trường của cơ sở:

- Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng: Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.
- Cơ quan thẩm định, cấp phép Giấy phép môi trường của cơ sở: Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương.

*** Các loại giấy phép có liên quan đến môi trường của cơ sở:**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701899694, đăng ký lần đầu ngày ngày 25/07/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 27/4/2023 của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

- Văn bản số 2515/UBND-KTN, ngày 08/06/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền làm chủ đầu tư Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3).

- Văn bản số 721/UBND-KT ngày 18/04/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ một số nội dung liên quan đến đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Tân Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại vị trí thực hiện dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3).

- Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) địa điểm phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) địa điểm phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) quy mô: diện tích 99.791,6 m²; dân số 3.155 người; tổng số căn hộ 1.510 căn”.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 873/TD-PCCC ngày 18/12/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH. Chứng nhận Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3).

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 398/TD-PCCC ngày 29/6/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH. Chứng nhận chung cư thương mại Thịnh Gia – Block E12A (02 tầng hầm + 25 tầng).

- Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 08/07/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) – đợt 1 Tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát.

- Văn bản số 143/UBND-KT ngày 17/01/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1:500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định với diện tích khoảng 86.574,3m².

- Văn bản số 4444/UBND-KT ngày 18/11/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền được đầu nối thoát nước thải từ trạm xử lý nước thải ra suối Cầu Định thuộc dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phường Tân Định. Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14-MT:2008/BTNMT cột A, k = 1.

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (cấp lần đầu) cho dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) với diện tích 86.574,3 m², dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn.

- Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 17/6/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Thịnh Gia, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

- Văn bản số 452/UBND-KT ngày 21/2/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền được đầu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải thuộc Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 239/TD-PCCC ngày 15/04/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH. Chứng nhận hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Thịnh Gia.

- Văn bản số 5515/STNMT-CCBVMT ngày 15/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc trả hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia 3.

1.2.3. Quy mô của cơ sở (phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công):

Cơ sở “Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), diện tích 86.574,3m²; dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn” với tổng vốn đầu tư là 2.087.019.077.146 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn không trăm tám mươi bảy tỷ không trăm mười chín triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi sáu đồng). Cơ sở thuộc tiêu chí phân loại dự án nhóm A tại mục V, A phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06/04/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công.

Cơ sở không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, căn cứ Stt 2, mục 1, Phụ lục IV Nghị định số 08/2022/NĐ – CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường, Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) thuộc nhóm II.

1.3. Công suất, công nghệ, sản phẩm của cơ sở

1.3.1. Công suất của cơ sở

Theo Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) thì tổng diện tích của Khu nhà ở là 99.791,6 m². Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường cho Dự án “Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) quy mô: diện tích 99.791,6 m²; dân số 3.155 người; tổng số căn hộ 1.510 căn” tại quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Ngày 08/07/2020, UBND tỉnh Bình Dương cho phép Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền chuyển mục đích để thực hiện dự án (đợt 1) với tổng diện tích được giao đợt 1 là 86.613,7m² tại văn bản số 1816/QĐ-UBND. Tuy nhiên, phần ranh phù hợp đầu tư xây dựng là 86.574,3m² (giảm 39,4m² so với văn bản 1816/QĐ-UBND ngày 08/07/2020) và đã được UBND thị xã Bến Cát chấp thuận về việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) tại văn bản số 143/UBND-KT ngày 17/01/2022. Công ty đã lập đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) và được UBND thị xã Bến Cát phê duyệt tại quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 với diện tích 86.574,3m², dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn.

Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023 cho dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) với diện tích 86.574,3 m², dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn.

Bảng 1.2. Quy mô của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3)

Stt	Quy mô	Theo ĐTM đã được phê duyệt Quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02/01/2020	Theo quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 15/02/2023	Hiện hữu đã xây dựng	Đề xuất cấp phép
1	Diện tích	99.791,6 m ²	86.574,3 m ²	78.564,30 m ²	86.574,3 m ²
2	Số căn hộ	1.510 căn	1.621 căn	477 căn	1.621 căn
2.1	Chung cư	912	1.144	Chưa xây dựng	1.144
2.2	Căn nhà liền kề, thương mại	431	363	363	363
2.3	Căn nhà liền kề xã hội	167	114	114	114
3	Dân số	3.155 người	3.698 người	926 người	3.698 người

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

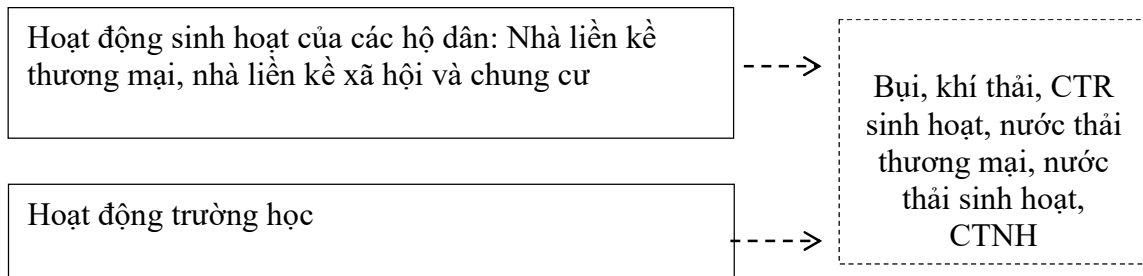
Hiện nay, Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) đã hoàn thành xây dựng 363 căn nhà liên kề thương mại và 114 căn nhà liên kề xã hội. Hiện trạng trong cơ sở đã có 432 hộ dân sinh sống với 926 nhân khẩu.

Cơ sở đã xây dựng hoàn thiện hạ tầng thu gom thoát nước mưa, nước thải, đường giao thông, cây xanh, hệ thống xử lý nước thải công suất 750m³/ngày đêm và nhà chứa chất thải nguy hại có diện tích 16m².

Riêng hạng mục nhà chung cư và cơ sở hạ tầng liên quan chưa thi công xây dựng.

1.3.2. Công nghệ sản xuất của cơ sở

Quá trình hoạt động Cơ sở vận hành như sau:



Hình 1.4. Quy trình hoạt động của Cơ sở

Cơ sở vận hành, quá trình sinh sống của người dân làm phát sinh khí thải (bụi, khí thải từ phương tiện giao thông, hoạt động nấu nướng,...), nước thải (nước thải vệ sinh, nước thải từ nhà bếp,...), chất thải rắn và chất thải nguy hại. Ngoài ra, một số tác động đến môi trường do tiếng ồn, nước mưa chảy tràn,...

1.3.3. Sản phẩm của cơ sở

Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) cung cấp các loại hình khu nhà ở liên kế thương mại, nhà ở liên kế xã hội, chung cư thương mại, công viên, trường học do chủ đầu tư xây dựng. Cụ thể như sau:

Bảng 1.3. Sản phẩm Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3)

Stt	Quy mô	Theo ĐTM đã được phê duyệt Quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02/01/2020	Theo quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 15/02/2023	Hiện hữu đã xây dựng	Đề xuất cấp phép
1	Chung cư	912	1.144	Chưa xây dựng	1.144
2	Căn nhà liên kề, thương mại	431	363	363	363
3	Căn nhà liên kề xã hội	167	114	114	114

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

- Cơ sở giáo dục mầm non được bố trí tại công trình chung cư với diện tích 2.218,8m².

Bảng thống kê đất ở toàn khu Cơ sở sau khi điều chỉnh theo quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 cụ thể như sau:

Bảng 1.4. Bảng thống kê đất ở toàn khu Cơ sở sau khi điều chỉnh theo quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 15/02/2023

STT	Lô đất	Diện tích (m ²)	Số căn	Dân số (người)	HSSD Đất	MĐXD (%)	Tầng cao XD (tầng)
A	Đất ở thương mại	34.805,7	1.507	3.458			
I	Chung cư thương mại	8.010,0	1.144	2.442	≤13	≤50	25
1	Lô E12A	8.010,0	1.144	2.442	≤13	≤50	25
II	Liên kế thương mại	26.795,7	363	1.016	≤3	≤100	1-3
2	Lô A16	614,0	8	28	≤2	≤100	2
3	Lô A17	614,0	8	28	≤2	≤100	2
4	Lô B8	1.639,5	18	63	≤3	≤100	2-3
5	Lô B9	1.876,0	20	70	≤2	≤100	2
6	Lô C8	1.473,5	18	63	≤2	≤100	2
7	Lô C9	1.704,0	23	46	≤1	≤100	1
8	Lô D8	1.545,0	22	44	≤1	≤100	1
9	Lô D9	1.890,0	27	54	≤1	≤100	1
10	Lô E12B	1.262,5	17	60	≤2	≤100	2
11	Lô E14	1.262,5	19	38	≤1	≤100	1
12	Lô E15	2.525,0	38	76	≤1	≤100	1
13	Lô F7	2.931,0	40	140	≤2	≤100	2
14	Lô F8	2.940,0	40	140	≤2	≤100	2
15	Lô F9	1.188,2	16	56	≤2	≤100	2
16	Lô F10	561,6	8	16	≤1	≤100	1
17	Lô F11	561,6	8	16	≤1	≤100	1
18	Lô G4	556,9	8	28	≤2	≤100	2
19	Lô G5	1.650,4	25	50	≤1	≤100	1
B	Đất ở xã hội	9.029,5	114	240			
20	Lô F10	1.188,2	18	36	≤1	≤100	1
21	Lô F11	2.376,4	36	72	≤1	≤100	1
22	Lô G6	2.648,4	40	80	≤1	≤100	1
23	Lô H7	2.816,5	20	52	≤1	≤100	1
24	TỔNG CỘNG	43.835,2	1.621	3.698			

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

1.4. Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, phế liệu, điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của cơ sở

1.4.1. Nguyên, nhiên, vật liệu của cơ sở

a. Nhu cầu sử dụng nước

* *Nhu cầu sử dụng nước hiện hữu*

Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) đã triển khai xây dựng 363 căn nhà liên kề thương mại và 114 căn nhà liên kề xã hội. Hiện trạng cơ sở đã có 432 hộ dân sinh sống với 926 nhân khẩu.

Theo nhu cầu thực tế, tổng lượng nước cấp cho khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) cho 432 hộ dân sinh sống với 926 nhân khẩu chủ yếu phục vụ cho mục đích sinh hoạt, nấu ăn, tưới cây cao nhất khoảng 139 m³/ngày. Nhu cầu xả thải phát sinh cao nhất khoảng 121 m³/ngày đêm (2/2024).

* *Nhu cầu sử dụng nước cho toàn cơ sở*

Nhu cầu sử dụng nước cho toàn cơ sở được tính toán dựa trên nhu cầu sử dụng nước hiện hữu và theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng thì chỉ tiêu sử dụng nước và nhu cầu sử dụng nước sạch tại cơ sở như sau:

- Các chức năng nhà ở, căn hộ: 150 l/người/ngày.đêm.
- Các chức năng công cộng (cửa hàng chung cư, sinh hoạt cộng đồng): 2 l/m²sàn/ngày đêm; nhà trẻ: 75 l/cháu/ngày.đêm.
- Nước dùng để tưới cây: 3 l/m²/ngày.đêm.
- Nước vệ sinh nhà chứa rác: 3 l/m²/lần.
- Lưu lượng cấp nước chữa cháy q=15 l/s mỗi đám cháy theo TCVN 2622 – 1995 và QCVN 06-2021, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng một lúc là 01 đám cháy.

Nhu cầu dùng nước toàn khu như sau:

Bảng 1.5. Nhu cầu sử dụng nước cho toàn cơ sở

STT	Đối tượng cấp nước	Chỉ tiêu	Theo ĐTM		Nhu cầu cho toàn cơ sở	
			Quy mô	Nhu cầu (m ³ /ngày)	Quy mô	Nhu cầu (m ³ /ngày)
1	Nhà ở thương mại, xã hội	Thực tế tại bảng 1.8	3.155 người	473,3	1.255 người	188,4
2	Chung cư	150 l/người/ngày			2.442 người	366,3
3	Cửa hàng chung cư	2 l/m ² sàn/ngày	-	-	2.159,9m ² sàn	4,3
4	Sinh hoạt cộng đồng chung cư	2 l/m ² sàn/ngày	-	-	913,6m ² sàn	1,8
5	Nhà trẻ phục vụ toàn dự án	75 l/cháu/ngày	-	-	185 cháu	13,9
6	Tổng lượng nước sử dụng		(1) +2+7	577,3	(1) +... + (4)	574,7

STT	Đối tượng cấp nước	Chỉ tiêu	Theo ĐTM		Nhu cầu cho toàn cơ sở	
			Quy mô	Nhu cầu (m ³ /ngày)	Quy mô	Nhu cầu (m ³ /ngày)
7	Công viên	3 l/m ² /ngày	-	33,3	10.350,1m ²	31,1
8	Nước cho chữa cháy	15 l/s mỗi đám cháy	-	108,0	-	108,0
9	Nước vệ sinh phòng rác	3 l/m ² /lần	-	-	66 m ²	0,2
10	Nước rò rỉ, dự phòng	10%(1+2)	-	50,7	-	-
	Tổng công suất cấp nước		Kng.max = 1,2	668,8	6 + 7 + 8	714

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Tổng lưu lượng nước cần cấp cho cơ sở là 606 m³/ngày đêm khi không có cháy và 714 m³/ngày đêm khi có cháy.

b. Nhu cầu sử dụng điện

- Cấp điện nhà thấp tầng: 3 kW/hộ; căn hộ chung cư: 4 kW/hộ; cửa hàng, sinh hoạt cộng đồng: 30 W/m²sàn; Nhà trẻ: 0,2 kW/cháu.

- Chiếu sáng cây xanh, vườn hoa, hồ nước: 30 kW/ha; cấp điện trạm xử lý: 300 kW/ha; chiếu sáng đường chính, đường dạo (đèn Led): 100 W/bóng.

- Chọn hệ số đồng thời K=0,9; hệ số công suất cosφ=0,9.

Tổng công suất cấp điện của cơ sở: 6.186,4kVA cụ thể như sau:

Bảng 1.6. Bảng tổng công suất cấp điện của cơ sở

STT	Chức năng	Nhu cầu	Suất tải phụ Po	Công suất hiện hữu (KVA)	Công suất toàn cơ sở (kVA)
1	Nhà thấp tầng	477 căn	3 kW/hộ	1.431,0	1.431,0
2	Căn hộ chung cư	1.144 căn hộ	4 kW/hộ	-	4.576,0
3	Cửa hàng chung cư	2.159,9m ²	30 W/m ² sàn	-	64,8
4	Sinh hoạt cộng đồng chung cư	913,6m ²	30 W/m ² sàn	-	27,4
5	Nhà trẻ phục vụ toàn dự án	185 cháu	0,2 kW/cháu	-	37,0
6	Cây xanh	10.350,1m ²	30 kW/ha	24,2	24,2
7	Trạm xử lý	769,7m ²	300 kW/ha	18,0	18,0
8	Đèn chiếu sáng Led	72 bóng	100 W/bóng	8,0	8,0
9	Tổng công suất			1.481,20	6.186,4

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

c. Nhu cầu sử dụng các nguyên, nhiên vật liệu khác

Do đặc điểm của cơ sở là khu dân cư ở nên nguyên liệu, nhiên liệu trong quá trình hoạt động chủ yếu là:

- Nhiên liệu thuộc nhóm chất đốt, sử dụng trong sinh hoạt hàng ngày, bao gồm: khí gas hóa lỏng (LPG), điện.
- Nhiên liệu phục vụ sinh hoạt hàng ngày: Thức ăn, đồ uống...
- Nhóm nguyên liệu, nhiên liệu khác: Các chế phẩm vi sinh, thuốc diệt ruồi muỗi trong các hộ gia đình, thuốc uống sinh hoạt...
- Hoạt động chăm sóc công viên cây xanh được chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng.

d. Nhu cầu máy móc, thiết bị sử dụng của cơ sở

Bảng 1.7. Máy móc, thiết bị sử dụng tại cơ sở

Stt	Tên máy móc	Đơn vị tính	Số lượng	Công suất	Ghi chú
1	Máy phát điện dự phòng	Máy	01	1.500 KVA/máy	Chung cư: Bổ sung so với ĐTM - chưa đầu tư
			01	25 KVA/máy	HTXLNT: Bổ sung so với ĐTM - chưa đầu tư
2	Máy bơm nước thải	Máy	01	324 m ³ /giờ/máy	Chung cư: Bổ sung so với ĐTM- chưa đầu tư
2	HTXL khí thải hấp phụ bằng than hoạt tính	Hệ thống	01	500 m ³ /giờ/hệ thống	Chung cư: Bổ sung so với ĐTM - chưa đầu tư
			01	2.000 m ³ /giờ/hệ thống	HTXLNT: chưa đầu tư
3	Hệ thống xử lý nước thải	Hệ thống	01	750 m ³ /ngày đêm/hệ thống	HTXLNT: Đã đầu tư

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

1.4.2. Nhu cầu hóa chất

Hóa chất được sử dụng cho hệ thống xử lý nước thải công suất 750 m³/ngày đêm như sau:

Bảng 1.8. Danh mục hóa chất sử dụng cho hệ thống xử lý nước thải

STT	Tên hóa chất	Đơn vị	Hiện hữu	Toàn cơ sở	Mục đích sử dụng
1	NaOH	Kg/tháng	202	1.200	Hệ thống xử lý nước thải
2	Methanol	Kg/tháng	240	1.400	
3	Clorin	Kg/tháng	14	88	

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

1.5. Các thông tin khác liên quan đến cơ sở

1.5.1 Các hạng mục công trình cơ sở

a. Các hạng mục công trình chính

Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) đã xây dựng 363 căn nhà liên kề thương mại và 114 căn nhà liên kề xã hội. Hiện nay, trong khu đất đã có dân cư sinh sống. Chủ cơ sở đã hoàn thiện hạ tầng thu gom thoát nước mưa, nước thải, đường giao thông, cây xanh, hệ thống xử lý nước thải công suất 750m³/ngày đêm, nhà chứa CTNH (16m²). Riêng hạng mục nhà chung cư vẫn chưa đầu tư xây dựng.

Số căn hộ và diện tích đất ở xây dựng nhà ở liên kề thương mại và nhà ở liên kề xã hội giảm so với ĐTM đã được phê duyệt, đồng thời điều chỉnh tăng số căn hộ chung cư, giảm tổng dân số.

Hình ảnh hiện trạng cơ sở hạ tầng cơ sở:



Hình ảnh tổng thể khu vực cơ sở



Nhà liên kề thương mại và hạ tầng kỹ thuật



Nhà liên kề xã hội và hạ tầng kỹ thuật

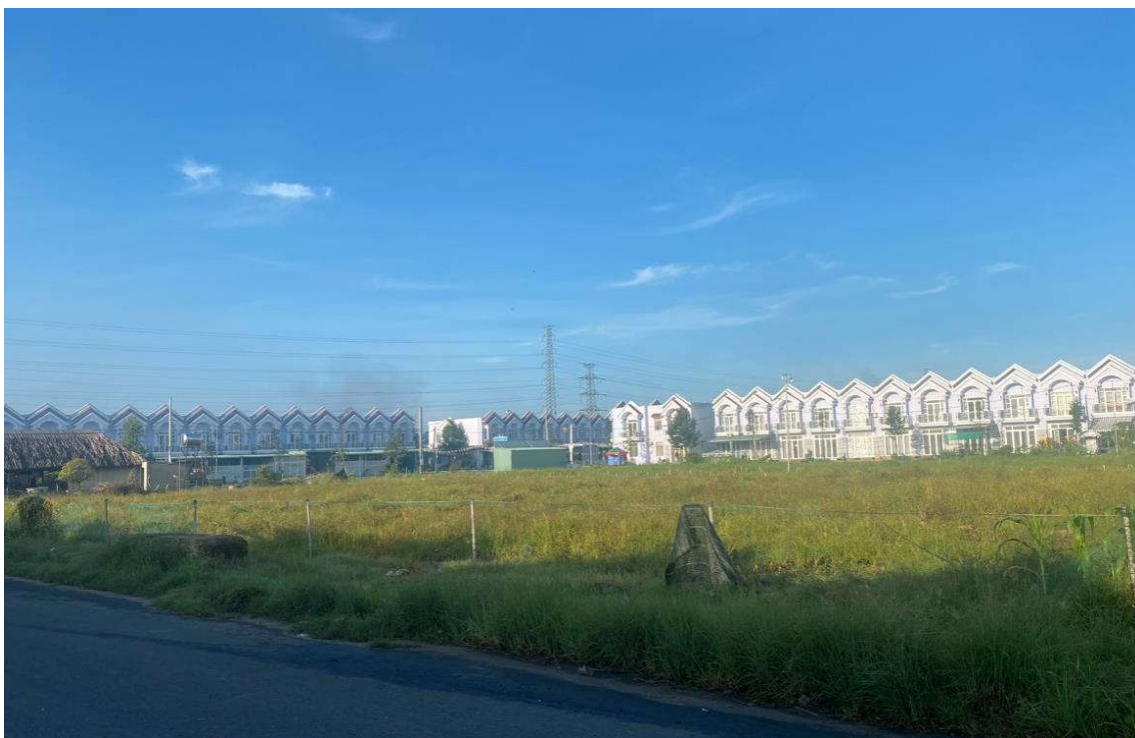


Hố ga thu gom nước mưa



Hệ thống xử lý nước thải: 750 m³/ngày

Hình 1.5. Hình ảnh hiện trạng cơ sở hạ tầng cơ sở



Hình 1.6. Hiện trạng các công trình và khu đất dự kiến xây dựng chung cư

Thống kê so sánh sử dụng đất toàn khu trước và sau điều chỉnh:

Bảng 1.9. Thống kê so sánh sử dụng đất toàn khu trước và sau điều chỉnh

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)			Số căn			Chỉ tiêu (m ² /người)			Tỷ lệ (%)		
		ĐTM phê duyệt	Điều chỉnh	Chênh lệch	ĐTM phê duyệt	Điều chỉnh	Chênh lệch	ĐTM phê duyệt	Điều chỉnh	Chênh lệch	ĐTM phê duyệt	Điều chỉnh	Chênh lệch
A.	Đất ở	50.417,5	43.835,2	(-)6.582,3	1.740	1.621	(-)119	12,80	11,85	(-)0,95	50,52	50,63	(+)0,11
I.	Đất ở thương mại	39.344,7	34.805,7	(-)4.539,0	1.573	1.507	(-)66						
	- Nhà chung cư	8.010,0	8.010,0	0	1.142	1.144	(+)2						
	- Nhà liền kề	31.334,7	26.795,7	(-)4.539,0	431	363	(-)68						
II.	Đất ở xã hội - Nhà liền kề	11.072,8	9.029,5	(-)2.043,3	167	114	(-)53						
B.	Đất cây xanh	11.087,4	10.350,1	(-)737,3				2,81	2,80	(-)0,01	11,11	11,96	(+)0,85
C.	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.292,4	3.077,7	(-)214,7				0,84	0,83	(-)0,01	3,30	3,55	(+)0,25
1	Trạm điện		133,7	(+)133,7									
2	Trạm XLNT Thịnh Gia 3	771,9	769,7	(-)2,2									
3	HL sau nhà	2.520,5	2.174,3	(-)346,2									
D.	Đất hành lang bảo vệ	3.128,3	3.128,3	0							3,13	3,61	(+)0,48
E.	Đất giao thông	31.866,0	26.183,0	(-)5.683,0				8,09	7,08	(-)1,01	31,94	30,25	(-)1,69
F.	Tổng cộng	99.791,6	86.574,3	(-)13.217,3	1.740	1.621	(-)119	24,54	22,56	(-)1,98	100	100	0
	Dân số (người)	3.939	3.698	(-)241									

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Bảng so sánh điều chỉnh các Lô đất ở:

Bảng 1.10. Bảng so sánh điều chỉnh các Lô đất ở

STT	ĐTM ĐÃ DUYỆT			ĐIỀU CHỈNH			CHÉNH LỆCH		Tầng cao (không đối)		
	Tên lô đất ở	Diện tích (m ²)	Số căn	Tên lô đất ở	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn			
I. Không điều chỉnh 16 lô đất ở thuộc quy hoạch đã phê duyệt											
1	Lô E12A	CCTM	8.010,0	1.142	Lô E12A	CCTM	8.010,0	1.144	0	(+)2	25
2	Lô A16	LKTM	614,0	8	Lô A16	LKTM	614,0	8	0	0	2
3	Lô A17	LKTM	614,0	8	Lô A17	LKTM	614,0	8	0	0	2
4	Lô B8	LKTM	1.639,5	18	Lô B8	LKTM	1.639,5	18	0	0	2-3
5	Lô B9	LKTM	1.876,0	20	Lô B9	LKTM	1.876,0	20	0	0	2
6	Lô C8	LKTM	1.473,5	18	Lô C8	LKTM	1.473,5	18	0	0	2
7	Lô C9	LKTM	1.704,0	23	Lô C9	LKTM	1.704,0	23	0	0	1
8	Lô D8	LKTM	1.545,0	22	Lô D8	LKTM	1.545,0	22	0	0	1
9	Lô D9	LKTM	1.890,0	27	Lô D9	LKTM	1.890,0	27	0	0	1
10	Lô E12B	LKTM	1.262,5	17	Lô E12B	LKTM	1.262,5	17	0	0	2
11	Lô E14	LKTM	1.262,5	19	Lô E14	LKTM	1.262,5	19	0	0	1
12	Lô E15	LKTM	2.525,0	38	Lô E15	LKTM	2.525,0	38	0	0	1
13	Lô F7	LKTM	2.931,0	40	Lô F7	LKTM	2.931,0	40	0	0	2
14	Lô F8	LKTM	2.940,0	40	Lô F8	LKTM	2.940,0	40	0	0	2
15	Lô F9	LKTM	1.188,2	16	Lô F9	LKTM	1.188,2	16	0	0	2
16	Lô G6	LKXH	2.648,4	40	Lô G6	LKXH	2.648,4	40	0	0	1

STT	ĐTM ĐÃ DUYỆT		ĐIỀU CHỈNH			CHÉNH LỆCH		Tầng cao (không đối)
	Tên lô đất ở	Diện tích (m ²)	Số căn	Tên lô đất ở	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn
II. Điều chỉnh diện tích, số căn 5 lô đất thuộc quy hoạch đã phê duyệt								
1	Lô F10	LKTM	26		1.749,8	26	0	0
				Lô F10	LKTM	8	(+)561,6	(+)8
				Lô F10	LKXH	18	(+)1.188,2	(+)18
2	Lô F11	LKTM	44		2.938,0	44	0	0
				Lô F11	LKTM	8	(+)561,6	(+)8
				Lô F11	LKXH	36	(+)2.376,4	(+)36
3	Lô G4	LKTM	8	Lô G4	LKTM	8	(-)0,1	0
4	Lô G5	LKTM	32	Lô G5	LKTM	25	(-)462,1	(-)7
5	Lô H7	LKXH	38	Lô H7	LKXH	20	(+)308,0	(-)18
III. Điều chỉnh giảm 4 lô đất ở không thuộc ranh điều chỉnh								
1	Lô H5	LKTM	7				(-)512,2	(-)7
2	Lô H6	LKXH	32				(-)2.112,5	(-)32
3	Lô J2	LKXH	35				(-)2.314,4	(-)35
4	Lô J3	LKXH	22				(-)1.489,0	(-)22
	TỔNG CỘNG		1.740		43.835,2	1.621	(-)6.582,3	(-)119

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Bảng 1.11. Bảng cơ cấu sử dụng đất của cơ sở sau khi điều chỉnh

S T T	LOẠI ĐẤT	Các chỉ tiêu quy hoạch				Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (m ²)	Số căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)				
A.	Đất ở kinh doanh	43.835,2	1.621	3.698	11,85			1-25	50,63
I.	Đất ở thương mại	34.805,7	1.507	3.458					
	- Nhà chung cư (*)	8.010,0	1.144	2.442		≤13	≤50	≤25	
	- Nhà liền kề	26.795,7	363	1.016		≤3	≤100	1-3	
II.	Đất ở xã hội (20,6%)	9.029,5							
	- Nhà liền kề	9.029,5	114	240		≤1,00	≤100	1	
B.	Đất cây xanh	10.350,1			2,80				11,96
1	CX-CV 1	372,4							
2	CX-CV 3	715,2							
3	CX-CV 4	2.457,2							
4	CX-CV 5	6.235,5							
5	CX-CV 6	569,8							
C.	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.077,7			0,83				3,55
1	Trạm điện 1	41,9							
2	Trạm điện 2	90,0							
3	Trạm điện 3	1,8							
4	Trạm XLNT Thịnh Gia 3	769,7							
5	Hành lang sau nhà	2.174,3							
D.	Đất hành lang an toàn	3.128,3							3,61
1	Hành lang an toàn đường điện 2	1.635,0							
2	Hành lang an toàn đường điện 3	1.493,3							
E.	Đất giao thông	26.183,0			7,08				30,25
F.	TỔNG CỘNG	86.574,3	1.621	3.698	22,56	≤1,82	≤46,9		100

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Tổng diện tích 43.835,2m² với các loại hình ở nhà phố liền kề thương mại, xã hội và chung cư thương mại góp phần tăng quỹ đất ở trong đô thị, nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực.

Bảng 1.12. Bảng thống kê tổng mặt bằng lô đất xây dựng

STT	Ký hiệu	Số căn	Diện tích ô đất	Tổng diện tích	Tối đa		Ghi chú	Số tầng
					Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng		
		căn	m ²	m ²	%	m ²		
I	Lô E12A (chung cư thương mại): 8.010,0m ² ; 1.144 Căn; 25 Tầng							
II	Lô A16 (liền kề thương mại): 614,0m ² ; 8 Căn; 2 Tầng							
1.	A16.(1;7)	2	77	614,0	100	77	căn góc	2
2.	A16.(2;8)	2	68		100	68	8x8,5m	2
3.	A16.(3→6)	4	81		100	81	4,5x18m	2
III	Lô A17 (liền kề thương mại): 614,0m ² ; 8 Căn; 2 Tầng							
1.	A17.(1;7)	2	77	614,0	100	77	căn góc	2
2.	A17.(2;8)	2	68		100	68	8x8,5m	2
3.	A17.(3→6)	4	81		100	81	4,5x18m	2
IV	Lô A18 (liền kề thương mại): 1.639,5m ² ; 18 Căn; 2-3 Tầng							
1.	B8.1	1	97,5	1.639,5	92,5	90,2	căn góc	3
2.	B8.2	1	90		100	90	9x10m	3
3.	B8.(3→17)	15	90		100	90	4,5x20m	2
4.	B8.18	1	102		89,6	91,4	căn góc	2
V	Lô B9 (liền kề thương mại): 1.876,0m ² ; 20 Căn; 2 Tầng							
1.	B9.1	1	92	1.644,0	98	90,2	căn góc	2
2.	B9.(2→17)	16	90		100	90	4,5x20m	2
3.	B9.18	1	112		87,6	98,1	căn góc	2
4.	B9.19	1	112	232,0	87,6	98,1	căn góc	2
5.	B9.20	1	120		86	103,2	6x20m	2
VI	Lô C8 (liền kề thương mại): 1.473,5m ² ; 18 Căn; 2 Tầng							
1.	C8.1	1	92,5	1.473,5	97,5	90,2	căn góc	2
2.	C8.2	1	75		100	75	7,5x10m	2
3.	C8.(3→17)	15	81		100	81	4,5x18m	2
4.	C8.18	1	91		99	90,1	căn góc	2
VII	Lô C9 (liền kề thương mại): 1.704,0m ² ; 23 Căn; 1 Tầng							
1.	C9.1	1	82	1.478,0	100	82	căn góc	1
2.	C9.(2→19)	18	72		100	72	4x18m	1
3.	C9.20	1	100		90	90	căn góc	1
4.	C9.21	1	82	226,0	100	82	căn góc	1
5.	C9.(22;23)	2	72		100	72	4x18m	1
VIII	Lô D8 (liền kề thương mại): 1.545,0m ² ; 22 Căn; 1 Tầng							
1.	D8.1	1	75	1.545,0	100	75	căn góc	1
2.	D8.(2→22)	21	70		100	70	4x17,5m	1
IX	Lô D9 (liền kề thương mại): 1.890,0m ² ; 27 Căn; 1 Tầng							
1.	D9.(1→15)	15	70	1.050,0	100	70	4x17,5m	1
2.	D9.(16→27)	12	70	840,0	100	70	4x17,5m	1
X	Lô E12B (liền kề thương mại): 1.262,5m ² ; 17 Căn; 2 Tầng							
1.	E12B.(1→15)	15	74,2	1.262,5	100	74,2	4,5x16,5m	2
2.	E12B.16	1	77,3		100	77,3	căn góc	2
3.	E12B.17	1	72,2		100	72,2	7,6x9,5m	2

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường

STT	Ký hiệu	Số căn	Diện tích ô đất	Tổng diện tích	Tối đa		Ghi chú	Số tầng
					Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng		
		căn	m ²	m ²	%	m ²		
XI	Lô E14 (liền kề thương mại): 1.262,5m ² ; 19 Căn; 1 Tầng							
1.	E14.(1→17)	17	66	1.262,5	100	66	4x16,5m	1
2.	E14.18	1	72,1		100	72,1	căn góc	1
3.	E14.19	1	68,4		100	68,4	7,6x9m	1
XII	Lô E15 (liền kề thương mại): 1.525,0m ² ; 38 Căn; 1 Tầng							
1.	E15.(1→17)	17	66	1.262,5	100	66	4x16,5m	1
2.	E15.18	1	72,1		100	72,1	căn góc	1
3.	E15.19	1	68,4		100	68,4	7,6x9m	1
4.	E15.20	1	68,4	1.262,5	100	68,4	7,6x9m	1
5.	E15.21	1	72,1		100	72,1	căn góc	1
6.	E15.(22→38)	17	66		100	66	4x16,5m	1
XIII	Lô F7 (liền kề thương mại): 2.931,0m ² ; 40 Căn; 2 Tầng							
1.	F7.1	1	68,5	592,8	100	68,5	căn góc	2
2.	F7.(2;8)	2	68		100	68	8x8,5m	2
3.	F7.(3→6)	4	78,8		100	78,8	4,5x17,5m	2
4.	F7.7	1	73,1		100	73,1	căn góc	2
5.	F7.(9→22)	14	74,2	1.166,9	100	74,2	4,5x16,5m	2
6.	F7.23	1	63,5		100	63,5	căn góc	2
7.	F7.24	1	64,6		100	64,6	7,6x8,5m	2
8.	F7.25	1	64,6		1.171,3	100	64,6	7,6x8,5m
9.	F7.26	1	67,9	100		67,9	căn góc	2
10.	F7.(27→40)	14	74,2	100		74,2	4,5x16,5m	2
XIV	Lô F8 (liền kề thương mại): 2.940,0m ² ; 40 Căn; 2 Tầng							
1.	F8.1	1	73,1	597,4	100	73,1	căn góc	2
2.	F8.(2;8)	2	68		100	68	8x8,5m	2
3.	F8.(3→6)	4	78,8		100	78,8	4,5x17,5m	2
4.	F8.7	1	73,1		100	73,1	căn góc	2
5.	F8.(9→22)	14	74,2	1.171,3	100	74,2	4,5x16,5m	2
6.	F8.23	1	67,9		100	67,9	căn góc	2
7.	F8.24	1	64,6		100	64,6	7,6x8,5m	2
8.	F8.25	1	64,6		1.171,3	100	64,6	7,6x8,5m
9.	F8.26	1	67,9	100		67,9	căn góc	2
10.	F8.(27→40)	14	74,2	100		74,2	4,5x16,5m	2
XV	Lô F9 (liền kề thương mại): 1.188,2m ² ; 16 Căn; 2 Tầng							
1.	F9.1	1	77,2	1.188,2	100	77,2	căn góc	2
2.	F9.2	1	72,2		100	72,2	7,6x9,5m	2
3.	F9.(3→16)	14	74,2		100	74,2	4,5x16,5m	2
XVI	Lô F10 (liền kề thương mại): 561,6m ² ; 8 Căn; 1 Tầng							
1.	F10.(19;26)	2	82,8	561,6	100	82,8	căn góc	1
2.	F10.(20→25)	6	66		100	66	4x16,5m	1
XVII	Lô F11 (liền kề thương mại): 561,6m ² ; 8 Căn; 1 Tầng							
1.	F11.(19;26)	2	82,8	561,6	100	82,8	căn góc	
2.	F11.(20→25)	6	66		100	66	4x16,5m	

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường

STT	Ký hiệu	Số căn	Diện tích ô đất	Tổng diện tích	Tối đa		Ghi chú	Số tầng
					Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng		
		căn	m ²	m ²	%	m ²		
XVIII	Lô G4 (liền kề thương mại): 556,9m ² ; 8 Căn; 2 Tầng							
1.	G4.1	1	63,3	556,9	100	63,3	căn góc	2
2.	G4.2	1	64,6		100	64,6	7,6x8,5m	2
3.	G4.(3→6)	4	74,2		100	74,2	4,5x16,5m	2
4.	G4.7	1	67,7		100	67,7	căn góc	2
5.	G4.8	1	64,5		100	64,5	căn biên	2
XIX	Lô G5 (liền kề thương mại): 1.650,4m ² ; 25 Căn; 1 Tầng							
1.	G5.(1→14)	14	66	1.056,2	100	66	4x16,5m	1
2.	G5.15	1	67,6		100	67,6	căn góc	1
3.	G5.16	1	64,6		100	64,6	7,6x8,5m	1
4.	G5.17	1	64,6	594,2	100	64,6	7,6x8,5m	1
5.	G5.18	1	67,6		100	67,6	căn góc	1
6.	G5.(19→25)	7	66		100	66	4x16,5m	1
XX	Lô F10 (liền kề xã hội): 1.188,2m ² ; 18Căn; 1 Tầng							
1.	F10.1	1	67,6	1.188,2	100	67,6	căn góc	1
2.	F10.2	1	64,6		100	64,6	7,6x8,5m	1
3.	F10.(3→18)	16	66		100	66	4x16,5m	1
XXI	Lô F11 (liền kề xã hội): 2.376,4m ² ; 36Căn; 1 Tầng							
1.	F11.1	1	67,6	1.188,2	100	67,6	căn góc	1
2.	F11.2	1	64,6		100	64,6	7,6x8,5m	1
3.	F11.(3→18)	16	66		100	66	4x16,5m	1
4.	F11.(27→42)	16	66	1.188,2	100	66	4x16,5m	1
5.	F11.43	1	67,6		100	67,6	căn góc	1
6.	F11.44	1	64,6		100	64,6	7,6x8,5m	1
XXII	Lô G6 (liền kề xã hội): 2.648,4m ² ; 40 Căn; 1 Tầng							
1.	G6.1	1	67,6	1.324,2	100	67,6	căn góc	1
2.	G6.2	1	64,6		100	64,6	7,6x8,5m	1
3.	G6.(3→19)	17	66		100	66	4x16,5m	1
4.	G6.20	1	70		100	70	căn góc	1
5.	G6.21	1	64,6	1.324,2	100	64,6	7,6x8,5m	1
6.	G6.22	1	67,6		100	67,6	căn góc	1
7.	G6.(23→39)	17	66		100	66	4x16,5m	1
8.	G6.40	1	70		100	70	căn góc	1
XXIII	Lô H7 (liền kề xã hội): 2.816,5m ² ; 20 Căn; 1 Tầng							
1.	H7.1	1	67,7	1.254,3	100	67,7	căn góc	1
2.	H7.2	1	64,6		100	64,6	7,6x8,5m	1
3.	H7.(3→19)	17	66		100	66	4x16,5m	1
4.	H7.20	1	1562,2	1.562,2	40	624,9	căn biên	1
	Tổng	1.621	Căn	43.835,2	m ²			

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

*** Thông số kỹ thuật hạng mục chung cư**

Bảng 1.13. Các thông số kỹ thuật hạng mục chung cư

STT	Thông số kỹ thuật	Khối lượng	Ghi chú
1	Khuôn viên khu đất	8.010,0m ²	
2	Mật độ xây dựng (phần nổi) tối đa	50%	
3	Khoảng lùi xây dựng		Từ chỉ giới đường đỏ
	+ Phần ngầm	0m	
	+ Phần nổi	6m	
4	Tầng cao xây dựng (tối đa)	25 tầng	Không gồm hầm, tum thang
	+ Phần ngầm	2 tầng	Hầm đậu xe
	+ Phần nổi	25 tầng	Tầng căn hộ, công cộng
	+ Tum thang		Buồng thang, kỹ thuật có mái
5	Tổng chiều cao công trình (tối đa)	100m	Từ nền sân đường đến đỉnh
6	Hệ số sử dụng đất (tối đa)	13 lần	
	- Tổng diện tích sàn xác định hệ số	104.097,1m ²	
7	Tổng số căn	1.144 căn	
	- Căn hộ, shophouse	1.142 căn hộ	
	- Cửa hàng	2 cửa hàng	
8	Tổng dân số thuộc công trình:	2.442 người	25m ² sàn sử dụng/người
9	Diện tích các chức năng chính:		Diện tích sàn sử dụng
	- Căn hộ, shophouse	61.040,7m ²	
	- Cửa hàng	2.159,9m ²	
	- Nhà trẻ phục vụ 3.698 người	2.218,8m ²	50 trẻ/1000 người, 12m ² /trẻ
	- Sinh hoạt cộng đồng	913,6m ²	0,8m ² /căn
10	Diện tích nhà xe	12.748,1m ²	Bố trí tại 2 hầm, tổng sàn xây dựng 2 hầm 16.020,0m ²
	- Cửa hàng	540,0m ²	25m ² cho 100m ² sàn
	- Căn hộ, shophouse	12.208,1m ²	20m ² cho 100m ² sàn

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.



Hình 1.7. Phối cảnh toàn khu của cơ sở



Hình 1.8. Khối chung cư 2 hầm, 25 tầng



Hình 1.9. Nhà ở phố liền kề đã xây dựng

a. Công trình nhà ở đã xây dựng

*** Nhà ở liền kề (thương mại):**

- Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng (không có hầm).

Chiều cao toàn công trình (xác định từ nền tầng 1 đến mái): Nhà 1 tầng: 5,9m; nhà 2 tầng: 9,3m và nhà 3 tầng: 12,7m. Với các cao độ sàn được quy định như sau:

- + Cao độ nền: +0,3m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.
- + Chiều cao thông thủy các tầng: $3,4\text{m} \leq \text{chiều cao thông thủy} \leq 3,6\text{m}$.
- + Cao độ tầng mái: $\leq 2,3\text{m}$ tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái. - Hình thức kiến trúc công trình: Theo mẫu được duyệt.

*** Nhà ở liền kề (xã hội):**

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng (không có hầm).
- Chiều cao toàn công trình (xác định từ nền tầng 1 đến mái): 5,9m. Với cao độ sàn được quy định như sau:

- + Cao độ nền: +0,3m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.
- + Chiều cao thông thủy tầng: $3,4\text{m} \leq \text{chiều cao thông thủy} \leq 3,6\text{m}$.
- + Cao độ tầng mái: $\leq 2,3\text{m}$ tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.
- Hình thức kiến trúc công trình: Theo mẫu được duyệt. * Ghi chú:
- Chiều cao thông thủy của tầng một (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6 m.
- Độ vươn ban công tối đa 1,4m và không được tạo buồng che chắn thành lô gia.
- Không có bộ phận ngấm nào của ngôi nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Bậc thềm, vệt dẫn xe: Không được nhô ra chỉ giới đường đỏ.
- Đường ống thoát nước mưa: không được nhô quá 0,2m so với chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải có hộp gen chìm.

b. Nhà ở chung cư (thương mại): chưa xây dựng

- Tầng cao xây dựng: tối đa 2 hầm, 25 tầng tháp và tum thang.
- + Phần ngầm: 2 tầng (hầm đậu xe);
- + Phần nổi: 25 tầng (tầng căn hộ, công cộng);
- + Tum thang: Buồng thang, kỹ thuật có mái;
- Tổng chiều cao toàn công trình: tối đa 100m tính từ cao độ sân nền hoàn thiện.
- Tổng số căn: 1.144 căn (căn hộ, shophouse: 1.142 căn hộ; cửa hàng: 2 cửa hàng);

(Bản vẽ thiết kế đính kèm).

Đối với shophouse, cửa hàng và sàn sử dụng hoạt động thương mại dịch vụ với các ngành nghề hoạt động được miễn đăng ký môi trường, không phát sinh khí thải phải xử lý, nước thải được xử lý sơ bộ trước đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải của cơ sở như:

- Giáo dục, đào tạo, tư vấn, tiếp thị.
- Giải trí.
- Buôn bán các sản phẩm, hàng hóa tiêu dùng, đồ gia dụng.
- Dịch vụ ăn uống.
- Dịch vụ photocopy, truy cập internet, trò chơi điện tử.
- Các hoạt động thương mại, dịch vụ khác.

1.5.2. Các hạng mục phụ trợ của cơ sở

Hệ thống công trình phụ trợ của cơ sở bao gồm: hệ thống giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, hệ thống điều hòa không khí, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thu gom, xử lý nước thải và các khu chứa CTR và CTNH.

Tất cả các tuyến hạ tầng kỹ thuật trong khu nhà ở dọc các tuyến đường và hành lang kỹ thuật sau nhà trong phạm vi ranh đất 86.574,3m² đã được đầu tư hoàn chỉnh.

Hoàn thiện hạ tầng thu gom thoát nước mưa, nước thải, đường giao thông, cây xanh, hệ thống xử lý nước thải công suất 750m³/ngày đêm, nhà chứa chất thải nguy hại có diện tích 16m². Riêng hạng mục nhà chung cư vẫn chưa đầu tư xây dựng.

Đặc điểm của từng công trình phụ trợ được mô tả như sau:

a. Hệ thống giao thông

Khu nhà ở đã hoàn thành xây dựng các tuyến đường giao thông đối nội và đối ngoại, cụ thể như sau:

*** *Giao thông đối ngoại:***

Đường QHPK D5 thuộc Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2 đã được đầu tư xây dựng với lộ giới 23m, chỉ giới đường đỏ là 11,5m (tính từ tim đường), gồm các mặt cắt 3-3 (4m-7m-1m-7m-4m) và mặt cắt 4-4 (8m-7m-8m).

Các tuyến đường không thuộc ranh cơ sở, gồm đường QHPK D4 và đường đất kết nối đường QHPK D5 vào đường Tân Định 004 (dẫn ra đường Quốc lộ 13) đã được đầu tư.

*** *Giao thông đối nội***

Các tuyến giao thông nội bộ có lộ giới như sau:

- Đường D12, D13, D14, N3, N4: lộ giới 13m (Mặt cắt 5-5): 3m-7m -3m, chỉ giới đường đỏ là 6,5m (tính từ tim đường).

- Đường QHPK D4, N19, N20: lộ giới 15m (Mặt cắt 2-2): 4m-7m-4m, chỉ giới đường đỏ là 7,5m (tính từ tim đường).

- Đường QHPK D5: lộ giới 23m (Mặt cắt 3-3): 4m-7m-1m-7m-4m, chỉ giới đường đỏ là 11,5m (tính từ tim đường).

- Đường N1: lộ giới 17m (Mặt cắt 1-1): 4m-9m-4m, chỉ giới đường đỏ là 8,5m (tính từ tim đường).

Khoảng lùi xây dựng các tuyến đường:

- Khối chung cư: Phần nổi lùi 6m, vách hầm trùng chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình khác không lùi.

Bảng thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng như sau:

Bảng 1.14. Bảng thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	KH mặt cắt	Bề rộng(m)				CGĐĐ(m)	
				Hè trái	Lòng đường	Hè phải	Lộ giới	Bên trái	Bên phải
I	Giao thông đối ngoại								
1	Đ. QHPK D5	282,1	3-3	4	7-1-7	4	23	11,5	11,5
		27,4	4-4	8	7	8	23	11,5	11,5
	Tổng	309,5							
II	Giao thông đối nội								
1	Đường D12	105,0	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
2	Đường D13	341,8	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
3	Đường D14	217,0	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
4	Đ. QHPK D4	242,6	2-2	4	7	4	15	7,5	7,5
5	Đ. QHPK D5	73,9	3-3	4	7-1-7	4	23	11,5	11,5
6	Đường N1	205,6	1-1	4	9	4	17	8,5	8,5
7	Đường N3	195,5	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
8	Đường N4	151,1	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
9	Đường N19	208,4	2-2	4	7	4	15	7,5	7,5
10	Đường N20	182,8	2-2	4	7	4	15	7,5	7,5
Tổng		1.923,7							

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

b. Hệ thống cấp điện

* Nguồn cấp điện

Cơ sở được cấp điện từ tuyến dây hiện hữu 22kv nằm trên Đại lộ Bình Dương – Quốc lộ 13. Nguồn cấp điện cho cơ sở được kéo từ tuyến trung thế ngầm 22kv tại trạm biến áp T5-400KVA đặt trên đường N8 thuộc giai đoạn 2. Đường dây trung thế của giai đoạn 3 là dây CXV/SEhh/DSTA - 3x50mm². Đường dây trung thế này đủ cung cấp điện cho giai đoạn 3.

Tuyến dây đi gần các trục giao thông, để đảm bảo công tác vận chuyển trong quá trình thi công, kiểm tra và sửa chữa trong quá trình vận hành được thuận lợi.

Tuyến đi dây là ngắn nhất và ít giao chéo với các công trình giao thông, ít cắt qua các đường điện khác, các công trình xây dựng.

- Cấp điện nhà thấp tầng: 3 kW/hộ; căn hộ chung cư: 4 kW/hộ; cửa hàng, sinh hoạt cộng đồng: 30 W/m²sàn ; Nhà trẻ : 0,2 kW/cháu.

- Chiếu sáng cây xanh, vườn hoa, hồ nước: 30 kW/ha ; cấp điện trạm xử lý: 300 kW/ha; chiếu sáng đường chính, đường dạo (đèn Led): 100 W/bóng.

- Chọn hệ số đồng thời K=0,9; hệ số công suất cosφ=0,9.

Tổng công suất cấp điện của khu cơ sở là: 6.186,4kVA.

*** Trạm biến áp**

Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 04 trạm biến áp với tổng công suất 6.220kVA để cung cấp nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch. Trong đó 01 trạm T6-III-(2x1600+2x750)kVA 22kV/0.4kV cấp điện cho các chức năng thuộc khối chung cư và 03 trạm T7-III-320kVA 22kV/0.4kV, T8-III-400kVA 22kV/0.4kV và T9-III-2x400kVA 22kV/0.4kV cấp điện các khu nhà ở thấp tầng và các chức năng hạ tầng khác.

Trạm hạ áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới khoảng 350m. Các trạm giàn T7, T8, T9 được bố trí tại các khu đất hạ tầng, riêng trạm T6 sẽ được bố trí tại phòng kỹ thuật điện tầng hầm công trình chung cư (trạm được thiết kế tại bước thiết kế công trình sau này với độ cao móng trạm hoàn thiện tối thiểu 0,5m so với mặt bằng hoàn thiện).

Các máy biến áp sử dụng loại máy siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng điện tiết kiệm, hiệu quả, giảm tổn thất điện năng.

*** Mạng lưới trung thế:**

Tuyến trung thế kéo mới được đi ngầm từ vị trí đầu nối tại trạm biến áp T3-III-2x400kVA trên đường N3 (khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng giai đoạn 2) đến các trạm biến áp. Sử dụng 2 sợi cáp vận hành song song đề phòng sự cố, tiết diện dây dẫn: 2xCXV/SE/DSTA/PVC 3x50mm² được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D90mm.

*** Mạng lưới hạ thế:**

Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường và hành lang kỹ thuật sau nhà để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch. Đường dây 3P-1N được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4kV.

Dây dẫn: chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp CXV/DSTA (3x70 mm² + N-1C 50mm²) đến CXV/DSTA (3x120 mm² + N-1C 95mm²) để đi đến các tủ điện phân phối cấp cho các khu nhà ở liền kề, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây.

Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D50-D80mm và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè. Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 4 đến 6 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 6 nhà. Bán kính phục vụ của mỗi tủ dưới 30m.

c. Hệ thống chiếu sáng

Nguồn cung cấp: Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng lấy điện từ trạm biến áp T9-III-2x400kVA 22kV/0.4kV. Vị trí đặt tủ gần trạm biến áp.

Để tăng mỹ quan, toàn dự án được thiết kế chiếu sáng ngầm, sử dụng đèn Led treo trên trụ đèn STK cao từ 7m-12m tùy thuộc vào bề rộng của lòng đường. Khoảng cách giữa các trụ từ 25m-40m.

Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng bọc CXV/DSTA 4x6mm² - CXV/DSTA 4x10mm² cấp nguồn cho hệ thống đèn, CXV 3x2,5mm² đối với dây dẫn lên đèn, cáp được luồn trong ống nhựa chôn trong đất.

Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led 60/100W-220V), sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% & sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% lắp đặt.

Khi thiết kế chiếu sáng cụ thể cho các tuyến đường trị số độ chói, độ rọi đảm bảo theo bảng sau:

Bảng 1.15. Tiêu chuẩn thiết kế trị số độ chói, độ rọi

Cấp đường phố	Loại đường phố	Tốc độ thiết kế (Km/h)	Độ chói tối thiểu (Cd/m ²)	Độ rọi tối thiểu (Lx)
Cấp khu vực	Đường chính khu vực	50÷60	0,6	-
	Đường khu vực	40÷50	0,4	-
Cấp nội bộ	Đường phân khu vực	40	0,2÷0,4	-
	Đường nhóm nhà ở, vào nhà	20÷30	-	5

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Hệ thống chiếu sáng của cơ sở bao gồm các hạng mục sau:

- Chiếu sáng Nhà máy;
- Chiếu sáng tường bao và đường nội bộ trong Nhà máy;
- Chiếu sáng văn phòng.

Hệ thống chiếu sáng ngoài sử dụng đèn đường bóng led 150W, trụ cao 8m cho các tuyến đường giao thông, bãi đậu xe.

Hệ thống chiếu sáng ngoài được điều khiển bằng các bộ Role thời gian và các mạch đèn được phân tuyến thích hợp, cho phép tiện lợi trong việc sử dụng và tiết kiệm điện năng. Các tủ điều khiển cho hệ thống chiếu sáng ngoài sẽ đặt tại từng khu vực hoặc nhà bảo vệ.

Độ rọi cho chiếu sáng khu vực ngoài: 10 Lux.

Các hệ thống chiếu sáng ngoài trời được đi âm hoặc trong ống luồn dây chống thấm, đảm bảo an toàn điện, các trụ đèn chiếu sáng bãi liệu kết hợp hệ thống chống sét trên đỉnh loại trừ khả năng sét đánh gây nguy hiểm cho người và thiết bị.

Các hệ thống chiếu sáng văn phòng được đi âm, đấu điện trong các hộp âm tường chống cháy, giảm thiểu khả năng cháy nổ do chạm chập dây điện.

Hệ thống chiếu sáng bên trong Nhà máy được bố trí phù hợp với từng khu vực sử dụng, đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật. Dây cấp nguồn được đi trong máng cáp, không đi dây qua những khu vực có nhiệt độ cao, hạn chế gây cháy nổ, hư hỏng cách điện cáp điện.

Hệ thống chiếu sáng dự kiến dùng toàn bộ đèn LED để tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

d. Hệ thống thông tin liên lạc

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng viễn thông của khu vực quy hoạch, có độ bao phủ rộng khắp, dung lượng lớn, chất lượng cao, cung cấp đa dịch vụ và hoạt động có hiệu quả. Đảm bảo về nhu cầu thông tin liên lạc cũng như thuê bao điện thoại cố định và thông tin di động; mạng internet cũng như mạng truyền hình của toàn khu.

Đảm bảo độ tin cậy của hệ thống thông tin liên lạc. Xây dựng mạng lưới thông tin kỹ thuật số như điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số...đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành.

Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

Nguồn thông tin liên lạc cho dự án sẽ được lấy từ hệ thống thông tin đi ngầm trên đường QHPK 19 thuộc giai đoạn 2.

Từng hạng mục cụ thể sẽ được cung cấp tín hiệu để đảm bảo cho hệ thống điện thoại và đường truyền internet tốc độ cao ADSL, đầu tư mới hệ thống cáp quang cho toàn khu do chủ đầu tư và các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn thị xã Bến Cát hợp tác đầu tư.

Bảng 1.16. Tổng hợp khối lượng hệ thống thông tin liên lạc

STT	Hạng Mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Chiều dài ống uPVC D110	m	1.810,0
2	Hầm cáp chính	cái	10
3	Hố cáp kỹ thuật	cái	64

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

e. Hệ thống cấp nước

* *Nguồn cấp nước*

Nguồn nước cấp cho khu vực cơ sở được lấy từ tuyến ống cấp nước D100-D150 nằm trên đường D5 về phía Đông.

* *Giải pháp cấp nước*

Tổ chức đầu nối từ tuyến ống cấp nước D100-D150 trên đường D5 thuộc giai đoạn 2 của cơ sở.

Các tuyến ống cấp nước chính của khu vực quy hoạch nằm trên đường N1, N3, N5, N7, N19, N120, D4, D5 và D13 có đường kính D100-150. Các tuyến ống nhánh của khu vực cơ sở được đầu nối với tuyến ống chính cấp nước này.

Thiết kế mạng lưới cấp nước tới mỗi nhà dân đảm bảo cấp nước và an toàn theo tiêu chuẩn hiện hành.

* *Mạng lưới đường ống*

Hệ thống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn, dọc theo các dãy nhà.

Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế hỗn hợp mạng vòng kết hợp mạng cụt đến các công trình, các hộ dùng nước.

Khu vực cơ sở sử dụng ống cấp nước uPVC có đường kính từ D75mm đến D150mm.

Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống), tại những vị trí ống băng đường do phải chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống bê tông ly tâm). Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

f. Phòng cháy chữa cháy

Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân với bán kính phục vụ của mỗi trụ là 60m, khoảng cách giữa hai trụ gần nhất không quá 120 m.

Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch 10 trụ, các trụ cứu hỏa có đường kính D100mm, trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè, cách mép lòng đường 1,5m. Bố trí co tê chuyển kích thước ống từ D100 thành D125 phù hợp với quy cách trụ chữa cháy (đường kính thân trong trụ nước).

Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 15l/s cho mỗi đám cháy, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời.

Bảng 1.17. Bảng thống kê khối lượng vật tư PCCC

STT	Hạng Mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống uPVC D75	m	1.744,0
2	Ống uPVC D100	m	908,0
3	Ống uPVC D150	m	606
4	Trụ cứu hỏa	cái	10

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

g. Cây xanh

Hiện tại, diện tích đất cây xanh có đủ 10.350,1m², được bố trí tập trung và phân tán nhằm đảm bảo bán kính phục vụ của dân cư toàn cơ sở với chỉ tiêu cây xanh toàn khu 2,8m²/người (đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD).

Riêng hạng mục nhà chung cư và cơ sở hạ tầng liên quan chưa thi công xây dựng.

Các khu cây xanh được tổ chức theo dạng cây xanh vườn hoa kết hợp sân chơi thiếu nhi, sân tập luyện và các dụng cụ thể dục thể thao ngoài trời nhằm tạo các tiện ích, cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho khu vực và đảm bảo khả năng tiếp cận dễ dàng đối với người dân trong khu nhà ở, đảm bảo chỉ tiêu về cây xanh cho khu ở trong đô thị.

- Cây xanh:

Các loại cây đã được trồng:

- + Cây trung mộc, đại mộc: lim xẹt, long não.
- + Cây tiểu mộc: Vàng anh, móng bò tím, muồng hoa vàng, dâu da xoan...
- + Cây cảnh quan: Dừa.

Hình ảnh cây xanh thực tế của cơ sở:



Hình ảnh cây xanh công viên



Hình ảnh cây xanh tại các nhà liền kề

Hình 1.10. Hình ảnh cây xanh tại Thịnh Gia 3

h. Hệ thống thu gom và thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa của Khu nhà ở đã được xây dựng, thu gom tách riêng với hệ thống thu gom và thoát nước thải.

** Phương án thu gom và thoát nước mưa từ nhà ở liên kế đã xây dựng như sau:*

Nước mưa từ mái nhà ở liên kế đã xây dựng được gom theo đường ống μ PVC, D90-114mm, được đầu vào các hố ga thu nước mưa của cơ sở về các tuyến cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000mm được bố trí dọc tuyến đường thu gom.

Nước mưa chảy tràn trên đường nội bộ thu gom về các tuyến cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000mm được bố trí dọc tuyến đường thu gom.

** Chung cư thương mại chưa xây dựng:*

Riêng hạng mục nhà chung cư thương mại sẽ được thi công hạng mục thu gom, thoát nước mưa như sau:

Nước mưa từ mái nhà và ban công của chung cư được thu gom bằng các đường ống μ PVC D90mm, sau đó theo trục thoát nước thẳng đứng của tòa nhà đường ống PVC D114mm dẫn xuống mặt đất và đầu nối vào hố ga thu nước mưa trên đường nội bộ của Chung cư;

- Nước mưa tại tầng hầm được thu gom về mương thu nước B200mm xung quanh tầng hầm, có đặt nắp lưới thép chày vào hố thu (kích thước 1200x1200x1500mm), sau đó được bơm và đầu nối vào hố ga thu nước mưa trên đường nội bộ của Chung cư;

- Nước mưa chảy tràn trên đường nội bộ: thu gom về các tuyến cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000mm được bố trí dọc tuyến đường thu gom xung quanh, cạnh tường khu Chung cư. Dọc tuyến đường thu gom được bố trí các hố ga với khoảng cách giữa các hố ga từ 11 - 26 m, có bố trí song chắn rác. Toàn bộ nước mưa của Chung cư sau khi được thu gom lại bằng hệ thống hố ga và cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000mm trên các đường nội bộ trong khu Chung cư sau đó đầu nối vào các tuyến cống chạy dọc các trục đường bằng tuyến cống chính có đường kính D1000-D1200mm chạy dọc tuyến đường D5, nước mưa của cơ sở theo tuyến cống này thoát ra vị trí đầu nối tại suối Cầu Định về phía Nam.

k. Hệ thống thu gom và xử lý nước thải

Hệ thống thu gom và thoát nước thải của Khu nhà ở được xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nguồn số 01: Nước thải đen phát sinh từ bồn cầu, bồn tiểu của nhà vệ sinh các nhà ở liền kề được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm về Bể tự hoại (477 bể, thể tích 1m³/bể) đặt tại từng nhà ở liền kề. Sau đó, nước thải sẽ chảy trực tiếp ra hệ thống ống cống HDPE D200mm, tiếp theo nước thải sẽ chảy ra hệ thống ống cống HDPE D200-D300mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

- Nguồn số 02: Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén các nhà ở liền kề được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm chảy trực tiếp ra hệ thống ống cống HDPE D200mm. Sau đó, nước thải sẽ chảy ra hệ thống ống cống HDPE D200-D300mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

- Nguồn số 03: Nước thải đen phát sinh từ bồn cầu, bồn tiểu của nhà vệ sinh của chung cư thương mại được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm, D114mm về Bể tự hoại (02 bể, thể tích 125m³/bể) đặt tại tầng hầm => Ngăn lắng 2 mỗi bể (bố trí 02 bơm chìm/bể, công suất 30m³/h) được bơm theo đường ống uPVC D114mm lên hệ thống ống cống HDPE D200mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

- Nguồn số 04: Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén của chung cư thương mại được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm, D114mm về Bể tách dầu (01 bể, thể tích 125m³/bể) đặt tại tầng hầm => Ngăn 3 (bố trí 02 bơm chìm, công suất 30m³/h) được bơm theo đường ống uPVC D114mm lên hệ thống ống cống HDPE D200mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

- Nguồn số 05: Nước thải vệ sinh nhà chứa rác được thu gom bằng mương B200mm => về Bể tách dầu (01 bể, thể tích 125m³/bể) đặt tại tầng hầm => Ngăn 3 (bố trí 02 bơm chìm, công suất 30m³/h) được bơm theo đường ống uPVC D114mm lên hệ thống ống cống HDPE D200mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

- Nguồn số 06: Nước thải sinh hoạt từ Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia được thu gom theo tuyến cống HDPE D200mm dọc đường QHPK D5 dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

Hệ thống XLNT sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, (A) (K=1) sẽ theo cống thoát nước thải D300mm có chiều dài 29m chảy ra suối Cầu Định.

Hiện nay, vị trí điểm xả thải sau xử lý đạt chuẩn cột A đã được chấp thuận chủ trương tại Văn bản số 4444/UBNDKT ngày 18/11/2022 của UBND thị xã Bến Cát.

*** Phương án thu gom nước thải phát sinh từ nhà ở liền kề đã xây dựng như sau:**

- Nước thải từ khu vực bếp, chậu rửa lavabor và tắm giặt từ các căn hộ sẽ được thu gom nước thải trực tiếp thoát ra hệ thống ống cống HDPE D200mm. Sau đó, nước thải sẽ thoát ra hệ thống ống cống HDPE D200-D300mm thoát nước thải về trạm XLNT tập trung của cơ sở.

- Nước thải từ WC sẽ được xử lý sơ bộ bởi các bể tự hoại. Sau đó, nước thải từ các bể tự hoại sẽ theo hệ thống ống cống HDPE D200-D300mm thoát ra hệ thống ống thoát nước thải về trạm XLNT tập trung của cơ sở.

*** *Chung cư thương mại:***

Riêng hạng mục nhà chung cư thương mại sẽ được thi công hạng mục thu gom, thoát nước thải như sau:

- Nước thải từ các căn hộ được gom theo trục từ các tầng xuống tầng hầm thông qua hệ thống ống xuyên tầng.

+ Nước thải từ WC sẽ theo hệ thống đường ống trục đứng $D = D114\text{mm}$ dẫn vào 02 bể tự hoại đặt tại tầng hầm (thể tích 250m^3) để xử lý sơ bộ. Sau đó, nước thải từ các bể tự hoại sẽ được bơm lên hệ thống ống cống HDPE $D200\text{mm}$ thoát ra hệ thống ống thoát nước thải về trạm XLNT tập trung của cơ sở.

+ Nước thải nhà bếp sẽ theo hệ thống đường ống trục đứng $D = D114\text{mm}$ dẫn 01 bể tách dầu để xử lý sơ bộ. Sau đó, nước thải sẽ được bơm lên hệ thống ống cống HDPE $D200\text{mm}$ thoát ra hệ thống ống thoát nước thải về trạm XLNT tập trung của cơ sở.

Ống thoát nước thải đặt trên vỉa hè. Dọc theo đường ống thoát nước thải là các hố ga thu nước. Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính $D200\text{-}D300\text{mm}$ thoát nước thải về trạm XLNT tập trung của cơ sở.

*** *Trạm xử lý nước thải tập trung:***

Công trình xử lý nước thải của cơ sở đã được xây dựng có công suất $750\text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm đã đi vào hoạt động, được nghiệm thu theo biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình số 03/2020/BB/LM-TG ngày 07/10/2020 do Công ty TNHH Xây dựng và Môi trường Lê Nguyên thi công, lắp đặt (đính kèm biên bản nghiệm thu).

Quy trình công nghệ:

Nước thải => Bể thu gom/lọc rác => Bể tách dầu mỡ => Bể điều hòa => Bể sinh học thiếu khí => Bể sinh học hiếu khí => Bể lắng bùn hoạt tính => Bể khử trùng => Nguồn tiếp nhận (suối Cầu Định).

Hiện hữu, công trình xử lý nước thải đang thu gom và xử lý nước thải của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) đã có 432 hộ dân sinh sống với 926 nhân khẩu, lưu lượng nước thải phát sinh trung bình $101\text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm, cao nhất khoảng $122\text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm (2/2024).

Khi chung cư Thịnh Gia 3 và dự án Khu nhà ở Thịnh Gia (giai đoạn 4) đi vào hoạt động thì Công trình xử lý nước thải Thịnh Gia 3 sẽ thu gom và xử lý với tổng lượng nước thải phát sinh khoảng $686\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ (theo Quyết định số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023), bao gồm:

- Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phát sinh khoảng $574,9\text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm.

- Khu nhà ở Thịnh Gia (giai đoạn 4) phát sinh khoảng $111,1\text{ m}^3/\text{ngày}$ đêm.

Công trình xử lý nước thải có công suất $750\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ hiện hữu hoàn toàn đáp ứng được lượng nước thải phát sinh với hệ số dự phòng $K = 1,1$ nhằm tránh trường hợp xảy ra sự cố quá tải và trường hợp trong quá trình hoạt động gặp sự cố.

m. Hệ thống thu gom chất thải rắn

**** Đối với các căn hộ nhà ở liên kế:***

- Người dân sẽ tự phân loại và cho vào các thùng chứa 30L hay 60L. Các hộ gia đình tự phân loại rác tại nhà, chứa trong các túi có màu sắc phân loại cho mỗi loại rác. Tại mỗi nhà được thiết kế khu vực chứa chất thải.

- Các hộ gia đình hàng ngày đưa rác thải (đã phân loại tại nhà) đặt tại khu vực công nhà theo khung giờ thu gom chất thải của xe thu gom rác địa phương thông báo. Định kỳ hàng ngày, đội thu gom chất thải sinh hoạt địa phương sẽ đến thu gom và vận chuyển về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nam Bình Dương để xử lý. Các xe thu gom được trang bị ngăn chứa riêng cho từng loại rác thải đã phân loại.

Riêng đối với CTNH, các hộ dân sẽ tự phân loại sau đó sẽ mang chất thải nguy hại đến các thùng rác chứa chất thải nguy hại tại nhà chứa rác được công ty xây dựng gần khu vực hệ thống xử lý nước thải với diện tích $4 \times 4 = 16 \text{ m}^2$ (đã xây dựng đưa vào sử dụng).

**** Đối với các căn hộ nhà ở chung cư:***

- Mỗi hộ gia đình tự phân loại rác tại nguồn và chứa trong các túi cột kín.

Rác sinh hoạt của người dân, TMDV từ các tầng => phân loại tại nguồn => phòng rác đặt tại các tầng => thang máy kỹ thuật => nhà chứa rác tại tầng hầm => đơn vị có chức năng thu gom, xử lý.

Phòng chứa rác tại từng tầng:

- Vị trí: khu vực thang máy – phòng kỹ thuật.

- Số lượng: 4 phòng/tầng (từ tầng 4 – tầng 25), tổng 88 phòng.

- Diện tích: $4 \text{ m}^2/\text{phòng}$.

- Tại khu vực công cộng, hành lang: chủ cơ sở bố trí các thùng chứa rác dung tích 50 lít với khoảng cách 50m/1 thùng. Chất thải tại các thùng này sẽ được nhân viên vệ sinh của mỗi khu thu gom hàng ngày về phòng chứa chất thải tạm thời tại mỗi tầng.

- Nhân viên vệ sinh của khu chung cư sẽ thu gom rác từ các tầng theo hệ thống thang máy riêng đảm bảo kín tránh tối đa việc mùi hôi ảnh hưởng đến người dân trong quá trình vận chuyển xuống phòng rác chung.

- Tần suất thu gom rác với đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển rác là 1 ngày/lần, thời gian tập trung rác xuống phòng rác chung là trước 18 giờ.

**** Đối với rác công viên công cộng***

Nhân viên vệ sinh sẽ thu gom rác tại các công viên công cộng vào thùng chứa rác hữu cơ và rác còn lại có nắp đậy dung tích thùng 80L. Sau đó, định kỳ 1 lần/ngày đội thu gom rác của công ty Công trình Đô thị sẽ tiến hành thu gom và vận chuyển về Khu liên hợp xử lý chất thải Nam Bình Dương để xử lý.

**** Đối với bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải:*** bùn thải dư từ bể thu bùn định kỳ sẽ được chuyển giao cho đơn vị thu gom vận chuyển và xử lý (không lưu giữ).

**** Đối với than hoạt tính thải từ các HTXL khí thải:*** Định kỳ 3 tháng/lần, các HTXL khí thải sẽ thay thế than hoạt tính. Than hoạt tính thải sẽ được nhân viên vệ sinh thu gom và vận chuyển về khu vực chứa CTNH của phòng rác.

*** Nhà chứa chất thải**

- Đối với các căn hộ nhà ở liên kế: Nhà chứa CTNH có diện tích $4 \times 4 = 16 \text{ m}^2$ được công ty xây dựng gần khu vực hệ thống xử lý nước thải, đã xây dựng.

- Khối nhà chung cư 02 phòng rác tập trung đặt tại tầng hầm, trong đó: 01 phòng lưu chứa rác thải sinh hoạt phát sinh từ các hộ gia đình có diện tích ($5 \times 13,2 = 66 \text{ m}^2$) và CTNH có diện tích ($4 \times 4 = 16 \text{ m}^2$).

1.6. Tiến độ, vốn đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện giai đoạn tiếp theo của cơ sở

1.6.1. Tiến độ thực hiện giai đoạn tiếp theo của cơ sở: xây dựng chung cư

*** Hoàn thành các thủ tục theo quy định của pháp luật: quý 02-04/2024.**

- Thiết kế tổng mặt bằng và phương án kiến trúc
- Phê duyệt tổng mặt bằng và xác nhận phương án kiến trúc
- Thoả thuận chuyên ngành
- Khảo sát địa chất
- Lập và thẩm định thiết kế cơ sở
- Lập và trình phê duyệt cơ sở xây dựng công trình
- Thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán xây dựng công trình
- Thẩm định thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán xây dựng công trình
- Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình
- Thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công + dự toán xây dựng công trình.

*** Khởi công công trình: 2025.**

*** Xây dựng các hạng mục công trình: 2025-2027:**

- Chuẩn bị mặt bằng xây dựng
- Lập hồ sơ mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà thầu.
- Đàm phán, ký kết hợp đồng với các nhà thầu
- Tổ chức thi công xây lắp các hạng mục công trình
- Thực hiện các bước theo đúng trình tự và quy định về quản lý đầu tư xây dựng công trình

- Hoàn thành bàn giao công trình, kết thúc giai đoạn thực hiện đầu tư.

*** Đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 2027.**

- Lập hồ sơ hoàn công
- Kiểm toán quyết toán
- Thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư
- Tháo dỡ công trình tạm
- Khánh thành, bàn giao công trình.

1.6.2. Vốn đầu tư

Tổng vốn đầu tư là 2.087.019.077.146 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn không trăm tám mươi bảy tỷ không trăm mười chín triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi sáu đồng).

Bảng 1.18. Tổng mức đầu tư xây dựng

STT	Công trình	Chi phí
I	Xây dựng các công trình	1.866.347.961.188
1	Cơ sở hạ tầng	72.252.864.484
2	Công trình chung cư	1.472.101.862.040
2.1	Phần nổi: 25 tầng căn hộ, kỹ thuật mái. mái	1.310.828.634.180
2.2	Phần ngầm: Khu đỗ xe – Kỹ thuật tầng	161.273.227.860
3	Nhà tầng thấp	321.993.234.664
3.1	Nhà 1 tầng	96.290.028.733
3.2	Nhà 2 tầng	221.667.832.900
3.3	Nhà 3 tầng	4.035.373.031
2	Chi phí đất	128.421.115.958
3	Nguồn vốn vay (lãi vay 9%/năm)	800.000.000.000
	Tổng cộng (chưa lãi vay)	1.994.769.077.146
	Tổng cộng (lãi vay)	2.087.019.077.146

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

CHƯƠNG II. SỰ PHÙ HỢP CỦA CƠ SỞ VỚI QUY HOẠCH, KHẢ NĂNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG

2.1. Sự phù hợp của cơ sở với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường

a. Phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị Bình Dương năm 2022, tầm nhìn đến năm 2030

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển chung của tỉnh có khá nhiều đơn vị đầu tư vào lĩnh vực bất động sản. Đặc biệt khu vực thị xã Bến Cát có tốc độ phát triển về kinh tế cũng như sự gia tăng về dân số rất lớn, do đó việc đầu tư các dự án khu dân cư không chỉ góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người lao động, công nhân, chuyên gia làm việc trên địa bàn mà còn tạo được bộ mặt đô thị khang trang, sạch đẹp cũng như sự hoàn thiện cho hệ thống các khu đô thị của Bến Cát nói chung và phường Tân Định nói riêng.

Căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại các Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 24/06/2019 và Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 25/06/2020 của UBND thị xã Bến Cát, tổng ranh quy hoạch là 31.866,0m². Trên cơ sở đó, Công ty TNHH Thương Mại và Tư vấn Ngọc Điền đã tiếp tục thỏa thuận với các hộ dân nhằm đền bù giải phóng mặt bằng và thực hiện song song đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng trong phần ranh đã thỏa thuận được.

Căn cứ Văn bản số 1816/QĐ-UBND ngày 08/07/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền chuyển mục đích để thực hiện dự án (đợt 1) cũng như các thỏa thuận do Công ty TNHH Thương Mại và Tư vấn Ngọc Điền đã thực hiện với các chủ đất, tổng diện tích được giao đợt 1 là 86.613,7m². Trong đó phần ranh liên lạc phù hợp đầu tư xây dựng là 86.574,3m² (giảm 39,4m² so với văn bản 1816/QĐ-UBND ngày 08/07/2020).

Nhằm đảm bảo pháp lý về đất trước khi xin chấp thuận chủ trương đầu tư cơ sở Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) theo các quy định hiện hành, Công ty TNHH Thương Mại và Tư vấn Ngọc Điền đã được chấp thuận điều chỉnh tổng thể dự án theo Văn bản số 143/UBND-KT ngày 17/01/2022 của UBND thị xã Bến Cát với tổng ranh quy hoạch 86.574,3m². Văn bản số 143/UBND-KT thực sự cần thiết, góp phần đảm bảo cho công tác quản lý quy hoạch được đồng bộ, thống nhất và hiệu quả trên tiêu chí xây dựng nhà ở phục vụ cho đối tượng có nhu cầu, đồng thời góp phần tạo một nền tảng hạ tầng cơ sở vững chắc, là động lực tốt thúc đẩy sự phát triển của tỉnh trên con đường công nghiệp hóa - hiện đại hóa.

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (cấp lần đầu) cho dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) với diện tích 86.574,3 m², dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn: 1.144 căn chung cư (1.142 căn hộ và 2 cửa hàng), 363 căn nhà liên kế thương mại và 114 căn nhà liên kế xã hội.

Như vậy, cơ sở phù hợp quy hoạch xây dựng vùng kinh tế - xã hội của thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

b. Sự phù hợp của cơ sở đối với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Bình Dương đã được phê duyệt

Theo “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương đến năm 2030” đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 4290/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 và “Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025” đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 2965/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 thì để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội.

Theo đó, mục tiêu tầm nhìn đến năm 2030 là 33,0 m²/người (diện tích nhà ở tối thiểu 12,8 m²/người), trong đó, khu vực đô thị 34,3 m²/người, khu vực nông thôn 25,8 m²/người; tiếp tục thực hiện cải tạo, chỉnh trang nhà ở đã có, nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh lên 80,0%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố xuống còn 0,5%. Bên cạnh đó, còn tổ chức triển khai thực hiện công tác phát triển nhà ở công vụ, nhà ở người có công với cách mạng, nhà ở người thu nhập thấp tại đô thị, nhà ở công nhân, nhà ở sinh viên, nhà xã hội khác và nhà ở tái định cư.

Cơ sở Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) với diện tích 86.574,3 m², dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn. Cơ sở tọa lạc tại trung tâm phường Tân Định, thị xã Bến Cát. Cơ sở tiếp giáp với khu nhà ở Thịnh Gia giai đoạn 2 với diện tích 96.292,8 m² tiếp đến khu nhà ở Thịnh Gia giai đoạn 1 với diện tích 68.479 m². Cơ sở cách Quốc lộ 13 khoảng 850m về phía Đông, là tuyến giao thông quan trọng nối với các huyện, tỉnh lân cận; Ngoài ra, cơ sở gần trung tâm thành phố Thủ Dầu Một, trung tâm thị xã Bến Cát, chợ Bến Cát, gần các khu công nghiệp Mỹ Phước, khu đô thị Ecolakes, cách trường trung cấp kinh tế Bình Dương 600m về phía Bắc, ... tạo điều kiện thuận lợi cho nhu cầu của người dân.

Đây là cơ sở khu nhà ở được xây dựng mới và mang tính chất của một đô thị hiện đại được đầu tư tại khu phố 4, phường Tân Định sẽ giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân có thu nhập trung bình, các công nhân và CB-CNV, các chuyên gia làm việc trong các nhà máy, xí nghiệp khu vực xung quanh và người dân có nhu cầu nhưng vẫn đảm bảo tính chất của một đô thị hiện đại. Đồng thời, từng bước góp phần xây dựng phường Tân Định thành khu đô thị của thị xã Bến Cát theo định hướng quy hoạch chung đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt năm 2012.

Khu dân cư được hình thành sẽ tạo ra một không gian sống với các khu chức năng phù hợp với nhu cầu và tính chất của một đô thị hiện đại, đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, mỹ thuật cũng như về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội; phát triển không gian theo quy hoạch từ đó sẽ gắn kết với không gian chung là phù hợp với định hướng chung của thị xã Bến Cát nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung.

Song song với đó là xác lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo đúng tiêu chuẩn bao gồm: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường... Đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở và các công trình phúc lợi công cộng phục vụ cộng đồng cũng như phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực.

Do đó, đây là một cơ sở cần thiết, mang tính chất xã hội và có tính khả thi cao, đem lại hiệu quả tốt về mặt kinh tế, xã hội, phù hợp xu hướng chung, thực thi đúng nguyên tắc trong quy hoạch đô thị, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng lao động và dân cư trong địa bàn.

c. Phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã Bến Cát

Theo Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quyết định về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Bến Cát.

Vị trí, diện tích các khu vực đất phải chuyển mục đích sử dụng được xác định theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Bến Cát tỷ lệ 1:25000, Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thị xã Bến Cát.

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã Bến Cát thì vị trí dự án thuộc quy hoạch đất ở đô thị.

Như vậy, cơ sở là hoàn toàn phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã Bến Cát và của tỉnh Bình Dương đến năm 2030.

2.2. Sự phù hợp của cơ sở đối với khả năng chịu tải của môi trường

2.2.1. Sự phù hợp của cơ sở đối với hệ thống thoát nước mưa của khu vực

Hệ thống thoát nước mưa của được thu gom tách riêng với hệ thống thoát thải.

Các tuyến cống thoát nước mưa được bố trí dưới vỉa hè, theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. Cống thoát nước mưa được bố trí dọc hai bên đường. Khu vực quy hoạch sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1200. Riêng đối với những đoạn cống dưới đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.

Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là từ hướng Bắc xuống Nam theo hướng dốc của địa hình.

Đối với cống thoát nước mưa trên vỉa hè, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, đối với cống thoát nước mưa băng đường, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

**** Đánh giá khả năng tiếp nhận nước mưa chảy tràn của hệ thống thoát nước hiện hữu của cơ sở***

Tổng lưu lượng thoát nước mưa toàn khu là $1.792 \text{ l/s} = 1,792 \text{ m}^3/\text{s} = 6.451 \text{ m}^3/\text{giờ}$. (Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3). Cống thoát nước mưa được bố trí dọc hai bên đường. Khu vực quy hoạch sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1200mm

Toàn bộ nước mưa của cơ sở sẽ được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc các trục đường sau đó đầu nối vào tuyến cống chính có đường kính D1000-D1200 chạy dọc tuyến đường D5, nước mưa của cơ sở theo tuyến cống này thoát ra vị trí đầu nối tại suối Cầu Định về phía Nam.

Tra Bảng 20, các bảng tính toán thủy lực cống và mương thoát nước của GS.TSKH Trần Hữu Uyển, NXB Xây Dựng năm 2010 thì lưu lượng thoát nước tối đa của cống là 2.472 lít/s. Do đó, lưu lượng nước mưa tối đa của cơ sở (1.792 l/s) thoát vào hệ thống thoát nước mưa trên đường D5, nước mưa của cơ sở theo tuyến cống này thoát ra vị trí đầu nối tại suối Cầu Định về phía Nam là thấp gần 2/3 so với lưu lượng thoát nước mà cống thoát nước mưa có thể đáp ứng (2.472 m³/s).

Mặt khác, tuyến cống trên đường D5 chỉ đảm nhận thoát nước mưa cho cơ sở, khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) có nhiều mảng xanh, đất trống. Vì vậy, hạ tầng thoát nước mưa hiện hữu trên đường D5 hoàn toàn đáp ứng lưu lượng nước mưa của cơ sở.

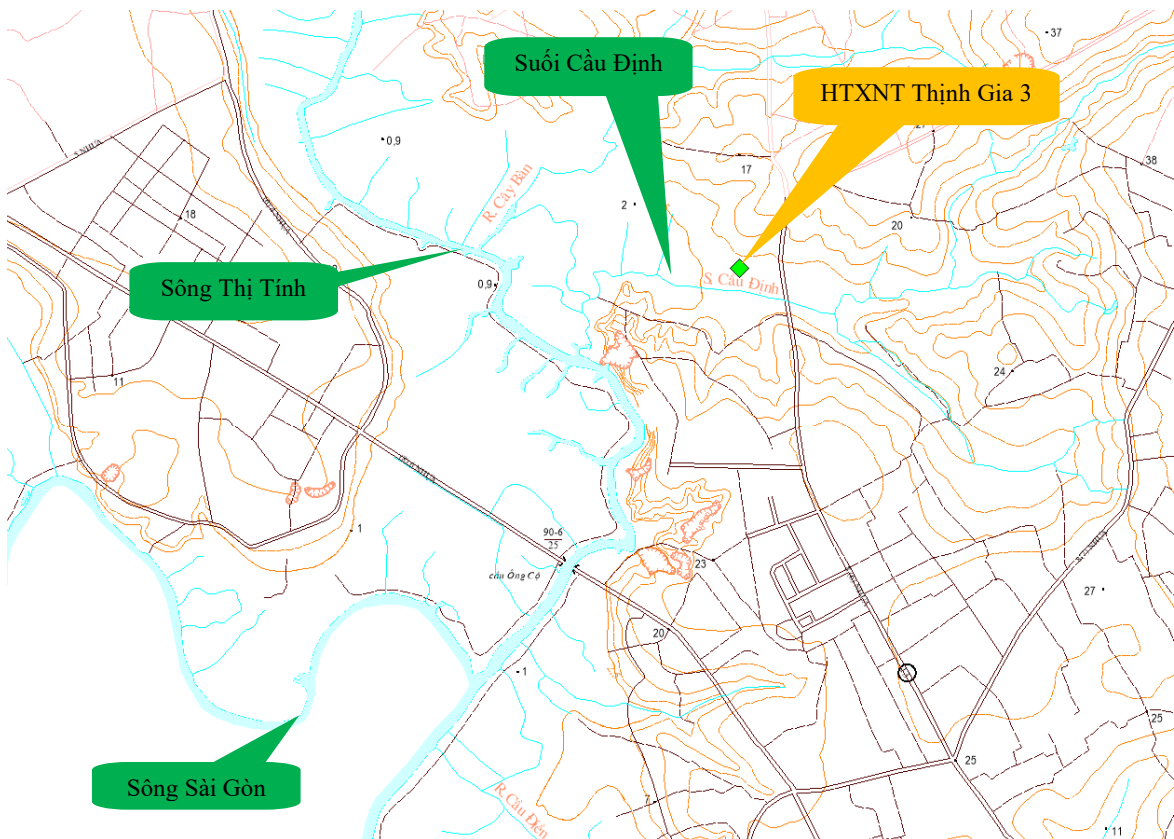
2.2.2. Sự phù hợp của cơ sở đối với hệ thống thu gom, xử lý nước thải

Công trình xử lý nước thải Thịnh Gia 3 sẽ thu gom và xử lý với tổng lượng nước thải phát sinh khoảng 686 m³/ngày.đêm của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) và dự án Khu nhà ở Thịnh Gia (giai đoạn 4) theo Quyết định số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023.

Nước thải sinh hoạt trước khi chảy vào hệ thống đường cống gom đã được xử lý sơ bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.

Toàn bộ nước thải của cơ sở được thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè và khu vực hành lang kỹ thuật sau nhà. Sau đó, nước thải được theo hệ thống cống HDPE đường kính D200-D300 và cống chính theo địa hình chảy tập trung về trạm xử lý nước thải công suất 750m³/ngày.đêm được xây dựng nửa nổi nửa chìm, kín và đặt ở phần đất hạ tầng kỹ thuật ở góc Tây Nam của cơ sở đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

- Xung quanh hệ thống XLNT là đất trồng cây xanh cách ly có bề rộng dải cây xanh là 15-21m. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, (A) (K=1) trước khi thoát ra suối Cầu Định bằng cống thoát nước thải D300mm có chiều dài 29m sau đó chảy ra Sông Thị Tính => Sông Sài Gòn.



Hình 2.1. Vị trí xả thải ra suối Cầu Định → Sông Thị Tính → sông Sài Gòn.

Độ dốc đối với cống thoát nước thải D200 là 0,50% và D300 là 0,35%. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống). Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. Hiện nay, tuyến cống thu gom và thoát nước thải hiện hữu hoạt động ổn định, luôn đảm bảo khả năng tiêu thoát nước thải của cơ sở.

(Bản vẽ hệ thống thoát nước thải đính kèm phụ lục).

Hiện nay, vị trí điểm xả thải sau xử lý đạt chuẩn cột A đã được chấp thuận chủ trương tại Văn bản số 4444/UBNDKT ngày 18/11/2022 của UBND thị xã Bến Cát.

2.2.3. Đặc điểm nguồn tiếp nhận nước thải của Thịnh Gia 3

Nước mưa và nước thải sau xử lý đạt chuẩn tại trạm xử lý nước thải tập trung của cơ sở sẽ chảy ra suối Cầu Định và sau đó theo độ dốc địa hình chảy ra sông Thị Tính về phía Tây. Sông Thị Tính tiếp tục chảy ra sông Sài Gòn tại địa phận phường Tân Định, thị xã Bến Cát.

- Suối Cầu Định có chiều dài suối từ vị trí thải của cơ sở đến sông Thị Tính khoảng 3,8km, diện tích lưu vực 22 km², bề rộng suối khoảng 5-11m, chiều sâu của suối khoảng 1,5-2,5m, mực nước trong suối thường được duy trì khoảng 2m, cây bụi hai bên bờ ít phát triển nên dòng chảy của suối tương đối được thông thoáng. Độ dốc của địa hình và khả năng thoát nước của suối Cầu Định là khá tốt, chưa từng xảy ra hiện tượng ngập úng tại khu vực cơ sở.

Để tạo hành lang bảo vệ suối, cơ sở đã tạo khoảng cách đến suối Cầu Định khoảng 10-12m và tiếp đến là hạng mục công viên cây xanh. Riêng trạm xử lý nước thải của cơ sở cách suối Cầu Định 15-21m đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường theo đúng quy định. Lưu lượng dòng chảy cực đại trong năm của suối Cầu Định khoảng 1,27 m³/s, tương đương: $1,27 \text{ m}^3/\text{s} \times 3.600\text{s} \times 24\text{h} = 109.728 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

Hiện trạng nguồn nước khu vực tiếp nhận nước thải, nước quanh khu vực đục, sự phát triển của thủy sinh vật tốt và không có hiện tượng bất thường khác.

Để đánh giá hiện trạng chất lượng nước mặt của nguồn tiếp nhận nước thải sau hệ thống XLNT của Hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3 – Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền đã kết hợp với Trung tâm Quan trắc Kỹ thuật - Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương tiến hành đo đạc, lấy mẫu và phân tích nước mặt ngày 6, 7, 8/9/2023.

- Vị trí quan trắc chất lượng nguồn nước tiếp nhận: Tại 01 điểm trên suối Cầu Định cách điểm xả thải 30m về phía thượng nguồn.

- Thông số quan trắc: pH, H₂S, TSS, BOD₅, COD, Amoni, Nitrat, Coliforms, dầu mỡ động thực vật.

Bảng 2.1. Kết quả phân tích chất lượng nước trên mặt suối Cầu Định

Stt	Thông số	Đơn vị	Kết quả			QCVN 08:2023/BTNMT (Bảng 1, 2 – B)
			6/9/2023	7/9/2023	8/9/2023	
1	pH	-	6,7	6,8	6,7	6,0 - 8,5
2	TSS	mg/L	13	16	28	100
3	BOD ₅	mgO ₂ /L	5	8	4	6
4	COD	mgO ₂ /L	10	18	8	15
5	Amoni	mg/L	< 0,01	< 0,01	< 0,01	0,3
6	Coliform	vi khuẩn/ 100ml	1.100	1.100	1500	5.000
7	Dầu mỡ động, thực vật	mg/L	< 0,3	< 0,3	< 0,3	5
8	NO ₃ ⁻ N	mg/L	1,6	1,8	1,6	-
9	H ₂ S	mg/L	0,004	<0,002	<0,002	-

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Nhận xét:

Từ kết quả phân tích các thông số nước mặt có thể thấy, hầu hết các thông số đều đạt so với quy chuẩn cho phép QCVN 08:2023/BTNMT (Bảng 1, 2 – B). Kết quả ngày 7/9/2023 có chỉ tiêu BOD₅ và COD vượt so với quy chuẩn cho phép QCVN 08:2023/BTNMT (Bảng 1, 2 – B). Điều này cho thấy, suối Cầu Định đã có dấu hiệu bị ô nhiễm hữu cơ. Do suối Cầu Định là nguồn tiếp nhận nước mưa chảy tràn và nước thải của các khu dân cư, công nghiệp tại khu vực phường Tân Định nhiều năm nên vấn đề bị ô nhiễm là khó tránh khỏi. Công ty cam kết sẽ thu gom và xử lý triệt để lượng nước thải phát sinh để không làm gia tăng mức ô nhiễm nguồn nước mặt này.

2.2.4. Đánh giá tác động của việc xả nước thải đến chế độ thủy văn của nguồn nước tiếp nhận

Theo khảo sát thực tế, việc tiếp nhận nước thải của Hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3 chỉ có khả năng ảnh hưởng đến chế độ dòng chảy của suối Cầu Định.

Trong quá trình hoạt động xả nước thải của Hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3 ra suối Cầu Định có thể gây ảnh hưởng đến chế độ thủy văn của dòng suối như sau:

- Làm thay đổi chế độ thủy văn của dòng chảy, lưu lượng dòng chảy sẽ tăng lên.
- Tăng lưu lượng và tốc độ dòng chảy khu vực tiếp nhận.
- Tăng khả năng bồi lắng khu vực xả thải do phân huỷ chất hữu cơ tạo thành bùn hoạt tính.

Tuy nhiên, nước thải của Hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3 chảy vào suối Cầu Định được xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn cho phép trước khi thải vào khu vực tiếp nhận xả thải. Mặt khác, lưu lượng xả thải của Thịnh Gia 3 lớn nhất 686 m³/ngày đêm (0,008 m³/giây) nhỏ hơn rất nhiều so với lưu lượng suối Cầu Định (1,27 m³/giây) tại điểm xả thải là không đáng kể. Do đó, việc xả nước thải của Thịnh Gia 3 vào suối Cầu Định không làm ảnh hưởng đến dòng chảy của phía hạ nguồn suối Cầu Định.

Suối Cầu Định có mục đích tiêu thoát nước mưa, nước thải cho lưu vực. Đây là suối thường xuyên được nạo vét nhằm tránh tình trạng ngập úng cho khu vực. Do đó, khả năng tiêu thoát nước của suối Cầu Định khi tiếp nhận nước thải của Thịnh Gia 3 là luôn được đảm bảo.

2.2.5. Đánh giá tác động của việc xả nước thải đến chất lượng nguồn nước tiếp nhận

Việc xả nước thải sau xử lý từ trạm xử lý nước thải của hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3 ít nhiều sẽ làm giảm chất lượng của nguồn tiếp nhận là suối Cầu Định nếu nước thải không được xử lý đạt quy chuẩn cho phép.

Trong thủy vực, môi trường nước tác động đến hệ thủy sinh vật. Ngược lại, cơ thể sống cũng có những phản ứng thích nghi để phù hợp với điều kiện sống hoặc những biến đổi về mặt môi trường. Chất lượng nước mặt giảm đi sẽ tác động đến hệ sinh thái thủy sinh mà trong trường hợp xấu nhất sẽ làm mất cân bằng sinh thái của nguồn tiếp nhận.

Để đánh giá hiệu quả xử lý nước thải của hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3 công suất 750 m³/ngày đêm – Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền đã kết hợp với Trung tâm Quan trắc - Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương tiến hành đo đạc, lấy mẫu và phân tích nước thải ngày 6, 7, 8/9/2023.

- Vị trí lấy mẫu:

+ ĐV: Đầu vào hệ thống xử lý nước thải;

+ ĐR: Đầu ra hệ thống xử lý nước thải.

- Thông số quan trắc: pH, H₂S, TSS, BOD₅, COD, Amoni, Nitrat, Coliforms, dầu mỡ động thực vật.

Bảng 2.2. Kết quả phân tích chất lượng nước thải đầu vào và đầu ra của hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3

Stt	Thông số	Đơn vị	6/9/2023		7/9/2023		8/9/2023		QCVN 14:2008/BTNMT (A)
			ĐV	ĐR	ĐV	ĐR	ĐV	ĐR	
1	pH	-	7,3	6,9	7,5	7	7,4	6,8	5 - 9
2	TSS	mg/L	21	9	308	8	52	12	50
3	BOD ₅	mgO ₂ /L	45	8	43	12	52	8	30
4	COD	mgO ₂ /L	106	18	84	26	110	18	-
5	Amoni	mg/L	29,75	0,49	31,5	0,42	31,5	0,14	5
6	Coliform	vi khuẩn/100ml	3.900	1.100	4.300	750	3.900	230	3.000
7	Dầu mỡ động, thực vật	mg/L	0,5	<0,3	<0,3	<0,3	< 0,3	< 0,3	10
8	NO ₃ -N	mg/L	2,5	11,2	2,6	10,8	2,6	11,6	30
9	H ₂ S	mg/L	1,39	< 0,002	0,62	<0,002	2,205	0,009	1

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2023

Nhận xét:

Kết quả phân tích chất lượng nước thải sau hệ thống XLNT Thịnh Gia 3 cho thấy các chỉ tiêu đo đạc đều đạt QCVN 14:2008/BTNMT, (A) (K=1). Do đó, có thể nhận xét HTXL nước thải của Thịnh gia 3 hiện nay đang hoạt động hiệu quả.

Mặc dù nước thải sau xử lý của Thịnh Gia 3 đã đạt quy chuẩn cho phép. Tuy nhiên, việc xả nước thải cũng góp phần làm tăng lượng chất ô nhiễm trong nguồn nước mặt thông qua sự tích lũy hằng ngày. Việc xả nước thải vào nguồn nước sẽ có một số tác động như:

- Tăng độ đục của nguồn nước do tăng hàm lượng các chất lơ lửng, làm giảm khả năng tiếp nhận ánh sáng dẫn đến giảm hiệu suất quang hợp, giảm lượng oxy hòa tan trong nước, làm giảm số lượng thủy sinh trong nước.

- Tăng tải lượng ô nhiễm hữu cơ (COD, BOD, tổng Nito...), làm giảm lượng oxy hòa tan trong nước, đe dọa sự sống của cá, các sinh vật bậc cao khác.

- Tăng tải lượng các chất dinh dưỡng đặc trưng là Nito - Photpho trong nước mặt, tạo điều kiện gây nên hiện tượng phú dưỡng hóa.

- Làm giảm khả năng tự làm sạch và chịu tải của nguồn tiếp nhận. Khi khả năng tự làm sạch giảm làm bùng nổ sinh khối sinh vật nổi, sinh vật đáy...

Tuy nhiên nước thải sau xử lý được kiểm soát tốt các ảnh hưởng trên không đáng kể nên không làm ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt.

2.2.6. Tác động đến môi trường và hệ sinh thái thủy sinh của nguồn nước tiếp nhận

Suối Cầu Định hiện đang đóng vai trò bảo vệ đời sống thủy sinh, nên việc xả nước thải vào suối Cầu Định cần phải được xét đến mức độ ảnh hưởng đến hệ sinh thái thủy sinh của nguồn nước tiếp nhận nếu nước thải không được xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép. Trong trường hợp xấu nhất có thể làm mất cân bằng hệ sinh thái của dòng suối này và khu vực hạ lưu của suối.

Nước thải từ hoạt động xả thải của Thịnh Gia 3 nói chung là một trong những tác nhân có khả năng gây ô nhiễm nước mặt. Ô nhiễm xảy ra khi có sự thay đổi các tính chất vật lý, hóa học, sinh học của nước theo chiều hướng xấu đi, cùng với sự xuất hiện của các chất lạ ở thể lỏng, rắn làm cho nguồn nước trở nên độc hại với con người, sinh vật và làm giảm mức độ đa dạng sinh học của hệ thủy sinh. Do đó, việc xả nước thải vào nguồn nước mặt dù ít hay nhiều cũng sẽ làm giảm chất lượng nguồn nước, đặc biệt là trong trường hợp nước thải không được xử lý đạt quy chuẩn cho phép. Việc xả thải này sẽ làm cho hàm lượng oxy hòa tan trong nước giảm đột ngột, các khí độc tăng lên, tăng độ đục của nước, từ đó làm suy thoái chất lượng nguồn nước tại thủy vực.

Khi môi trường sống bị thay đổi, cụ thể là chất lượng nguồn nước biến đổi xấu đi, các loài thủy sinh sẽ có những phản ứng thích nghi để phù hợp với điều kiện sống mới. Tuy nhiên, sự thích nghi này chỉ nằm trong một giới hạn chịu đựng nhất định. Nếu hàm lượng chất ô nhiễm đưa vào môi trường với nồng độ cao, vượt quá khả năng chịu đựng của các loài sinh vật sẽ dẫn tới hiện tượng mất cân bằng hệ sinh thái thủy sinh của nguồn tiếp nhận ở những mức độ khác nhau.

Các thành phần ô nhiễm trong nước thải của Thịnh Gia 3 theo tính chất nước thải đầu vào nếu như không được xử lý triệt để có một số tác động đến hệ sinh thái thủy sinh như sau:

- Đối với các chất hữu cơ

Sự có mặt với hàm lượng cao của các chất hữu cơ dẫn đến suy giảm nồng độ oxy hòa tan trong nước do vi sinh sử dụng lượng oxy này để phân hủy các chất hữu cơ. Hàm lượng oxy hòa tan giảm quá mức sẽ làm thành phần loài thủy sinh vật kém phong phú (thành phần ít, mật độ cũng như sinh khối thấp) và làm giảm khả năng tự làm sạch của suối.

- Đối với các chất lơ lửng

Nếu nguồn nước bị nhiễm bẩn bởi chất lơ lửng sẽ làm tăng độ đục của nguồn nước, gây bồi lắng dòng sông, suối và cũng gây ảnh hưởng tiêu cực đến tài nguyên thủy sinh, làm động vật phù du nghèo nàn.

- Đối với các chất dinh dưỡng (hợp chất Nitơ và photpho)

Nếu hàm lượng các chất dinh dưỡng vừa phải sẽ tạo điều kiện cho rong tảo, thủy sinh phát triển trong chu trình thức ăn. Tuy nhiên, nồng độ các chất dinh dưỡng cao quá sẽ dẫn đến sự phát triển đột ngột của rong tảo, gây ra hiện tượng phú dưỡng hóa (thừa dinh dưỡng). Sau thời kỳ nở rộ thực vật nổi, một lượng lớn tảo bị chết hàng loạt gây mùi khó chịu. Tảo chết chìm xuống đáy suối với một khối lượng lớn sẽ tạo thành lượng chất dinh dưỡng tích lũy dưới đáy. Một số chất dinh dưỡng vô cơ dễ phân hủy được khoáng hóa trong chu trình trao đổi vật chất sẽ làm suy giảm lượng oxy tầng đáy, từ đó gây ra điều kiện yếm khí tầng đáy và những sản phẩm độc hại như khí H_2S , khí CH_4 ,... làm chết cá và một số loài thủy sinh vật khác.

- Coliform

Đây là chỉ tiêu chỉ thị khả năng hiện diện của nhóm vi sinh vật gây bệnh trong nước. Nước thải ô nhiễm vi sinh khi thải vào nguồn nước mặt có thể gây ra các dịch bệnh, ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của người dân có hoạt động liên quan đến nguồn nước mặt này.

- Đối với chỉ tiêu dầu mỡ khoáng và các chất hoạt động bề mặt

Việc ô nhiễm các chỉ tiêu này sẽ ngăn cản quá trình hòa tan của ôxy không khí vào nước, gây cản trở đến quá trình hô hấp của vi sinh vật, thực vật, động vật sống trong nước. Chỉ tiêu này cần được giám sát chặt chẽ, tránh gây ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt và hệ sinh thái thủy sinh của nguồn tiếp nhận.

2.2.7. Đánh giá tác động của việc xả nước thải đến các hoạt động kinh tế, xã hội khác

Việc đánh giá tác động của việc xả nước thải đến hoạt động kinh tế xã hội được căn cứ vào mức độ ảnh hưởng của nước thải đến chất lượng nước mặt, qua đó gây ảnh hưởng đến các lợi ích kinh tế xã hội của hoạt động khai thác, sử dụng nước mặt.

Chất lượng nước mặt sông thấp cũng gây ảnh hưởng đáng kể đến các hoạt động kinh tế, xã hội của những hộ dân sử dụng nguồn mặt này:

- Nguồn nước bị ô nhiễm vi trùng, vi khuẩn và các chất ô nhiễm hữu cơ, ô nhiễm kim loại nặng ảnh hưởng đến sức khỏe người dân như: gây ra các bệnh về đường tiêu hóa, gây đau mắt, viêm da, và nhiều loại bệnh khác.

- Chi phí khám chữa bệnh cho các bệnh do sử dụng nguồn nước ô nhiễm đã ảnh hưởng đến kinh tế gia đình của các hộ dân và gây tâm lý bất ổn, ảnh hưởng đến công việc gây bất ổn xã hội khu vực bị ô nhiễm.

- Môi trường nước mặt ô nhiễm gây thiệt hại cho hoạt động nông nghiệp tại khu vực bị ô nhiễm.

**** Đối với suối Cầu Định***

Suối Cầu Định khu vực xả thải có chức năng tiêu thoát nước mưa, nước thải và tưới tiêu với yêu cầu chất lượng nước không cao. Việc xả nước thải có gây ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt của suối Cầu Định với nồng độ ảnh hưởng tăng lên. Tuy nhiên, căn cứ vào mục đích sử dụng nước của suối, có thể nhận thấy mức độ ảnh hưởng việc xả thải đến các lợi ích kinh tế xã hội trên suối Cầu Định là không rõ nét và không lớn.

**** Đối với sông Thị Tính***

Sông Thị Tính khu vực xả thải có chức năng tiêu thoát nước mưa, nước thải và tưới tiêu với yêu cầu chất lượng nước không cao. Việc xả nước thải có gây ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt của sông Thị Tính với nồng độ ảnh hưởng tăng lên. Tuy nhiên, căn cứ vào mục đích sử dụng nước của sông, có thể nhận thấy mức độ ảnh hưởng việc xả thải đến các lợi ích kinh tế xã hội trên sông Thị Tính là không rõ nét và không lớn.

**** Đối với sông Sài Gòn***

Hiện nay, sông Sài Gòn khu vực hợp lưu sông Sài Gòn – Thị Tính phục vụ cấp nước thô cho sinh hoạt của nhà máy nước Tân Hiệp và quy hoạch cấp nước cho trạm bơm Thủ Dầu Một trong tương lai. Việc xả nước thải gây ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt của sông Sài Gòn.

Ảnh hưởng của việc xả nước thải đến hoạt động kinh tế xã hội của sông Sài Gòn chủ yếu làm tăng chi phí xử lý nước cấp của các nhà máy nước Tân Hiệp. Theo báo cáo “*Đề xuất kế hoạch cấp nước an toàn cho nhà máy nước Tân Hiệp*”, hàm lượng ô nhiễm hữu cơ trong nước mặt cao sẽ làm tăng chi phí hóa chất keo tụ và khử trùng cho nước thải. Với mức độ ảnh hưởng việc xả thải đến các lợi ích kinh tế xã hội trên sông Sài Gòn là không rõ nét và không lớn.

Quanh khu vực tiếp nhận nước thải không có các hoạt động nuôi trồng thủy sản, đánh bắt cá với quy mô và số lượng lớn. Qua điều tra khảo sát, trong khu vực bán kính 5 km về cả phía thượng và hạ lưu của điểm xả đều chỉ có hoạt động đánh bắt cá nhỏ lẻ. Do đó, quá trình xả nước thải về cơ bản không làm ảnh hưởng tới sinh kế của nhân dân trong vùng.

Như vậy, lưu lượng nước thải của Thịnh Gia 3 thu gom toàn bộ về hệ thống xử lý nước thải tập trung, công suất 750 m³/ngày.đêm để xử lý đạt quy chuẩn cho phép của Quy chuẩn QCVN 14-MT:2008/BTNMT cột A, k = 1 thải ra nguồn tiếp nhận suối Cầu Định → sông Thị Tính → sông Sài Gòn phù hợp với khả năng đáp ứng của hệ thống thu gom, xử lý nước thải của địa phương.

2.2.8. Đánh giá khả năng tiếp nhận nước thải của nguồn nước

Đánh giá khả năng tiếp nhận nước thải của nguồn nước được thực hiện theo Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường và Thông tư 76/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

a. Lựa chọn phương pháp đánh giá

Suối Cầu Định được xem là nguồn tiếp nhận nước thải đầu tiên cần được bảo vệ và được đánh giá sơ bộ khả năng tiếp nhận nước thải.

- Vị trí xả thải đề xuất không nằm trên hoặc gần thượng lưu khu vực bảo vệ hệ sinh.
- Vị trí xả thải đề xuất không nằm trong khu vực bảo tồn.
- Suối Cầu Định khu vực xả thải chưa có dấu hiệu ô nhiễm và không xảy ra hiện tượng nước đen và bốc mùi hôi thối.
- Suối Cầu Định tại khu vực xả thải hiện nay không xảy ra hiện tượng các sinh vật thủy sinh bị đe dọa sự sống hoặc xảy ra hiện tượng cá, thủy sinh vật chết hàng loạt.
- Suối Cầu Định chưa từng xảy ra hiện tượng tảo nở hoa.
- Khu vực chưa từng có báo cáo, số liệu liên quan đến vấn đề bệnh tật cộng đồng do tiếp xúc với nguồn nước suối gây ra.

Theo kết quả khảo sát trực tiếp cho thấy trên Suối Cầu Định đánh giá có nhiều đơn vị xả thải vào suối. Do đó phương pháp đánh giá được lựa chọn là phương pháp đánh giá gián tiếp.

Giả thiết rằng các chất ô nhiễm sau khi đi vào nguồn nước tiếp nhận sẽ không tham gia vào các quá trình biến đổi chất trong nguồn nước như:

- Lắng đọng, tích lũy, giải phóng các chất ô nhiễm
- Tích đọng các chất ô nhiễm trong thực vật, động vật thủy sinh
- Tương tác vật lý, hóa học hoặc/và sinh học của các chất ô nhiễm trong nguồn nước.
- Sự bay hơi của các chất ô nhiễm ra khỏi nguồn nước.

Nước thải phát sinh từ quá trình hoạt động của Thịnh Gia 3 sau khi thu gom về HTXLNT tập trung, xử lý đạt QCVN 14-MT:2008/BTNMT cột A, $k = 1$ trước khi xả ra suối Cầu Định → sông Thị Tính → sông Sài Gòn. Như vậy, suối Cầu Định là môi trường tiếp nhận nước thải đầu tiên của Thịnh Gia 3.

b. Lựa chọn các thông số đánh giá

Các thông số được lựa chọn đánh giá về khả năng tiếp nhận nước thải của suối Cầu Định đối với các thông số ô nhiễm đặc trưng của Thịnh Gia 3 theo quy chuẩn QCVN 14-MT:2008/BTNMT cột A, $k = 1$ bao gồm 4 chỉ tiêu như sau: TSS, BOD₅, COD, NH₃-N.

c. Đánh giá chi tiết

Phương pháp đánh giá gián tiếp: đánh giá khả năng tiếp nhận nước thải, sức chịu tải của suối được thực hiện trên cơ sở giới hạn tối đa của từng thông số đánh giá theo

quy chuẩn kỹ thuật về chất lượng nước mặt, lưu lượng, kết quả phân tích chất lượng nguồn nước suối lưu lượng và kết quả phân tích của các nguồn nước thải xả vào đoạn suối.

*** Khả năng tiếp nhận nước thải của đoạn suối Cầu Định**

Đối với suối Cầu Định, qua số liệu đo đạc lưu lượng dòng chảy suối Cầu Định đoạn tiếp nhận nước thải của Thịnh Gia 3 có lưu lượng $Q_{SCĐ} = 1,27 \text{ m}^3/\text{s}$. Lưu lượng xả của công ty ra nguồn tiếp nhận là $686 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ hay $Q_t = 0,008 \text{ m}^3/\text{s}$.

Kết quả đo đạc, quan trắc trung bình nồng độ các chất ô nhiễm có trong nguồn nước thải của HTXLNT Thịnh Gia 3 và nguồn nước tiếp nhận là Suối Cầu Định được lấy các ngày (6, 7, 8/9/2023) như sau:

Bảng 2.3. Nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải và nguồn tiếp nhận

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Suối Cầu Định $C_{SCĐ}$	Nước thải C_t	QCVN 08:2023/BTNMT (Bảng 1, 2 – B)
1	SS	mg/L	13	9	100
2	BOD ₅	mgO ₂ /L	4	8	6
3	COD	mgO ₂ /L	8	18	15
4	NH ₄ ⁺	mg/L	0,01	0,14	0,3

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

*** Tải lượng tối đa của thông số chất lượng nước mặt**

Công thức xác định: $L_{td} = C_{qc} \times Q_S \times 86,4$

Trong đó:

- C_{qc} : giá trị nồng độ giới hạn theo QCVN 08:2023/BTNMT (Bảng 1, 2 – B) (mg/l);

- Q_S : lưu lượng dòng chảy của đoạn sông đánh giá $Q_{SCĐ} = 1,27 \text{ (m}^3/\text{s)}$

- Giá trị 86,4 là hệ số chuyển đổi thứ nguyên.

Kết quả tính toán tải lượng ô nhiễm tối đa của suối Cầu Định có thể tiếp nhận đối với các chất ô nhiễm được trình bày trong bảng sau:

Bảng 2.4. Tải lượng ô nhiễm tối đa có thể tiếp nhận của suối Cầu Định

TT	Thông số	$Q_{SCĐ} \text{ (m}^3/\text{s)}$	$C_{qc} \text{ (mg/l)}$	$L_{td} \text{ (kg/ngày)}$
1	SS	1,27	100	10.972,80
2	BOD ₅	1,27	6	658,37
3	COD	1,27	15	1.645,92
4	NH ₄ ⁺	1,27	0,3	9,33

*** Tải lượng của thông số chất lượng nước hiện có trong nguồn nước**

Công thức xác định: $L_{nn} = C_s \times Q_S \times 86,4$

Trong đó:

- C_s : kết quả phân tích thông số chất lượng nước mặt (mg/l);

- Qs: lưu lượng dòng chảy của đoạn sông đánh giá $Q_{SCĐ} = 1,27 \text{ (m}^3/\text{s)}$
- Giá trị 86,4 là hệ số chuyển đổi thứ nguyên.

Kết quả tính toán tải lượng của thông số chất lượng nước hiện có trong nguồn nước của sông Sài Gòn được trình bày trong bảng sau:

Bảng 2.5. Tải lượng các chất ô nhiễm có sẵn của Suối Cầu Định

TT	Thông số	$Q_{sBV} \text{ (m}^3/\text{s)}$	$C_s \text{ (mg/l)}$	$L_{nn} \text{ (kg/ngày)}$
1	SS	1,27	13	1.426,46
2	BOD ₅	1,27	4	438,91
3	COD	1,27	8	877,82
4	NH ₄ ⁺	1,27	0,01	0,31

* Tải lượng thông số ô nhiễm có trong nguồn nước thải

Công thức xác định: $L_{tt} = C_t \times Q_t \times 86,4$

Trong đó:

- C_t : kết quả phân tích thông số ô nhiễm có trong nguồn nước thải xả vào nguồn tiếp nhận (mg/l);

- Q_t : lưu lượng lớn nhất của nguồn nước thải xả vào đoạn suối là $686 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ hay $Q_t = 0,008 \text{ m}^3/\text{s}$.

- Giá trị 86,4 là hệ số chuyển đổi thứ nguyên.

Tải lượng các chất ô nhiễm của Thịnh Gia 3 thải vào suối Cầu Định như sau:

Bảng 2.6. Tải lượng các chất ô nhiễm thải vào Suối Cầu Định

TT	Thông số	$Q_t \text{ (m}^3/\text{s)}$	$C_t \text{ (mg/l)}$	$L_{tt} \text{ (kg/ngày)}$
1	SS	0,008	9	6,22
2	BOD ₅	0,008	8	5,53
3	COD	0,008	18	12,44
4	NH ₄ ⁺	0,008	0,14	4,35

* Khả năng tiếp nhận của nguồn nước của suối Cầu Định

Công thức đánh giá: $L_{tn} = (L_{tđ} - L_{nn} - L_{tt}) \times F_s + N_{Ptđ}$

Trong đó:

- L_{tn} : khả năng tiếp nhận nước thải, sức chịu tải đối với từng thông số ô nhiễm, đơn vị tính là kg/ngày;

- $L_{tđ}$: được xác định theo quy định;

- L_{nn} : tải lượng của thông số chất lượng nước hiện có trong nguồn nước của đoạn sông, suối, đơn vị tính là kg/ngày;

- L_{tt} : tải lượng thông số ô nhiễm có trong nguồn nước thải và được xác định theo quy định, đơn vị tính là kg/ngày;

- F_s : hệ số an toàn ($0,3 < F_s < 0,7$) Chọn hệ số an toàn là 0,5

- NPtd: tải lượng cực đại của thông số ô nhiễm mất đi do các quá trình biến đổi xảy ra trong đoạn sông, đơn vị tính là kg/ngày. Giá trị NPtd phụ thuộc vào từng chất ô nhiễm lựa chọn giá trị bằng 0 đối với chất ô nhiễm có phản ứng làm giảm chất ô nhiễm này.

Bảng 2.7. Khả năng tiếp nhận các chất ô nhiễm của suối Cầu Định

TT	Thông số	Đơn vị	L_{td}	L_{nn}	L_{tt}	L_{tn}
1	SS	kg/ngày	10.972,80	1.426,46	6,22	4.770,06
2	BOD ₅	kg/ngày	658,37	438,91	5,53	106,96
3	COD	kg/ngày	1.645,92	877,82	12,44	377,83
4	NH ₄ ⁺	kg/ngày	9,33	0,31	4,35	2,33

Kết luận

Qua kết quả tính toán khả năng tiếp nhận các chất ô nhiễm của suối Cầu Định khu vực tiếp nhận nước thải từ Thịnh Gia 3 vẫn còn khả năng tiếp nhận đối với hầu hết các chỉ tiêu. Với khả năng tự làm sạch của suối thì việc xả thải của Thịnh Gia 3 không ảnh hưởng đáng kể đến chất lượng nước mặt suối Cầu Định.

Suối Cầu Định khu vực xả thải có chức năng tiêu thoát nước mưa, nước thải và tưới tiêu với yêu cầu chất lượng nước không cao. Việc xả nước thải có gây ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt của suối với nồng độ ảnh hưởng tăng lên. Tuy nhiên, căn cứ vào mục đích sử dụng nước của suối, có thể nhận thấy mức độ ảnh hưởng việc xả thải đến các lợi ích kinh tế xã hội trên suối Cầu Định là không rõ nét và không lớn.

Mặt khác, kết quả phân tích chất lượng nước thải sau khi xử lý trong quá trình hoạt động của hệ thống xử lý nước thải cho thấy, tất cả các chỉ tiêu đo đạc đều đạt trong giới hạn cho phép xả thải của QCVN 14-MT:2008/BTNMT cột A, k = 1 trước khi xả ra suối Cầu Định.

CHƯƠNG III. KẾT QUẢ HOÀN THÀNH CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ

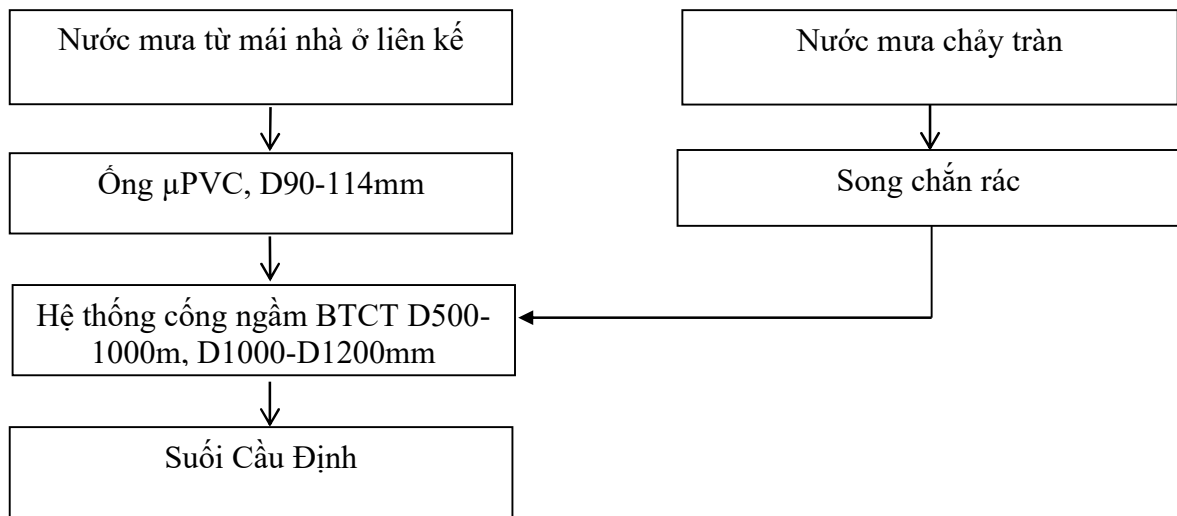
Hiện nay, Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) đã xây dựng 363 căn nhà liên kế thương mại và 114 căn nhà liên kế xã hội. Hiện trạng trong khu đất đã có dân cư sinh sống. Chủ cơ sở đã hoàn thiện hạ tầng thu gom thoát nước mưa, nước thải, đường giao thông, cây xanh, hệ thống xử lý nước thải công suất 750m³/ngày đêm, nhà chứa chất thải nguy hại 16 m². Riêng hạng mục nhà chung cư vẫn chưa đầu tư xây dựng, đang là bãi đất trống, đã được san lấp bằng phẳng với hạ tầng đáp ứng nhu cầu của cơ sở như đường điện, nước, cáp viễn thông,....

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

Hệ thống thoát nước được chia thành 2 hệ thống riêng biệt, bao gồm hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải nhằm đảm bảo thoát nước dễ dàng, tránh hiện tượng nước mưa ứ đọng gây ảnh hưởng đến môi trường, dân sinh và cảnh quan khu vực.

3.1.1. Thu gom, thoát nước mưa

Sơ đồ thu gom và thoát nước mưa của cơ sở hiện hữu như sau:



Hình 3.1. Hệ thống thu gom và thoát nước mưa hiện hữu của cơ sở

*** Phương án thu gom và thoát nước mưa từ nhà ở liên kế đã xây dựng như sau:**

Nước mưa từ mái nhà ở liên kế đã xây dựng được gom theo đường ống µPVC, D90-114mm, được đầu vào các hố ga thu nước mưa của cơ sở về các tuyến cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000mm được bố trí dọc tuyến đường thu gom.

Nước mưa chảy tràn trên đường nội bộ thu gom về các tuyến cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000mm được bố trí dọc tuyến đường thu gom.

Các hố ga với khoảng cách giữa các hố ga từ 11 - 26 m, có bố trí song chắn rác.

Toàn bộ nước mưa hiện hữu được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc các trục đường sau đó đầu nối vào tuyến cống chính có đường kính D1000-D1200mm chạy dọc tuyến đường D5, nước mưa của cơ sở theo tuyến cống này thoát ra vị trí đầu nối tại suối Cầu Định về phía Nam.

*** Chung cư thương mại chưa xây dựng:**

Riêng hạng mục nhà chung cư thương mại sẽ được thi công hạng mục thu gom, thoát nước mưa như sau:

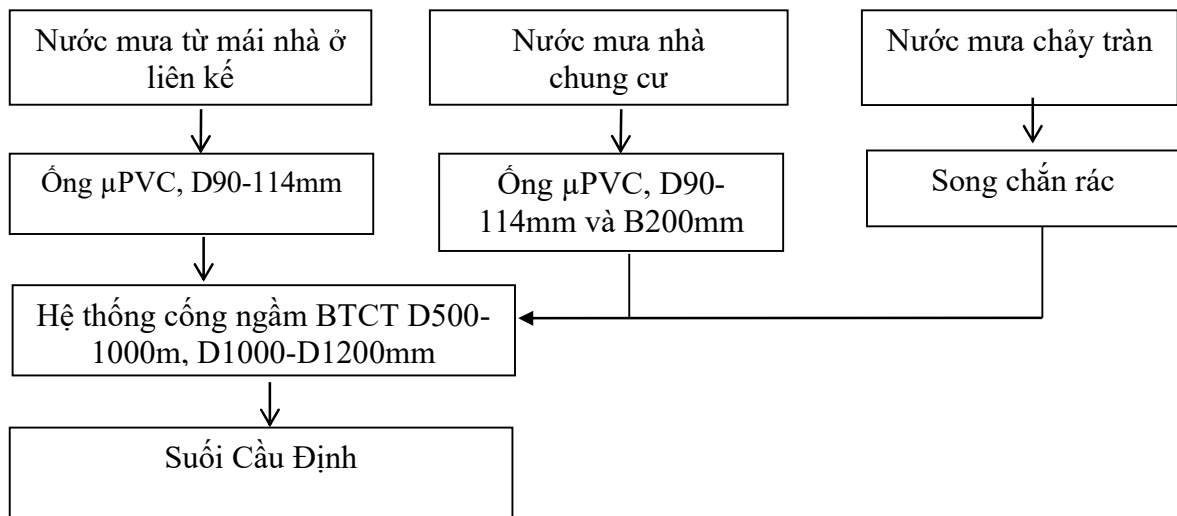
Nước mưa từ mái nhà và ban công của chung cư được thu gom bằng các đường ống μ PVC D90mm, sau đó theo trục thoát nước thẳng đứng của tòa nhà đường ống PVC D114mm dẫn xuống mặt đất và đấu nối vào hố ga thu nước mưa trên đường nội bộ của Chung cư;

- Nước mưa tại tầng hầm được thu gom về mương thu nước B200mm xung quanh tầng hầm, có đặt nắp lưới thép chập vào hố thu (kích thước 1200x1200x1500mm), sau đó được bơm và đấu nối vào hố ga thu nước mưa trên đường nội bộ của Chung cư;

- Nước mưa chảy tràn trên đường nội bộ: thu gom về các tuyến cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000mm được bố trí dọc tuyến đường thu gom xung quanh, cạnh tường khu Chung cư. Dọc tuyến đường thu gom được bố trí các hố ga với khoảng cách giữa các hố ga từ 11 - 26 m, có bố trí song chắn rác. Toàn bộ nước mưa của Chung cư sau khi được thu gom lại bằng hệ thống hố ga và cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000mm trên các đường nội bộ trong khu Chung cư sau đó đấu nối vào các tuyến cống chạy dọc các trục đường bằng tuyến cống chính có đường kính D1000-D1200mm chạy dọc tuyến đường D5, nước mưa của cơ sở theo tuyến cống này thoát ra vị trí đầu nối tại suối Cầu Định về phía Nam.

Hiện nay, hầu hết các tuyến cống thoát nước mưa thuộc cơ sở đã được chủ đầu tư xây dựng, kết nối với hố ga nước mưa hiện hữu giáp ranh phía Bắc. Cống thoát nước mưa được bố trí dọc hai bên đường. Cơ sở sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000mm. Riêng đối với những đoạn cống dưới đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên. Hướng dốc chính thoát nước mưa của cơ sở là từ hướng Bắc xuống Nam. Các tuyến cống thoát nước mưa được bố trí dưới vỉa hè, theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. Đối với cống thoát nước mưa trên vỉa hè, độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, đối với cống thoát nước mưa băng đường, độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

Sơ đồ thu gom và thoát nước mưa của cơ sở sau khi xây dựng chung cư như sau:



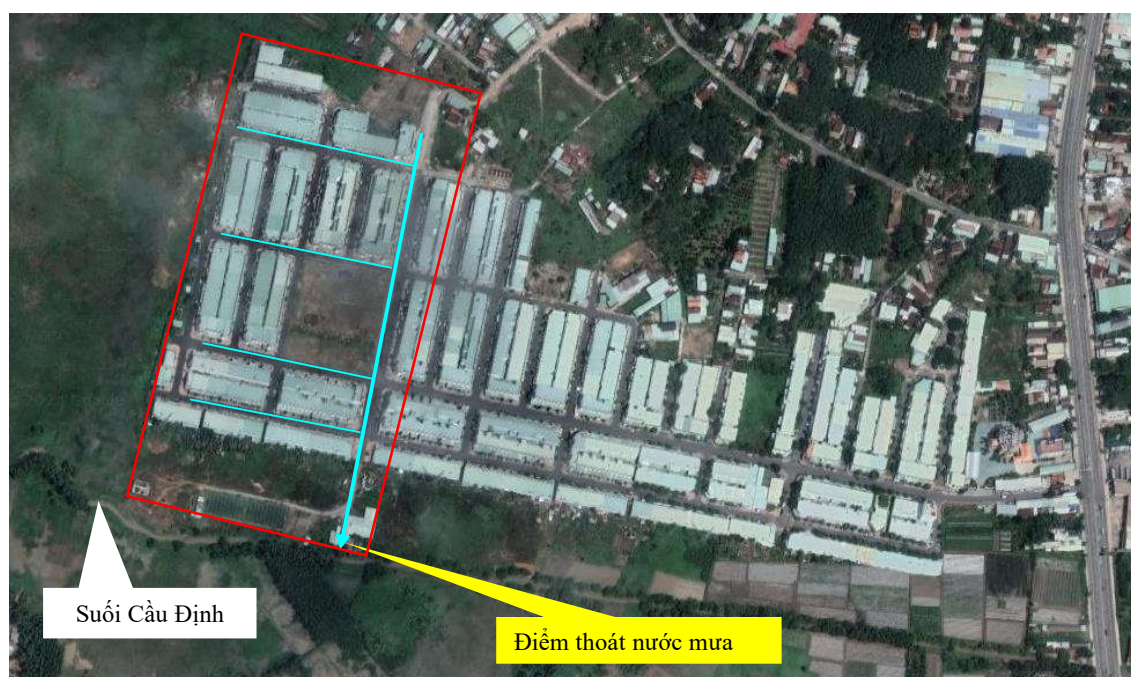
Hình 3.2. Hệ thống thu gom và thoát nước mưa của cơ sở

Toàn bộ nước mưa của cơ sở được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc các trục đường sau đó đầu nối vào tuyến cống chính có đường kính D1000-D1200mm chạy dọc tuyến đường D5, nước mưa của cơ sở theo tuyến cống này thoát ra vị trí đầu nối tại suối Cầu Định về phía Nam.

Bảng 3.1. Bảng thống kê khối lượng vật tư hệ thống thu gom và thoát nước mưa

STT	Hạng Mục	Đơn vị	Khối lượng		
			Hiện hữu	Xây mới	Tổng
1	Ống μ PVC D90mm	m	912	420	1.332
2	Ống μ PVC D114mm	m	2.904	560	3.464
3	Cống D500	m	1.890,3	138,1	2.028,4
4	Cống D600	m	527,9	85,3	613,2
5	Cống D800	m	55,1	20,3	75,4
6	Cống D1000	m	106,7	-	106,7
7	Gối cống D500	cái	1.014,0	-	1.014,0
8	Gối cống D600	cái	307,0	-	307,0
9	Gối cống D800	cái	38,0	-	38,0
10	Gối cống D1000	cái	53,0	-	53,0
11	Mương B200	m	-	800	800
12	Hố Ga	cái	142	12	154,0

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024



Hình 3.3. Sơ đồ minh họa phương án thoát nước mưa của cơ sở

Hiện tại hệ thống thu gom và thoát nước mưa của Thịnh Gia 3 đang thoát nước mưa tại 01 vị trí ra suối Cầu Định cụ thể như sau:

Điểm đầu nối nước mưa của Thịnh Gia 3 có tọa độ: X = 1224280, Y = 594929.
(Hệ tọa độ VN 2000 kinh tuyến $105^{\circ}45'$, múi chiếu 3°).

3.1.2. Thu gom, thoát nước thải

*** Nguồn nước thải phát sinh**

Lượng nước thải phát sinh bằng 100% lượng nước cấp.

- Nước thải đen: phát sinh từ bồn cầu, bồn tiểu của nhà vệ sinh. Chiếm khoảng 20% nước cấp.

- Nước thải xám: chiếm khoảng 80% lượng nước cấp. Bao gồm có: Nước thải từ nhà bếp: chiếm khoảng 30% lượng nước thải xám. Chứa nhiều dầu mỡ; Nước thải từ tắm giặt, rửa tay: chiếm khoảng 70% lượng nước thải xám.

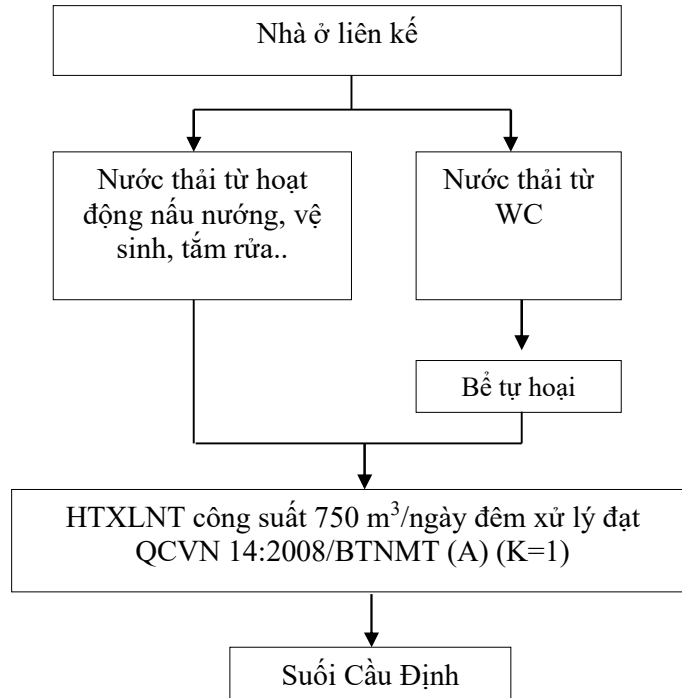
Lưu lượng nước thải sinh hoạt cụ thể như sau:

Bảng 3.2. Lưu lượng nước thải phát sinh

STT	Hạng mục	Nước thải (m³/ngày)					
		Hiện hữu			Toàn bộ cơ sở		
		Nước thải đen từ nhà vệ sinh	Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén	Tổng	Nước thải đen từ nhà vệ sinh	Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén	Tổng
I	Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3)	24	98	122	115,4	459,5	574,9
1	Nhà ở thương mại, xã hội	24	98	122	38	150,4	188,4
2	Chung cư	Chưa xây dựng			77,4	308,9	386,3
2.1	Sinh hoạt	Chưa xây dựng			73	293,3	366,3
2.2	Cửa hàng chung cư				1	3,3	4,3
2.3	Sinh hoạt cộng đồng chung cư				0,4	1,4	1,8
2.4	Nhà trẻ phục vụ toàn cơ sở				3	10,9	13,9
3	Nước vệ sinh phòng rác	-			0	0,2	0,2
II	Khu nhà ở Thịnh Gia (giai đoạn 4): theo Quyết định số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023	Chưa xây dựng			22	89,1	111,1
Tổng lưu lượng nước thải toàn bộ cơ sở (m³/ngày)							686

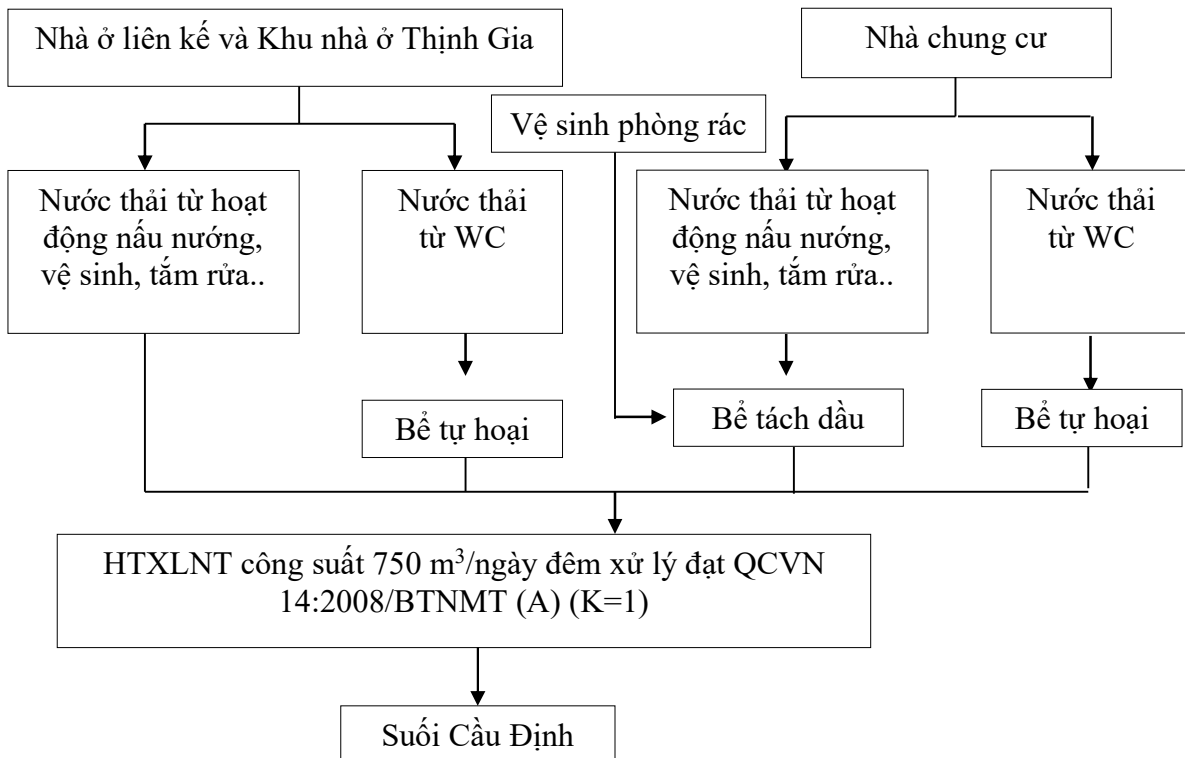
Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024

*** Sơ đồ thu gom nước thải hiện hữu:**



Hình 3.4. Sơ đồ thu gom nước thải hiện hữu

*** Sơ đồ thu gom nước thải toàn cơ sở**



Hình 3.5. Sơ đồ thu gom nước thải của toàn cơ sở

*** Phương án thu gom nước thải phát sinh**

Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3):

- Nhà ở liền kề đã xây dựng:

+ Nguồn số 01: Nước thải đen phát sinh từ bồn cầu, bồn tiểu của nhà vệ sinh các nhà ở liền kề với lưu lượng 38 m³/ngày được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm về Bể tự hoại (477 bể, thể tích 1m³/bể) đặt tại từng nhà ở liền kề. Sau đó, nước thải sẽ chảy trực tiếp ra hệ thống ống cống HDPE D200mm, tiếp theo nước thải sẽ chảy ra hệ thống ống cống HDPE D200-D300mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

+ Nguồn số 02: Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén các nhà ở liền kề với lưu lượng 150,4 m³/ngày được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm chảy trực tiếp ra hệ thống ống cống HDPE D200mm. Sau đó, nước thải sẽ chảy ra hệ thống ống cống HDPE D200-D300mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

- Chung cư thương mại chưa xây dựng:

+ Nguồn số 03: Nước thải đen phát sinh từ bồn cầu, bồn tiểu của nhà vệ sinh của chung cư thương mại với lưu lượng 77,4 m³/ngày được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm, D114mm về Bể tự hoại (02 bể, thể tích 125m³/bể) đặt tại tầng hầm => Ngăn lửng 2 mỗi bể (bố trí 02 bơm chìm/bể, công suất 30m³/h) được bơm theo đường ống uPVC D114mm lên hệ thống ống cống HDPE D200mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

+ Nguồn số 04: Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén của chung cư thương mại với lưu lượng 308,9 m³/ngày được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm, D114mm về Bể tách dầu (01 bể, thể tích 125m³/bể) đặt tại tầng hầm => Ngăn 3 (bố trí 02 bơm chìm, công suất 30m³/h) được bơm theo đường ống uPVC D114mm lên hệ thống ống cống HDPE D200mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

+ Nguồn số 05: Nước thải vệ sinh nhà chứa rác với lưu lượng 0,2m³/ngày được thu gom bằng đường B200mm => về Bể tách dầu (01 bể, thể tích 125m³/bể) đặt tại tầng hầm => Ngăn 3 (bố trí 02 bơm chìm, công suất 30m³/h) được bơm theo đường ống uPVC D114mm lên hệ thống ống cống HDPE D200mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

Khu nhà ở Thịnh Gia (giai đoạn 4):

- Nguồn số 06: Nước thải sinh hoạt từ Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia với lưu lượng 111,1 m³/ngày được thu gom theo tuyến cống HDPE D200mm dọc đường QHPK D5 dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

Độ dốc đối với cống thoát nước thải là 0,50% và D300 là 0,35%. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

- Hố ga: Các hố ga thoát nước thải được xây dựng bằng bê tông (đối với hố ga có chiều sâu < 2,0m) và BTCT (đối với hố ga có chiều sâu > 2,0m); Hố ga kỹ thuật được xây dựng kín, có nắp đậy, có tác dụng thu gom nước thải sinh hoạt, và thăm kỹ thuật.

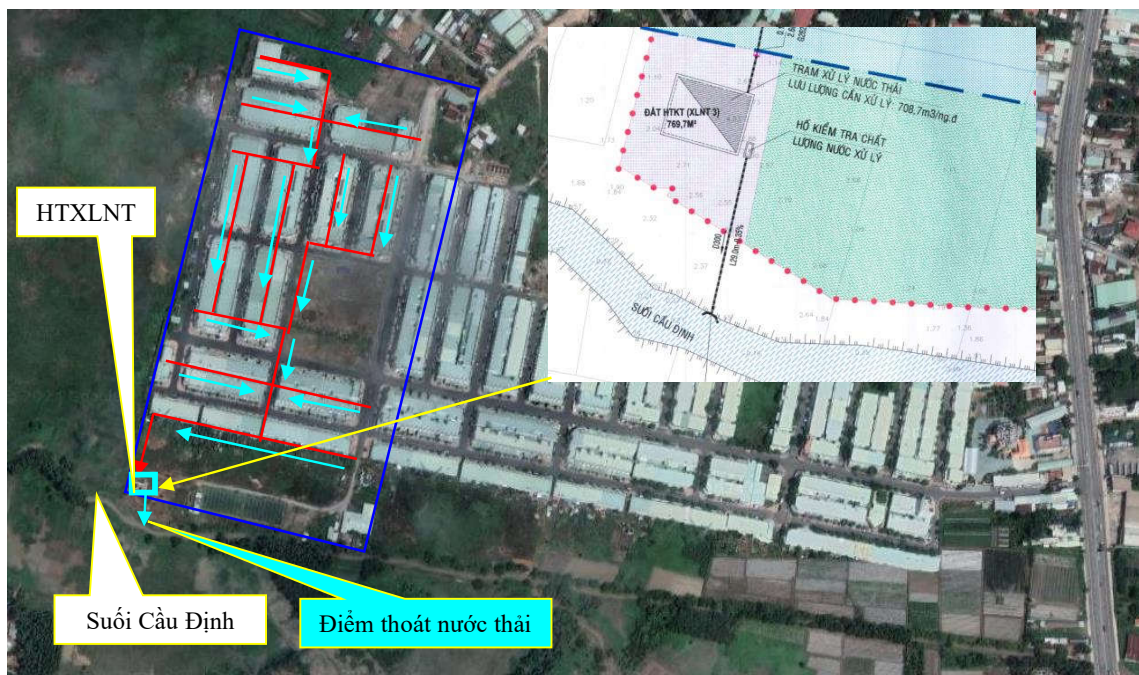
Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

Bảng 3.3. Bảng thống kê khối lượng vật tư hệ thống thu gom và thoát nước thải

STT	Hạng Mục	Đơn vị	Khối lượng		
			Hiện hữu	Xây mới	Tổng
1	Ống μ PVC D90mm	m	8.096	4.820	12.916
2	Ống μ PVC D114mm	m	5.268	4.236	9.504
3	Cống HDPE D200	m	957,9	90,8	1.048,7
4	Cống HDPE D300	m	666,6	-	666,6
5	Mương B200mm	m	-	20	20
6	Hố Ga	cái	107	4	111
7	Trạm xử lý nước thải	trạm	1	-	1

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

- Nước thải phát sinh từ Khu nhà ở Thịnh Gia: 111,1m³/ngày đêm được thu gom theo tuyến cống HDPE D200mm dọc đường QHPK D5 đầu nối về trạm xử lý Khu nhà ở Thịnh Gia 3 (theo Quyết định số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023).



Hình 3.6. Sơ đồ minh họa phương án thoát nước thải của cơ sở

Hệ thống XLNT sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, (A) (K=1) sẽ theo cống thoát nước thải D300mm là 0,35% có chiều dài 29m chảy ra suối Cầu Định.

Hiện nay, vị trí điểm xả thải sau xử lý đạt chuẩn cột A đã được chấp thuận chủ trương tại Văn bản số 4444/UBNDKT ngày 18/11/2022 của UBND thị xã Bến Cát.

Điểm tiếp nhận nước thải của cơ sở có tọa độ: $X(m) = 1224309$; $Y(m) = 594721$.

(Hệ tọa độ VN 2000 kinh tuyến $105^{\circ}45'$, múi chiếu 3°).

3.1.3. Xử lý nước thải

a. Xử lý sơ bộ

Bể tự hoại cho nhà liên kế thương mại đã được xây dựng: Số lượng bể tự hoại của căn nhà liên kế thương mại là 477 với thể tích $1m^3/\text{bể}$.

Bể tự hoại cho nhà chung cư có thể tích bể tự hoại $250 m^3 \Rightarrow 02$ bể, mỗi bể có 01 ngăn thu gom và 02 ngăn lắng sẽ được thi công khi xây dựng nhà chung cư.

Tính toán sơ bộ bể tự hoại cho nhà chung cư như sau:

$$Q_{th} = Q_c = 48,84 m^3/\text{ngày} (2.442 \text{ người}).$$

- Thể tích phần nước được tính theo công thức:

$$W_N = K \times Q = 2 \times 48,84 = 97,68 m^3$$

Trong đó:

+ K: hệ số lưu lượng (còn gọi là thời gian nước thải lưu lại trong bể tự hoại, ngày đêm). Thời gian lưu nước trong bể tự hoại, từ 1-3 ngày, chọn 2 ngày.

+ Q: lưu lượng nước thải, $m^3/\text{ngày đêm}$.

- Thể tích phần bùn của bể tự hoại được tính theo công thức:

$$W_b = \frac{a \times N \times t \times (100 - P_1) \times 0,7 \times 1,2}{1000 \times (100 - P_2)}$$

$$W_b = [0,7 \times 2442 \times 210 \times (100 - 95) \times 0,7 \times 1,2] / [(100 - 90) \times 1.000] = 150,7 m^3$$

Trong đó:

+ a: tiêu chuẩn lắng cặn cho 1 người, $l/\text{người.ngày đêm}$, $a = 0,7 - 0,8 l/\text{người.ngày đêm}$;

+ N: số người;

+ t: thời gian tích lũy cặn trong bể tự hoại, $t = 180 - 365$ ngày. Chọn thời gian lưu bùn trong bể tự hoại là 7 tháng, $t = 210$ ngày;

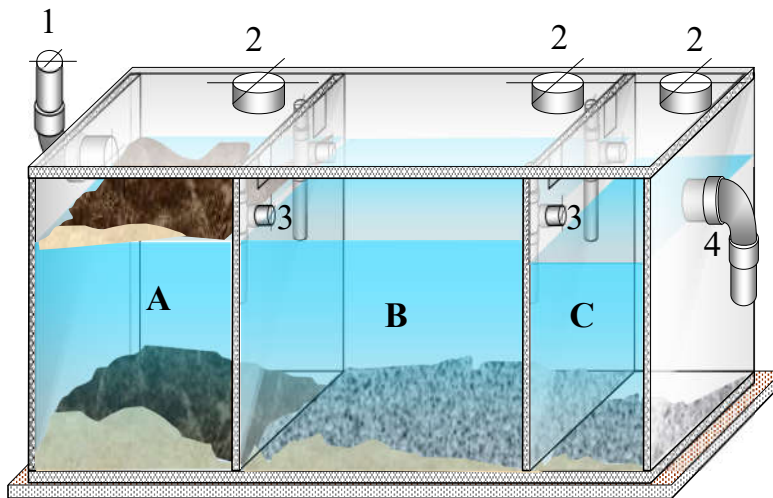
+ P_1 : độ ẩm cặn tươi, $P_1 = 95\%$;

+ P_2 : độ ẩm trung bình của cặn trong bể tự hoại, $P_2 = 90\%$.

- Thể tích tổng cộng của bể tự hoại:

$W = W_N + W_b = 97,68 + 150,7 = 248,38 m^3$, làm tròn là: $249 m^3 \Rightarrow$ Thể tích bể tự hoại $250 m^3 \Rightarrow 02$ bể, mỗi bể có 01 ngăn thu gom và 02 ngăn lắng.

Kích thước mỗi bể: Ngăn thu gom: $5m \times 5m \times 5m$; ngăn lắng 01: $4m \times 5m \times 5m$ và ngăn chứa 02: $4m \times 5m \times 5m$.



Ghi chú:

- A: Ngăn chứa
- B: Ngăn lắng
- C: Ngăn lọc
- 1: Ống dẫn nước thải vào bể tự hoại
- 2: Lắp để hút cặn
- 3: Ống dẫn nước
- 4: Ống dẫn nước thải ra khỏi bể tự hoại

Hình 3.7. Cấu tạo bể tự hoại

*** Bể tách dầu**

Khi xây dựng nhà chung cư cơ sở sẽ bố trí các bể tách dầu để xử lý sơ bộ nước thải nhà bếp của chung cư. Với 1 bể có kích thước $5\text{m} \times 5\text{m} \times 5\text{m} = 125\text{m}^3$ có kết cấu BTCT, xây dựng âm. Gồm 3 ngăn: ngăn lọc rác, ngăn lọc dầu mỡ và ngăn nước đã lọc dầu mỡ.

Nước thải sẽ chảy trực tiếp vào bể, sau khi đi xuyên qua lớp lưới được thiết kế bên trong bể lọc, nhờ vậy mà cặn bẩn và tạp chất lớn như rau củ, rác thải lớn.... đều được giữ lại, không trôi vào đường thoát nước chính. Sau đó nước chứa dầu mỡ sẽ đi vào ngăn thứ 2 của bể tách, tại đây thời gian lưu nước cho phép đủ lâu để dầu mỡ nổi lên mặt nước. Mỡ được xả van lấy ra theo định kỳ, còn phần nước được tách ra sẽ chảy ra ngoài theo đường ống dẫn.



Hình 3.8. Nguyên lý hoạt động bể tách dầu mỡ

Tổng hợp các bể tự hoại và tách dầu mỡ tại cơ sở như sau:

Bảng 3.4. Tổng hợp các bể tự hoại và tách dầu mỡ tại cơ sở

STT	Hạng mục	Số lượng (cái)	Thông số kỹ thuật (m)	Thể tích (m ³)
1	Bể tự hoại nhà liên kế	477	1x1x1	1
2	Bể tự hoại chung cư	2	-	-
2.1	Ngăn chứa	-	5m x 5m x 5m	125
2.2	Ngăn lắng 1	-	4m x 5 m x 5m	100
2.3	Ngăn lắng 2	-	4m x 5 m x 5m	100
3	Bể tách dầu chung cư	1	5m x 5m x 5m	125

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

*** Riêng đối với ngành nghề hoạt động dịch vụ ăn uống**

Đối với shophouse, cửa hàng và sàn sử dụng hoạt động thương mại dịch vụ với các ngành nghề hoạt động được miễn đăng ký môi trường, không phát sinh khí thải phải xử lý, nước thải được xử lý sơ bộ trước đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải của cơ sở. Riêng đối với ngành nghề hoạt động dịch vụ ăn uống chủ cơ sở sẽ yêu cầu cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống phải lắp đặt thiết bị tách dầu mỡ tại chỗ trước khi đưa vào hoạt động.

b. Hệ thống xử lý nước thải

Công trình xử lý nước thải của cơ sở đã được xây dựng có công suất 750 m³/ngày đêm đã đi vào hoạt động.

Công trình xử lý nước thải so với ĐTM đã được phê duyệt theo Quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02/01/2020 không có sự thay đổi về mặt công nghệ, chỉ thay đổi công suất do kế hoạch tiếp nhận thêm lưu lượng nước thải phát sinh từ Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia, cụ thể như sau:

Bảng 3.5. Sự thay đổi công suất công trình xử lý nước thải so với ĐTM đã được phê duyệt

Stt	Nội dung	ĐTM đã được phê duyệt	Thực tế hiện nay	Ghi chú
1	Công suất công trình xử lý nước thải	Công suất 580 m ³ /ngày đêm: xử lý nước thải của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) 473,3m ³ /ngày đêm	Công suất 750 m ³ /ngày đêm: xử lý nước thải của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) 574,9m ³ /ngày đêm và Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia 111,1 m ³ /ngày đêm (chưa xây dựng).	Quyết định số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Đánh giá sự phù hợp công trình xử lý nước thải hiện hữu

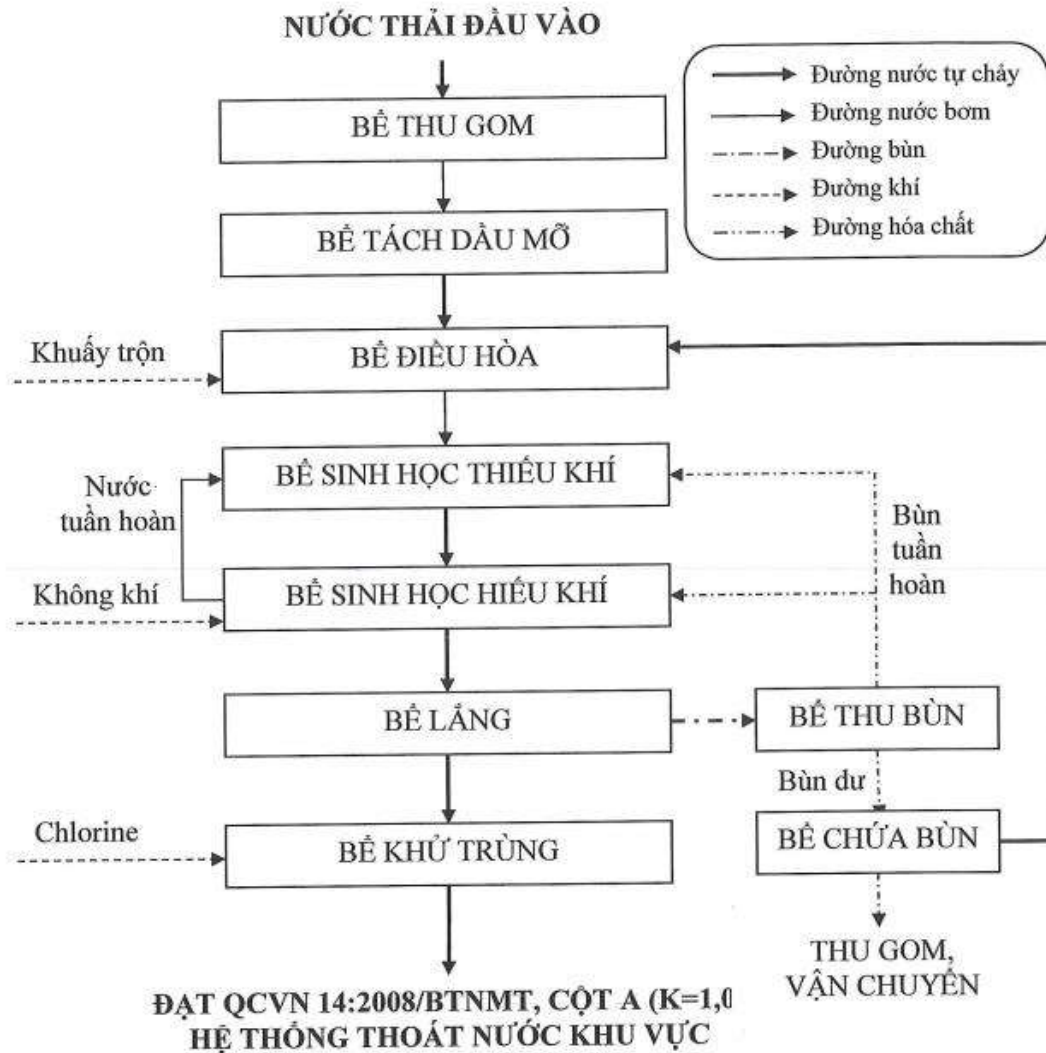
Với tổng lượng nước thải phát sinh khoảng 686 m³/ngày.đêm, bao gồm:

- Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phát sinh khoảng 574,9 m³/ngày đêm.

- Khu nhà ở Thịnh Gia (giai đoạn 4) phát sinh khoảng 111,1 m³/ngày đêm.

Công trình xử lý nước thải có công suất 750 m³/ngày.đêm hiện hữu hoàn toàn đáp ứng được lượng nước thải phát sinh. Công trình xử lý nước thải có hệ số dự phòng K = 1,1 nhằm tránh trường hợp xảy ra sự cố quá tải và trường hợp trong quá trình hoạt động gặp sự cố.

Công trình xử lý nước thải có công suất 750 m³/ngày.đêm đã được Công ty đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động với công nghệ xử lý như sau:



Hình 3.9. Sơ đồ công nghệ xử lý nước thải công suất 750 m³/ngày đêm

*** Tóm tắt quy trình công nghệ:**

Nước thải => Bể thu gom/lược rác => Bể tách dầu mỡ => Bể điều hòa => Bể sinh học thiếu khí => Bể sinh học hiếu khí => Bể lắng bùn hoạt tính => Bể khử trùng => Nguồn tiếp nhận (Suối Cầu Định).

*** Thuyết minh công nghệ**

Nước thải sinh hoạt từ khu dân cư được dẫn đến bể thu gom của hệ thống xử lý nước thải tập trung. Các công trình cụ thể trong hệ thống gồm:

Bể thu gom:

Tiếp nhận nước từ các nguồn và tạo thành 1 dòng thải duy nhất. Nước thải từ bể thu gom được bơm đến bể tách dầu mỡ.

Bể tách dầu mỡ :

Nước thải sinh hoạt có chứa một hàm lượng dầu mỡ khá cao, nếu không có biện pháp xử lý thích hợp sẽ làm nghẹt bơm, đường ống, gây ức chế hoạt động của các vi sinh vật và làm giảm hiệu quả các công trình xử lý sinh học. Do đó, nhiệm vụ của bể tách dầu mỡ là tách và giữ dầu mỡ lại trong bể trước khi dẫn vào hệ thống xử lý. Dầu mỡ tách ra định kỳ được hút bỏ theo quy định. Nước thải từ bể tách dầu mỡ tự chảy sang bể điều hòa.

Bể điều hòa:

Bể điều hòa là nơi chứa nước thải cho hệ thống hoạt động liên tục. Bể điều hòa có nhiệm vụ điều hòa lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải, tạo chế độ làm việc ổn định và liên tục cho các công trình xử lý, tránh hiện tượng hệ thống xử lý bị quá tải.

Do tính chất của nước thải dao động theo thời gian trong ngày (phụ thuộc nhiều vào các yếu tố như: nguồn thải và thời gian thải nước). Vì vậy, bể điều hòa là công trình đơn vị không thể thiếu trong bất kỳ một trạm xử lý nước thải nào, đặc biệt đối với nước thải sinh hoạt. Nước thải sau bể điều hòa được bơm đến bể sinh học thiếu khí.

Bể sinh học thiếu khí:

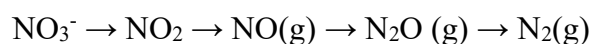
Bể sinh học thiếu khí có nhiệm vụ khử Nitơ bằng quá trình khử nitrate. Các vi khuẩn hiện diện trong nước thải tồn tại ở dạng lơ lửng do tác động của motor khuấy trộn và dính bám trên vật liệu đệm. Nước thải sau khi qua bể sinh học thiếu khí tự chảy sang bể sinh học hiếu khí để tiếp tục được xử lý.

Quá trình khử nitrate: là quá trình khử nitrate thành khí nitơ, nitrous oxide (N_2O) hoặc nitrite oxide (NO), được thực hiện trong môi trường thiếu khí và đòi hỏi một chất cho electron là chất hữu cơ hoặc vô cơ.

Hai con đường khử nitrate có thể xảy ra trong trạm sinh học đó là:

- *Đồng hóa:* Con đường đồng hóa liên quan đến khử nitrate thành ammonia sử dụng cho tổng hợp tế bào. Nó xảy ra khi ammonia không có sẵn, độc lập với sự ức chế của oxy.

- *Dị hóa* (hay khử nitrate): Khử nitrate bằng con đường dị hóa liên nitrate thành oxide nitrite, oxide nitrous và nitơ:



Một số loài vi khuẩn khử nitrate được biết như: *Bacillus*, *Pseudomonas*, *Methanomonas*, *Paracoccus*, *Spirillum*, và *Thiobacillus*, *Achromobacterium*, *Denitrobacillus*, *Micrococcus*, *Xanthomonas* (Painter 1970). Hầu hết vi khuẩn khử nitrate là dị dưỡng, nghĩa là chúng lấy carbon cho quá trình tổng hợp tế bào từ các hợp

chất hữu cơ. Bên cạnh đó, vẫn có một số loài tự dưỡng, chúng nhận carbon cho tổng hợp tế bào từ các hợp chất vô cơ. Ví dụ loài *Thiobacillus denitrificans* oxy hóa nguyên tố S tạo năng lượng và nhận nguồn carbon tổng hợp tế bào từ CO_2 tan trong nước hay HCO_3^- .

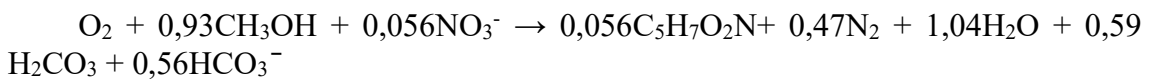
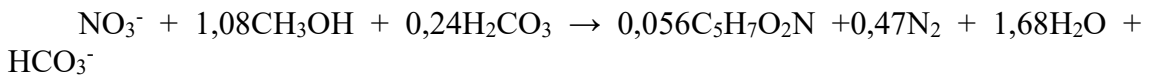
Phương trình sinh hóa của quá trình khử nitrate sinh học:

Tùy thuộc vào nước thải chứa carbon và nguồn nitơ sử dụng.

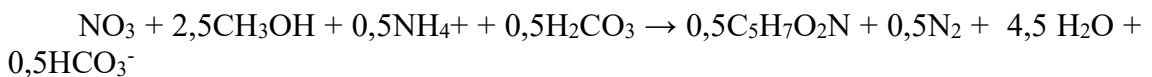
- Phương trình năng lượng sử dụng methanol làm chất nhận electron:



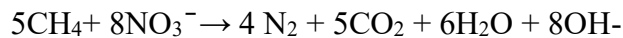
Toàn bộ phản ứng gồm cả tổng hợp sinh khối:



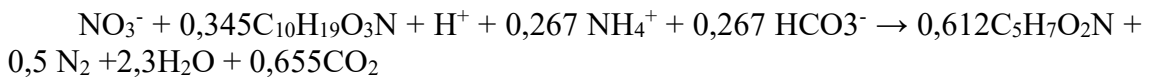
- Phương trình năng lượng sử dụng methanol, ammonia-N làm chất nhận electron:



- Phương trình năng lượng sử dụng methane làm chất nhận electron:



- Toàn bộ phản ứng gồm cả tổng hợp sinh khối sử dụng nước thải làm nguồn carbon, ammonia-N, làm chất nhận electron:



Phương trình sinh hóa sử dụng methanol làm nguồn carbon chuyển nitrate thành khí nitơ có ý nghĩa trong thiết kế: Nhu cầu oxy bị khử 2,86 g/g nitrate bị khử. Độ kiềm sinh ra là 3,57gCaCO₃/g nitrate bị khử nếu nitrate là nguồn nitơ cho tổng hợp tế bào. Còn nếu ammonia-N có sẵn, độ kiềm sinh ra thấp hơn từ 2,9-3g CaCO₃/g nitrate bị khử.

Bể sinh học hiếu khí

Bể sinh học hiếu khí xử lý nước thải bằng bùn hoạt tính lơ lửng và dính bám là công trình đơn vị quyết định hiệu quả xử lý của hệ thống xử lý vì phần lớn những chất gây ô nhiễm trong nước thải tồn tại ở dạng hữu cơ. Các vi sinh hiếu khí trong nước thải tồn tại ở dạng lơ lửng và dính bám trên vật liệu đệm sẽ tiếp nhận oxy và chuyển hoá chất hữu cơ thành thức ăn. Trong môi trường hiếu khí (nhờ O₂ sục vào), vi sinh hiếu khí tiêu thụ các chất hữu cơ để phát triển, tăng sinh khối và làm giảm tải lượng ô nhiễm trong nước thải xuống mức thấp nhất. Ngoài ra, trong bể sinh học hiếu khí còn diễn ra quá trình nitrate hóa. Nước thải sau khi oxi hóa các hợp chất hữu cơ và nitrate hóa sẽ được tuần hoàn về bể sinh học thiếu khí để khử triệt để nitơ. Nước thải từ bể sinh học hiếu khí tự chảy qua bể lắng.

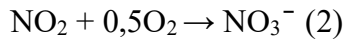
Quá trình nitrate hóa: là quá trình oxy hóa hợp chất chứa nitơ, đầu tiên là ammonia được chuyển thành nitrite, sau đó nitrite được oxy hóa thành nitrate. Quá

trình nitrate hóa diễn ra theo 2 bước liên quan đến 2 chủng loại vi sinh vật tự dưỡng *Nitrosomonas* và *Nitrobacter*.

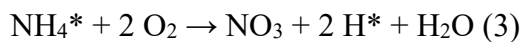
Bước 1: Ammonium được chuyển thành nitrite được thực hiện bởi loài *Nitrosomonas*:



Bước 2: Nitrite được chuyển thành nitrate được thực hiện bởi loài *Nitrobacter*:



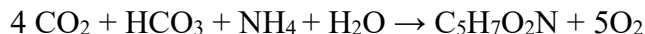
Phương trình phản ứng (1) và (2) tạo ra năng lượng. Theo Painter (1970), năng lượng tạo ra từ quá trình oxy hoá ammonia là khoảng 66:84 kcal/mole ammonia và từ oxy hoá nitrite là khoảng 17,5 kcal/mole nitrite. *Nitrosomonas* và *Nitrobacter* sử dụng năng lượng này cho sự sinh trưởng của tế bào và duy trì sự sống. Tổng hợp 2 phản ứng, phương trình hóa học được viết lại như sau:



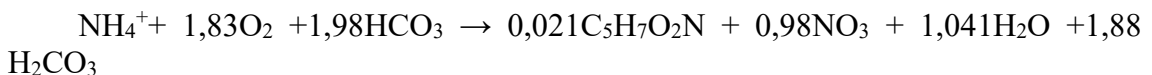
Từ phương trình (3), lượng O_2 tiêu thụ là 4,57 g/g $\text{NH}_4\text{-N}$ bị oxy hóa, trong đó 3,43g/g sử dụng cho tạo nitrite và 1,14g/g sử dụng cho tạo nitrate, 2 đương lượng ion H^+ tạo ra khi oxy hóa 1 mole ammonium, ion H^+ trở lại phản ứng với 2 đương lượng ion bicarbonate trong nước thải. Kết quả là 7,14g độ kiềm CaCO_3 bị tiêu thụ $\text{NH}_4\text{-N}$ bị oxy hóa.

Phương trình (3) sẽ thay đổi chút ít khi quá trình tổng hợp sinh khối được xem xét đến, nhu cầu oxy sẽ ít hơn 4,57g do oxy còn nhận được từ sự cố định CO_2 , một số ammonia và bicarbonate đi vào trong tế bào.

Cùng với năng lượng đạt được, ion ammonium được tiêu thụ vào trong tế bào. Phản ứng tạo sinh khối được viết như sau:

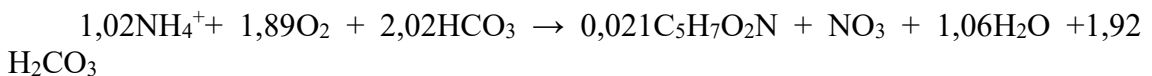


- Theo U.S.EPA Nitrogen Control Manual (1975): toàn bộ phản ứng oxy hóa và tổng hợp sinh khối được viết như sau:



- Nhu cầu O_2 là 4,2 g/g $\text{NH}_4\text{-N}$ bị oxy hóa.

- Theo Gujer và Jenkins (1974): toàn bộ phản ứng oxy hóa và tổng hợp sinh khối được viết như sau:



Nhu cầu O_2 giảm xuống còn 4,3g O_2 /g NH_4^+ bị oxy hóa, độ kiềm tiêu thụ tăng lên 7,2g/g NH_4^+ bị oxy hóa.

Bể lắng:

Nhiệm vụ: lắng các bông bùn sinh ra từ quá trình sinh học và tách các bông bùn này ra khỏi nước thải.

Nước thải từ bể sinh học hiếu khí được dẫn vào bể lắng theo ống phân phối nhằm phân phối đều trên toàn bộ diện tích mặt cắt ngang của bể. Ống phân phối được thiết

kể sao cho nước khi ra khỏi ống và đi lên với vận tốc chậm nhất (trong trạng thái tĩnh), khi đó các bông cặn hình thành có tỉ trọng đủ lớn thắng được vận tốc của dòng nước thải đi lên sẽ lắng xuống đáy bể lắng. Bùn lắng ở đáy bể lắng được tập trung về giữa đáy bể rồi được dẫn qua bể thu bùn.

Nước thải sau khi lắng các bông bùn sẽ tràn qua máng thu nước và được dẫn qua bể khử trùng.

Bể khử trùng:

Nước thải sau khi xử lý bằng phương pháp sinh học còn chứa khoảng 105 – 106 vi khuẩn trong 100ml. Hầu hết các loại vi khuẩn này tồn tại trong nước thải không phải là vi khuẩn gây bệnh, nhưng cũng không loại trừ một số loài có khả năng gây bệnh.

Hóa chất Chlorine có tính oxi hóa mạnh sau khi được châm vào nước thải sẽ khuếch tán xuyên qua vỏ tế bào và gây phản ứng với men bên trong của tế bào vi sinh vật, làm phá hoại quá trình trao đổi chất và dẫn đến vi sinh vật bị tiêu diệt.

Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT (Cột A), (K=1) được xả thải ra nguồn tiếp nhận.

Bể thu bùn:

Tiếp nhận lượng bùn từ bể lắng, sau đó bơm bùn tuần hoàn về các bể sinh học thiếu khí và hiếu khí nhằm đảm bảo lượng bùn trong bể luôn duy trì ở mức thích hợp. Phần bùn dư được bơm đến bể chứa bùn.

Bể chứa bùn:

Bể chứa bùn tiếp nhận bùn từ bể thu bùn và tách bớt một phần nước trong bùn. Bùn được thu gom định kỳ bởi đơn vị có chức năng.

*** Hiệu quả xử lý của hệ thống xử lý nước thải**

Bảng 3.6. Kết quả phân tích chất lượng nước thải đầu vào và đầu ra của hệ thống xử lý nước thải Thịnh Gia 3

Stt	Thông số	Đơn vị	6/9/2023		7/9/2023		8/9/2023		QCVN 14:2008/ BTNMT (A)
			ĐV	ĐR	ĐV	ĐR	ĐV	ĐR	
1	pH	-	7,3	6,9	7,5	7	7,4	6,8	5 - 9
2	TSS	mg/L	21	9	308	8	52	12	50
3	BOD ₅	mgO ₂ /L	45	8	43	12	52	8	30
4	COD	mgO ₂ /L	106	18	84	26	110	18	-
5	Amoni	mg/L	29,75	0,49	31,5	0,42	31,5	0,14	5
6	Coliform	vi khuẩn/ 100ml	3.900	1.100	4.300	750	3.900	230	3.000
7	Dầu mỡ động, thực vật	mg/L	0,5	<0,3	<0,3	<0,3	< 0,3	< 0,3	10
8	NO ₃ -N	mg/L	2,5	11,2	2,6	10,8	2,6	11,6	30
9	H ₂ S	mg/L	1,39	< 0,002	0,62	<0,002	2,205	0,009	1

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Nhận xét:

Kết quả phân tích chất lượng nước thải sau hệ thống XLNT Thịnh Gia 3 cho thấy các chỉ tiêu đo đặc đều đạt QCVN 14:2008/BTNMT, (A) (K=1). Do đó, có thể nhận xét HTXL nước thải của Thịnh gia 3 hiện nay đang hoạt động hiệu quả.

c. Các hạng mục công trình và thiết bị công trình xử lý nước thải

Kích thước hạng mục công trình hệ thống xử lý nước thải như sau:

Bảng 3.7. Kích thước hạng mục công trình hệ thống xử lý nước thải

HẠNG MỤC	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)	Chiều cao bể (m)	Chiều cao mực nước (m)	Thể tích chứa nước (m ³)	Thời gian lưu (giờ)
Bể thu gom	3,2	2,3	4,2	4	31	1
Bể tách dầu mỡ	3,2	1,95	5	4,8	31	1
Bể điều hòa	7	6	5	4,8	210	6
Bể sinh học thiếu khí	6	4	5	4,8	210	6
Bể sinh học hiếu khí	8	6	5	4,8	240	7
Bể lắng	6	6	5	4,8	180	5
Bể thu bùn	2	1,5	5	4,8	15	-
Bể khử trùng	3,8	1,5	5	4,8	28,5	-
Bể chứa bùn	4,5	2,55	5	4,8	57	-
Nhà điều hành	12,6	5,4	3	-	-	-

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Danh mục các thiết bị, máy móc lắp đặt cho hệ thống xử lý nước thải:

Bảng 3.8. Danh mục các thiết bị, máy móc lắp đặt cho hệ thống xử lý nước thải

STT	CÁC HẠNG MỤC	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	ĐV	SL
	<i>1./ Bể thu gom T-01</i>			
01	- Bơm nước thải WP-01A/B	- Model: 100B42.2	Bộ	2
	- Hoạt động luân phiên	- Dạng bơm thả chìm		
		- Lưu lượng: 65m ³ /h		
		- Cột áp: H = 6m		
		- Công suất: 2,2kW; Điện 3 pha, 380V, 50Hz		
		- Cánh bơm: Channel Impeller		
		- Động cơ có bảo vệ nhiệt CTP		
		- Chuẩn cách điện: Class F, IP68		
		- Vật liệu: Thân, cánh gang; trục Inox AISI 420		
		- Xuất xứ: Tsurumi - Japan		
02	- Bộ nổi nhanh tự động AC-01A/B	- Model: TOS 3-80-100	Bộ	2
	- Cho bơm nước thải	Phụ kiện bao gồm:		

STT	CÁC HẠNG MỤC	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	ĐV	SL
		- Chân đế, ngàm trên, ngàm dưới: Vật liệu: Gang; - Thanh trượt, cáp kéo, bulong: Inox SUS304 - Khung cổ định bơm: Inox SUS304 - Xuất xứ: Việt Nam		
03	- Phao báo mực nước LS-01	- Dạng phao quả - Xuất xứ: Taiwan	Bộ	2
2./ Bể điều hòa T-03				
01	- Bơm nước thải WP-03A/B - Hoạt động luân phiên	- Model: 80B21.5 - Dạng bơm thả chìm - Lưu lượng: 36m ³ /h - Cột áp: H = 5m - Công suất: 1,5kW, Điện 3 pha, 380V, 50Hz - Cánh bơm: Channel Impeller - Động cơ có bảo vệ nhiệt CTP - Chuẩn cách điện: Class F, IP68 - Vật liệu: Thân, cánh gang; trục Inox AISI 420 - Xuất xứ: Tsurumi - Japan	Bộ	2
02	- Bộ nổi nhanh tự động AC-03A/B - Cho bơm nước thải	- Model: TOS 3-80-80 Phụ kiện bao gồm: - Chân đế, ngàm trên, ngàm dưới: Vật liệu: Gang; - Thanh trượt, cáp kéo, bulong: Inox SUS304 - Khung cổ định bơm: Inox SUS304 - Xuất xứ: Việt Nam	Bộ	2
04	- Giỏ tách rác TR-03	- Vật liệu: Inox - Xuất xứ: Lê Nguyên Gia công	Bộ	1
05	- Máy khuấy chìm MK-03	- Model: EM-5.20 - Dạng khuấy trộn chìm - Lưu lượng: 4,5m ³ /phút - Công suất: 1,5kW, Điện 3 pha, 380V, 50Hz - Xuất xứ: Taiwan - Hệ thống thanh trượt, bát cố định, xích kéo: Inox 304 - Xuất xứ: Lê Nguyên - Việt Nam	Bộ	1
06	- Phao báo mực nước LS-03	- Dạng phao quả - Xuất xứ: Taiwan	Bộ	1
07	- Đồng hồ đo lưu lượng DH-03	- Model: PROMAG W 400, 5W4C80, DN80 3 - Giấy xác nhận của hãng sản xuất (không kiểm định VN) - Lưu lượng: 0-50m ³ /h - Tín hiệu ra: tín hiệu 0/4-20mA - Hiển thị tín hiệu đo trên mạng hình - Nguồn cấp: 100-240VAC/24VAC/DC	Bộ	1

STT	CÁC HẠNG MỤC	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	ĐV	SL
		- Xuất xứ: Endress+Hauser - Pháp		
	3./ Bể sinh học thiếu khí T-04			
01	- Máy khuấy chìm MK-04A/B	- Model: EM-5.20 - Dạng khuấy trộn chìm - Lưu lượng: 4,5m ³ /phút - Công suất: 1,5kW, Điện 3 pha, 380V, 50Hz - Xuất xứ: Taiwan - Hệ thống thanh trượt, bát cố định, xích kéo: Inox 304 - Xuất xứ: Lê Nguyên - Việt Nam	Bộ	2
02	- Vật liệu tiếp xúc	- Kích thước: L x W = 1,0m x 0,5m - Diện tích: 108m ² /m ³ - Vật liệu: Nhựa - Xuất xứ: Taiwan	m ³	72
03	- Khung cố định vật liệu tiếp xúc	- Kích thước: L x W x H= 6,0m x 4,0m x 3,0m - Trụ chống, thanh đỡ: V30x3ly + la 20x3ly - Vật liệu: Inox 304 - Xuất xứ: Việt Nam	Bộ	1
	4./ Bể sinh học hiếu khí T-05			
01	- Máy thổi khí AB-05A/B - Hoạt động luân phiên	- Model: TSR2-125 - Lưu lượng: 10m ³ /phút, H = 5mmAq - Đường kính ống ra: DN125 - Vòng quay: n = 1.100v/p - Xuất xứ: Tsurumi - Japan; CO: Taiwan; CQ: Japan Phụ kiện bao gồm: - Van 1 chiều, van an toàn, khớp nối mềm - Bộ giảm thanh đầu hút, đầu đẩy, đồng hồ áp - Khung đỡ, Pully - Công suất Motor: N = 15kW, Điện 3 pha, 380V, 50Hz - Chuẩn cách điện: Class F, TP55 - Xuất xứ: Elektrim - Singapore	Bộ	2
02	- Đầu phân phối khí DK-05N	- Model: AFD270 - Kích thước: D = 270mm - Màng đĩa: EPDM - Thân đĩa: Polypropylene - Số lỗ trên đĩa: 6.600 - Lưu lượng khí qua đĩa: 0 - 12m ³ /h - Xuất xứ: SSI - Mỹ	Cái	120
03	- Bơm nước thải WP-05A/B - Hoạt động luân phiên	- Model: 80B21.5 - Dạng bơm thả chìm - Lưu lượng: 36m ³ /h - Cột áp: H = 5m - Công suất: 1,5kW, Điện 3 pha, 380V, 50Hz	Bộ	2

STT	CÁC HẠNG MỤC	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	ĐV	SL
		- Cánh bơm: Channel Impeller - Động cơ có bảo vệ nhiệt CTP - Chuẩn cách điện: Class F, IP68 - Vật liệu: Thân, cánh gang; trục Inox AISI 420 - Xuất xứ: Tsurumi - Japan		
04	- Bộ nối nhanh tự động AC-05A/B - Cho bơm nước thải	- Model: TOS 3-80-80 Phụ kiện bao gồm: - Chân đế, ngàm trên, ngàm dưới: Vật liệu: Gang; - Thanh trượt, cáp kéo, bulong: Inox SUS304 - Khung cổ định bơm: Inox SUS304 - Xuất xứ: Lê Nguyễn Gia công	Bộ	2
05	- Quạt hút khí QH-05	- Kiểu ly tâm - Công suất: 2,2kW, Điện 3 pha, 380V, 50Hz - Xuất xứ: Taiwan	Bộ	1
06	- Vật liệu tiếp xúc	- Kích thước: L x W = 1,0m x 0,5m - Diện tích: 108m ² /m ³ - Vật liệu: Nhựa - Xuất xứ: Taiwan	m ³	144
07	- Khung cố định vật liệu tiếp xúc	- Kích thước: L x W x H= 8,0m x 6,0m x 3,0m - Trụ chống, thanh đỡ: V30x3ly + la 20x3ly - Vật liệu: Inox 304 - Xuất xứ: Việt Nam	Bộ	1
5./ Bể lắng 2 T-06A & Bể thu bùn T-06B				
01	- Ống phân phối trung tâm OT-06	- Kích thước: D x H = 0,85m x 1,8m - Vật liệu: Inox 304 1,5mm - Bát treo, tắc kê: Inox 304 - Xuất xứ: Lê Nguyễn Gia công	Bộ	1
02	- Máng thu nước MN-06	- Kích thước: L x W = 20,8m x 0,2m - Vật liệu: Inox 304 1,5mm - Tắc kê cố định: Inox 304 - Xuất xứ: Lê Nguyễn Gia công	Bộ	1
03	- Hệ thống gạt bùn MT-06	- Model: HDVM02-619+613+610-27753 - Momen xoắn: 4.400 Nm - Cốt tải : 95 mm - Chuẩn cách điện: Class F, IP : 55 - Kiểu lắp: mặt bích - Tốc độ quay: n = 0,05v/p - N = 0,18kW, 3pha, 380V, 50Hz - Xuất xứ: ABM - Đức - SX China - Khung đặt motor: Thép tấm - Trục, thanh gạt, cánh gạt, bulông: Inox 304 - Tấm cào bùn: cao su - Xuất xứ: Lê Nguyễn Gia công	Bộ	1

STT	CÁC HẠNG MỤC	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	ĐV	SL
04	- Bơm bùn thải SP-06A/B	- Model: 80B21.5	Bộ	2
	- Hoạt động luân phiên	- Dạng bơm thả chìm		
		- Lưu lượng: 25m ³ /h		
		- Cột áp: H = 8m		
		- Công suất: 1,5kW, Điện 3 pha, 380V, 50Hz		
		- Cánh bơm: Channel Impeller		
		- Động cơ có bảo vệ nhiệt CTP		
		- Chuẩn cách điện: Class F, IP68		
		- Vật liệu: Thân, cánh gang; trục Inox AISI 420		
		- Xuất xứ: Tsurumi - Japan		
05	- Bộ nối nhanh tự động AC-06A/B	- Model: TOS 3-80-80	Bộ	2
	- Cho bơm nước thải	Phụ kiện bao gồm:		
		- Chân đế, ngàm trên, ngàm dưới: Vật liệu: Gang;		
		- Thanh trượt, cáp kéo, bulong: Inox SUS304		
		- Khung cố định bơm: Inox SUS304		
		- Xuất xứ: Lê Nguyên Gia công		
6./ Bể khử trùng T-07				
01	- Bơm định lượng hóa chất DP-07	- Model: M201 PP	Bộ	1
		- Lưu lượng: 197 l/h		
		- Cột áp: H = 7 bar		
		- N = 0,3 kW, 3 pha, 380V, 50Hz		
		- Đầu bơm: PP		
		- Màng bơm: PTFE		
		- Xuất xứ: OBL - Ý		
02	- Bồn chứa hóa chất BC-07	+ V = 1.000lít	Bộ	1
	- Hóa chất Chlorine	- Vật liệu: Nhựa		
		- Xuất xứ: Đại Thành - Việt Nam		
7./ Đường ống công nghệ				
01	- Đường ống công nghệ	- Lắp đặt theo thiết kế	TBỘ	1
		- Vật liệu đường ống + toàn bộ phụ kiện		
		+ Ống: uPVC+ phụ kiện: Van, co te		
		+ Ống: Ø220x5,1ly; Ø168x4,3ly; Ø114x3,8ly; Ø90x3,8ly;		
		Ø60x2,8ly; Ø49x2,4ly; Ø42x2,1ly; Ø34x2,0ly; Ø27x1,8ly...		
		- Xuất xứ: Bình Minh - Việt Nam		
02	- Đường ống cấp khí	- Bao gồm đường ống công nghệ, van, co, ...	Bộ	1
		- Lắp đặt theo thiết kế		
		+ Ống ngập nước uPVC + phụ kiện		
		+ Ống phân phối: Ø60x2,8ly		
		+ Ống không ngập nước Inox 304 + phụ kiện		
		+ Ống nhánh từ máy ra: Ø140x3,0ly Inox 304		
		+ Ống nhánh xuống bể: Ø60x2ly Inox 304		
		- Van: Thân gang, lá inox - Hàn Quốc		

STT	CÁC HẠNG MỤC	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	ĐV	SL
		- Phụ kiện không ngập nước: Cùm, tắc kê, bulon: Inox 304		
		- Phụ kiện ngập nước: Cùm, tắc kê, bulon: Inox 304		
		- Xuất xứ: Việt Nam, Lê Nguyên Gia công		
	8./ Hệ thống điện điều khiển			
01	- Tủ điện điều khiển	- Chế tạo theo thiết kế - Thiết bị điện: + MCCB, MCB, Contactor, Relay nhiệt: Mitsubishi + Đồng hồ Volt, đồng hồ Ampe: Taiwan + Công tắc, Domino: Hanyoung + Siêu khẩn, đèn báo: Yongsung + Máng nhựa, phụ kiện khác: Việt Nam	Bộ	1
02	- Hệ thống cáp điện	- Cáp động lực, cáp điều khiển, máng cáp ... - Xuất xứ: + Cáp động lực: Cadivi - Việt Nam + Cáp điều khiển: Lion - Việt Nam	Bộ	1
03	- Điện chiếu sáng	- Trụ điện cao 2,0m; Bóng led 50W, ... + Trụ đèn + bóng: Việt Nam + Cáp điện: Cadivi - Việt Nam	Bộ	4

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024

Hình ảnh thực tế:



Hình 3.10. Hình ảnh hệ thống xử lý nước thải

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

3.2.1. Giảm thiểu tác động môi trường không khí từ phương tiện giao thông

- Khí thải phát sinh do các phương tiện giao thông ra vào khu vực cơ sở là nguồn không tập trung. Hơn nữa, khu vực cơ sở được quy hoạch thông thoáng, diện tích cây xanh được bố trí hợp lý xung quanh cơ sở sẽ góp phần làm sạch môi trường. Cây xanh có tác dụng rất lớn trong việc hạn chế ô nhiễm không khí như giữ bụi, lọc sạch không khí, giảm và che chắn tiếng ồn, cải thiện các yếu tố vi khí hậu.

Nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của hoạt động giao thông đến khu vực một số biện pháp sau được áp dụng:

- 100% đường giao thông của khu vực được trải nhựa đường và lát gạch hoàn chỉnh.
- Tiến hành trồng các loại cây xanh thích hợp dọc các tuyến đường nội bộ nhằm tạo cảnh quan khu vực đồng thời ngăn cản, hạn chế khí thải, bụi thải phát tán vào các nhà ven đường, cải thiện môi trường không khí xung quanh.
- Phương tiện giao thông trong khuôn viên khu vực dân cư được hạn chế nhất định, chỉ những xe máy và ô tô loại nhỏ được phép lưu thông vào sâu trong khu vực dân cư.

3.2.2. Giảm thiểu khí thải từ quá trình nấu ăn

Hoạt động nấu nướng của người dân làm phát sinh khí thải không nhiều, thời gian tác động lại ngắn. Hơn nữa, mỗi căn hộ được thiết kế theo tiêu chuẩn, đảm bảo về thông thoáng có cửa sổ, độ chiếu sáng thích hợp. Bên cạnh đó, mỗi hộ dân sẽ trang bị cho mình những quạt máy, máy điều hòa nhiệt độ... Vì thế, tác động bởi các khí thải phát sinh hoàn toàn được giảm thiểu, không ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống của người dân.

Hệ thống thông gió vệ sinh và bếp của khu thương mại - dịch vụ và khu căn hộ được chủ đầu tư thực hiện xây dựng đồng bộ trong quá trình thiết kế và xây dựng cơ sở. Nhiên liệu sử dụng cho hoạt động nấu nướng chủ yếu là gas và điện. Đây là 2 loại nhiên liệu và nguồn năng lượng sạch, phát sinh ít các chất ô nhiễm không khí.

Trong mỗi khu vực bếp, nấu ăn tại các căn nhà ở thấp tầng, các căn hộ sẽ được thiết kế và lắp đặt hệ thống chụp hút và ống khói nhằm hút toàn bộ lượng mùi và khí phát sinh ra bên ngoài và phát tán nhanh vào môi trường không khí, tránh để xảy ra ô nhiễm cục bộ trong nhà bếp.

3.2.3. Đối với khí thải từ hoạt động chung cư và tầng hầm chung cư

- Đối với các căn hộ: mỗi căn hộ sẽ được cung cấp hệ thống điều hòa không khí cục bộ loại một dàn nóng, một dàn lạnh và loại 1 dàn nóng, nhiều dàn lạnh (splits, multi system). Các dàn nóng theo từng căn hộ sẽ được đặt tại khu vực lô gia, vị trí được phối hợp chặt chẽ với kiến trúc. Các giàn lạnh sẽ được đặt tại khu vực chung như bếp và hành lang và phối hợp với kiến trúc về vị trí lắp đặt. Dàn lạnh sử dụng cho các không gian phòng khách và phòng ngủ loại gắn tường. Các đường ống gas, ống nước ngưng, ống thông gió căn hộ được thể hiện theo thực tế.

- Khu vực dịch vụ thương mại, hoạt động cộng đồng: các phòng máy tính, phòng an ninh, điều khiển cháy, phòng điện nhẹ sẽ được cung cấp điều hòa không khí dạng tách rời có dự phòng để có thể hoạt động 24 giờ/ngày. Các vị trí đi đường ống lạnh, điểm xả, dàn nóng, sẽ được phối hợp với kiến trúc sao cho không phá vỡ cảnh quan kiến trúc. Hệ thống điều hòa không khí dạng VRF sẽ được thiết kế và lắp đặt cho các phòng sinh hoạt cộng đồng theo yêu cầu của Chủ đầu tư.

- Khu vực sảnh thang máy và hành lang chung các tầng căn hộ: chỉ thiết kế hệ điều hòa không khí cho khu vực sảnh kín các tầng hầm, tầng trệt. Các tầng còn lại, khu vực sảnh và hành lang chỉ hút gió thải thông qua các quạt hút bố trí theo từng tầng (nếu khu vực không được thông gió tự nhiên).

- Bãi đậu xe tầng hầm: Hệ thống thông gió cho các tầng hầm bãi đậu xe sẽ được thiết kế và lắp đặt. Các khu vực của bãi đậu xe không được thông gió tự nhiên sẽ được cung cấp hệ thống thông gió cơ học. Hệ thống ống gió chạy dọc biên tầng hầm để đảm bảo cao độ thông thủy cho tầng hầm. Cung cấp cảm biến nhiệt độ có nút điều khiển bằng tay để điều khiển hệ thống thông gió bãi đậu xe.

Hệ thống hút khói hành lang: Hệ thống hút khói hành lang được thiết kế và lắp đặt theo yêu cầu của Quy chuẩn/tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Hệ thống bao gồm các cửa thu gió được gắn tại hành lang các tầng, kết nối đến trực tiếp thông qua các tuyến ống gió. Khi có cháy xảy ra, tín hiệu từ hệ thống báo cháy trung tâm sẽ kích hoạt mở van gió tại tầng cháy đồng thời khởi động quạt hút, đưa khói thoát ra ngoài công trình.

Phòng máy phát điện: Tòa nhà sẽ được cung cấp máy phát điện dự phòng. Máy được đặt tại phòng máy phát điện ở tầng trệt 1 công trình nhằm đảm bảo an toàn cũng như bảo dưỡng. Các rãnh thu dầu được bố trí xung quanh máy để xử lý khi có sự cố tràn dầu. Các quạt thông gió hoạt động dưới sự điều khiển của cảm biến nhiệt (có thể can thiệp điều khiển bằng tay) được bố trí trong phòng máy phát điện.

3.2.4. Biện pháp giảm thiểu mùi từ các khu vực chứa rác thải tạm thời

Để giảm thiểu mùi phát sinh từ khu vực chứa rác thải tạm thời, chủ cơ sở sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- Rác thải sinh hoạt được thu gom hàng ngày tránh sự phân hủy và phát sinh mùi hôi bên trong và khu vực xung quanh cơ sở.
- Thùng rác và khu vực lưu chứa rác thải được vệ sinh định kỳ, tránh gây mùi hôi.
- Các thùng chứa được đậy kín.
- Tại các phòng chứa rác của mỗi tầng, khu vực tập trung rác thải thường xuyên được quét dọn sạch sẽ, tránh vương vãi.
- Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom hàng ngày, đúng thời gian tránh tình trạng phân hủy.
- Hệ thống thông gió phòng tập kết rác và phòng chứa rác tại các tầng thông gió cưỡng bức bằng quạt hút.
- Phòng tập kết rác tại các tầng trệt của chung cư được kết nối đường ống gió đến trực tiếp hút chung cho các phòng chứa rác tại các tầng và thoát lên mái.

3.2.5. Biện pháp giảm thiểu mùi hệ thống thoát nước và xử lý nước thải

a. Hệ thống thoát nước

Để giảm thiểu mùi phát sinh từ hệ thống thu gom nước thải, chủ cơ sở sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- Thiết kế hệ thống thu gom nước mưa và nước thải kín.
- Các nắp cống, hố ga được đậy kín để tránh phát tán mùi hôi.
- Tại các miệng cống thoát nước mưa có song chắn CTR, tránh tình trạng CTR làm bít miệng cống và làm tắt đường ống.

- Định kỳ 2 lần/năm, tiến hành nạo vét bùn cặn trên toàn bộ hệ thống hố ga và thoát nước để hạn chế hiện tượng tích tụ bùn cặn, vừa hạn chế mùi hôi và đảm bảo thoát nước tốt.

b. Công trình hệ thống xử lý khí thải và mùi hôi cho hệ thống xử lý nước thải (HTXLKT số 1)

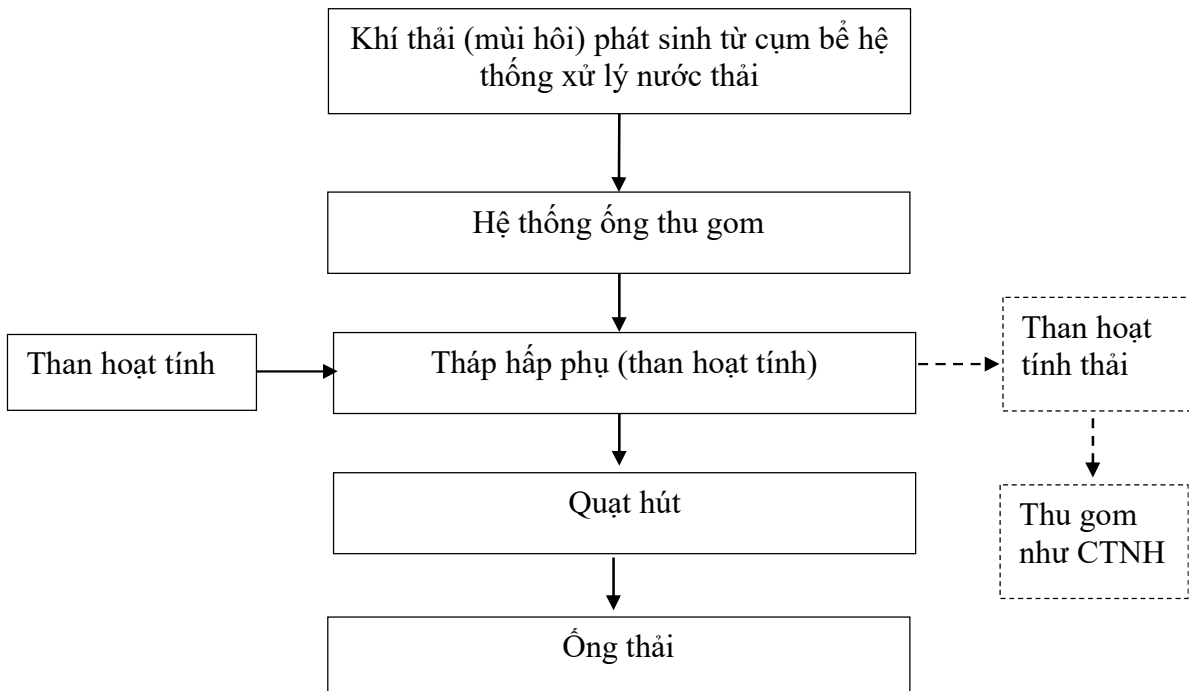
- Tại khu vực trạm xử lý nước thải được trồng nhiều cây xanh. Vành đai cách ly bằng cây xanh giữa trạm xử lý nước thải đến nhà dân gần nhất là 15m, khoảng cách tối thiểu đến các công trình lân cận là 15m.

- Trạm XLNT được xây dựng nửa nổi nửa chìm (-3m so với cốt nền 0,00m) và xây dựng kín, các hố thăm trên nắp đáy sẽ được thi công đường ống thu gom khí.

- Vị trí xây dựng tại góc Tây – Nam của dự án. Xung quanh hệ thống XLNT là đất trồng cây xanh cách ly, có bề rộng dải cây xanh là 15-21m, giúp giảm gây ảnh hưởng mùi hôi từ HTXL đến xung quanh. Hệ thống XLNT cách các hộ dân gần nhất trong bán kính 15m (theo QCVN 01:2021/BXD khoảng cách an toàn tối thiểu là 15m).

Theo ĐTM đã được phê duyệt mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải được thu gom bằng quạt hút, xử lý bằng thiết bị hấp phụ, vật liệu hấp phụ là than hoạt tính. Hiện nay, cơ sở đang lên kế hoạch triển khai lắp đặt. Cơ sở sẽ tiến hành lắp đặt hệ thống xử lý mùi hôi cho hệ thống xử lý nước thải theo ĐTM đã được phê duyệt, hệ thống xử lý mùi hôi cho hệ thống xử lý nước thải như sau:

*** Sơ đồ quy trình xử lý như sau:**



Hình 3.11. Sơ đồ hệ thống xử lý mùi hôi cho hệ thống xử lý nước thải

Thuyết minh quy trình xử lý:

Khí thải (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể thu gom, bể tách dầu mỡ, bể điều hòa, bể sinh học thiếu khí, bể sinh học hiếu khí chủ yếu là khí H_2S và NH_3 , CH_3SH . Khí thải (mùi hôi) từ mỗi cụm bể sẽ theo hệ thống thu gom uPVC D100mm lên mái dẫn về thiết bị hấp phụ xử lý. Khí thải đi từ dưới lên, tiếp xúc lớp vật liệu hấp phụ bằng than hoạt tính, các chất ô nhiễm được giữ lại trên bề mặt vật liệu hấp phụ. Khí sạch sau khi xử lý đạt QCVN 19:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và chất vô cơ, cột B, $K_p=1$, $K_v=0,8$ và QCVN 20:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ qua quạt hút thoát ra ngoài qua ống thải. Hệ thống xử lý lắp đặt 01 quạt hút, tương ứng 01 ống thải.

Định kỳ 3 tháng/lần, tiến hành thay thế than hoạt tính mới. Phần than hoạt tính thải bỏ được thu gom và xử lý như CTNH.

**** Tính toán cơ sở lựa chọn công suất HTXL khí thải của mùi từ hệ thống xử lý nước thải công suất 750 m³/ngày đêm***

Bảng 3.9. Tính toán lượng khí phát sinh từ các cụm bể của hệ thống xử lý nước thải

TT	Hạng mục	Thể tích bể (m ³)	Thể tích mặt thoáng của cụm bể (m ³), V	Bội số tuần hoàn trao đổi không khí (lần/h), n	Lượng không khí cần thải (m ³ /h), L= n x V
1	Bể thu gom	31	7,36	10	73,6
2	Bể tách dầu mỡ	31	6,24	10	62,4
3	Bể điều hòa	210	42	10	420
4	Bể sinh học thiếu khí	210	24	10	240
5	Bể sinh học hiếu khí	240	48	10	480
6	Bể thu bùn	15	3	10	30
7	Bể chứa bùn	57	68,04	10	680,4
	Tổng	794	198,64	70	1.986,4

→ Như vậy, tại HTXL khí thải chọn quạt hút có công suất 2.000 m³/h.

Bảng 3.10. Danh mục thiết bị hệ thống xử lý khí thải (mùi hôi) từ các cụm bể của hệ thống xử lý nước thải

Stt	Tên thiết bị	Số lượng	Tình trạng (%)
01	Thiết bị hấp phụ <u>Kích thước:</u> Đường kính x cao: DxH=0,8mx1,5m <u>Vật liệu:</u> + Thân: CT3 dày 2mm; + Đáy, nắp: CT3 dày 2mm; + Khung xương gia cường lưới đỡ; Bao gồm: Mặt bích, cửa nạp liệu, tai neo. + Xuất xứ: Việt Nam.	1 bộ	100%
02	Ống thải sau xử lý <u>Kích thước:</u> Φ300mm * H10m <u>Đặc tính kỹ thuật:</u> + Vật liệu: Thép mạ kẽm; Bao gồm: sàn thao tác lấy mẫu, thang, lỗ lấy mẫu. + Xuất xứ: Việt Nam.	1 ống	100%
03	Quạt hút ly tâm <u>Đặc tính kỹ thuật:</u> Q: 2.000 m ³ /h; Áp suất: 500 Pa; Điện áp: 380V/3P/50Hz	1 cái	100%
04	Vật liệu than hoạt tính dạng trụ - Kích thước lớp than: DxH=0,8x0,5m = 0,2512m ³ ; Kích thước hạt: 5 – 14 mm - Độ hấp thụ CLL4: 40 – 60 %; Hoạt tính theo CCL4 (%): 50 %; Khối lượng riêng: 500 kg/m ³ ; Nhà sản xuất: Việt Nam	-	100%

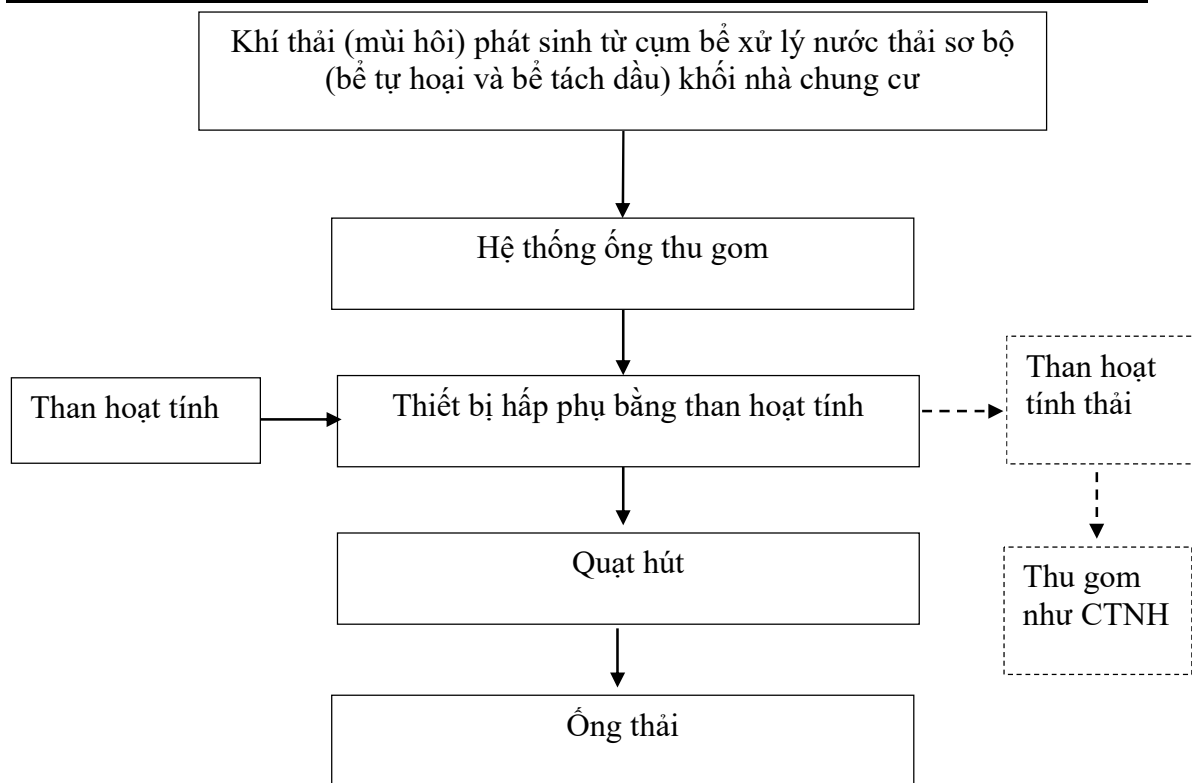
*** Tính toán lượng than hoạt tính thải bỏ:**

- Thể tích than hoạt tính 0,2512 m³;
- Lượng than hoạt tính thải bỏ (kg/lần): 125 kg;
- Số lần thay than: 4 lần/năm;

=> Lượng than hoạt tính thải bỏ: 500 kg/năm.

c. Mùi từ công trình xử lý nước thải sơ bộ (bể tự hoại và bể tách dầu) của nhà chung cư cao tầng (HTXLKT số 2)

Mùi từ công trình xử lý nước thải sơ bộ (bể tự hoại và bể tách dầu) của nhà chung cư cao tầng. Chủ đầu tư sẽ lắp đặt hệ thống thu gom đưa về hệ thống xử lý khí thải bằng than hoạt tính xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra ngoài môi trường. Cụ thể phương án xử lý như sau:



Hình 3.12. Công nghệ xử lý khí thải (mùi hôi) cho cụm bể xử lý nước thải sơ bộ nhà chung cư

Thuyết minh quy trình xử lý:

Khí thải (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể tự hoại, tách dầu chủ yếu là khí H_2S và NH_3 , CH_3SH . Khí thải (mùi hôi) từ mỗi cụm bể tự hoại, bể tách dầu của khối nhà chung cư sẽ theo hệ thống thu gom uPVC D100mm lên mái dẫn về thiết bị hấp phụ xử lý. Khí thải đi từ dưới lên, tiếp xúc lớp vật liệu hấp phụ bằng than hoạt tính, các chất ô nhiễm được giữ lại trên bề mặt vật liệu hấp phụ. Khí sạch sau khi xử lý đạt QCVN 19:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và chất vô cơ, cột B, $K_p=1$, $K_v=0,8$ và QCVN 20:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ qua quạt hút thoát ra ngoài qua ống thải. Hệ thống xử lý lắp đặt 01 quạt hút, tương ứng 01 ống thải.

Định kỳ 3 tháng/lần, tiến hành thay thế than hoạt tính mới. Phần than hoạt tính thải bỏ được thu gom và xử lý như CTNH.

**** Tính toán cơ sở lựa chọn công suất HTXL khí thải của công trình xử lý nước thải sơ bộ (bể tự hoại và bể tách dầu) của nhà chung cư cao tầng***

- Thể tích bể tự hoại: 250 m^3 (02 bể tự hoại).
 - Thể tích bể tách dầu: 125 m^3
 - Thể tích mặt thoáng của cụm bể V: 50 m^3
 - Bội số tuần hoàn trao đổi không khí (lần/h) n: 10
- => Lượng không khí cần thải (m^3/h), $L = n \times V = 500 \text{ m}^3/\text{h}$.
- Như vậy, tại HTXL khí thải chọn quạt hút có công suất $500 \text{ m}^3/\text{h}$.

Bảng 3.11. Danh mục thiết bị hệ thống xử lý khí thải (mùi hôi) cho công trình xử lý nước thải sơ bộ (bể tự hoại và bể tách dầu) của nhà chung cư cao tầng

Stt	Tên thiết bị	Số lượng	Tình trạng (%)
01	Thiết bị hấp phụ <i>Kích thước:</i> Rộng x cao x dài: 0,3m x 0,5m x 0,8m <i>Vật liệu:</i> + Thân: CT3 dày 2mm; Đáy, nắp: CT3 dày 2mm; + Khung xương gia cường lưới đỡ; Bao gồm: Mặt bích, cửa nạp liệu, tai neo; Xuất xứ: Việt Nam.	1 bộ	100%
02	Ống thải sau xử lý <i>Kích thước:</i> Φ150 * H2000 <i>Đặc tính kỹ thuật:</i> Vật liệu: Thép mạ kẽm; Bao gồm: sàn thao tác lấy mẫu, thang, lỗ lấy mẫu; Xuất xứ: Việt Nam.	1 ống	100%
03	Quạt hút ly tâm <i>Đặc tính kỹ thuật:</i> Q: 500 m ³ /h; Áp suất: 300 Pa + Điện áp: 380V/3P/50Hz; Xuất xứ: Việt Nam	1 cái	100%
04	Vật liệu than hoạt tính dạng trụ - Kích thước lớp than: 0,3m x 0,5m x 0,2m - Kích thước hạt: 5 – 14 mm; Độ hấp thụ CLL4: 40 – 60 % - Hoạt tính theo CCL4 (%): 50 %; Khối lượng riêng: 500 kg/m ³ ; Nhà sản xuất: Việt Nam	-	100%

*** Tính toán lượng than hoạt tính thải bỏ:**

- Thể tích than hoạt tính 0,03 m³;
- Lượng than hoạt tính thải bỏ (kg/lần): 15 kg;
- Số lần thay than: 4 lần/năm;
- => Lượng than hoạt tính thải bỏ: 60 kg/năm.

3.2.6. Khí thải từ máy phát điện

Cơ sở sẽ đầu tư bố trí 02 máy phát điện dự phòng (01 máy phát điện có công suất 1.500 KVA/máy cho chung cư cao tầng và 01 máy phát điện có công 25 KVA/máy cho hệ thống xử lý nước thải) để chủ động nguồn điện khi có sự cố mất điện tại chung cư cao tầng và khu xử lý nước thải.

- Tại khu vực trạm xử lý nước thải: Máy phát điện số 01, công suất 25 KVA, tiêu thụ khoảng 4,2 lít dầu DO/giờ. Lượng khí thải phát sinh tối đa khoảng 80 m³/giờ.

- Tại khu vực nhà chung cư: Máy phát điện số 02, công suất 1.500 KVA/máy, tiêu thụ khoảng 250 lít dầu DO/giờ/máy. Lượng khí thải phát sinh tối đa khoảng 4.400 m³/giờ/máy.

Máy phát điện chỉ dùng trong trường hợp mất điện, để hạn chế đến mức thấp nhất nguồn gây tác động này, cơ sở sẽ triển khai một số biện pháp sau:

- Trang bị máy phát điện hiện đại: Nhập khẩu từ các nước tiên tiến, độ bền cao, tiết kiệm nhiên liệu, ít phát sinh khí thải, tương thích với nhiều thiết bị điện.

- Sử dụng nhiên liệu sạch khi vận hành máy phát điện (loại dầu DO ít tạp chất, hàm lượng S = 0,5%). Hơn nữa, máy phát điện có nguồn gốc từ các nước phát triển, sản xuất và kiểm định theo tiêu chuẩn EURO II (tiêu chuẩn về khí thải).

- Sử dụng loại máy phát điện thân thiện với môi trường.
- Kiểm tra độ mòn chi tiết định kỳ và thường kỳ cho dầu bôi trơn hoặc thay những chi tiết hư hỏng.
- Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng máy phát điện khi sử dụng.
- Khí thải từ máy phát điện số 01 được phát thải qua ống thải cao 4 m (so với mặt đất), đường kính D60mm. Tọa độ: X = 1224340; Y = 594736.
- Khí thải từ máy phát điện số 02 được phát thải qua ống thải cao 13 m (so với mặt đất), đường kính D120mm. Tọa độ: X = 1224536; Y = 594921.

3.2.7. Giảm thiểu mùi hôi từ hệ thống thoát nước mưa và hệ thống xử lý nước thải

Để giảm thiểu tác động của mùi hôi từ hệ thống thoát nước mưa và hệ thống xử lý nước thải, cơ sở thực hiện các biện pháp sau đây:

- Đối với hệ thống thoát nước mưa: cần thường xuyên quét dọn sân bãi để hạn chế chất thải bị trôi theo nước mưa vào hệ thống cống; định kỳ nạo vét các hố ga trên đường cống thoát nước mưa để tránh bùn lắng lâu ngày sinh mùi hôi;
- Đối với hệ thống xử lý nước thải: hệ thống xử lý nước thải đủ lớn, đáp ứng được nhu cầu xử lý nước thải sinh hoạt; bố trí nhân sự vận hành đều đặn hệ thống xử lý nước thải tránh làm chết vi sinh gây mùi hôi phát tán ra khu vực cơ sở.

3.3. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải thông thường

Các nguồn phát sinh chất thải:

- Hoạt động của khu nhà liên kế và chung cư thương mại.
- Rác thải từ đường phố.
- Bùn thải từ trạm XLNT.

3.3.1. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn sinh hoạt

a. Đánh giá các chất thải rắn sinh hoạt phát sinh

Với hoạt động của khu nhà ở liên kế và chung cư thương mại (không có hoạt động buôn bán kinh doanh khác), chất thải rắn thông thường phát sinh chủ yếu là rác thải sinh hoạt từ hoạt động của các hộ gia đình, rác đường phố. Theo số liệu thực tế và tính toán theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng là 1 kg/người/ngày.

Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) đã xây dựng 363 căn nhà liên kế thương mại và 114 căn nhà liên kế xã hội. Hiện trạng trong cơ sở đã có 432 hộ dân sinh sống với 926 nhân khẩu, tổng khối lượng rác phát sinh từ hoạt động của khu nhà ở Thịnh Gia 3 khoảng 926 kg/ngày.

Rác thải công cộng khoảng 0,3 kg/người/ngày (số khách vắng lai ước khoảng 20% số dân).

Thành phần chủ yếu trong chất thải rắn bao gồm:

- Thành phần rác thải hữu cơ như thực phẩm, rau, củ quả hư hỏng, thức ăn dư thừa, ...chiếm 70% khối lượng rác thải sinh hoạt phát sinh tại cơ sở.

- Thành phần rác vô cơ như nhựa, plastic, PVC, thủy tinh, kim loại như vỏ hộp,... chiếm khoảng 30% khối lượng rác thải sinh hoạt phát sinh tại dự án.

Chất thải rắn sinh hoạt là các chất dễ bị phân hủy gây mùi hôi thối nếu không có biện pháp quản lý thích hợp. Ngoài ra vào mùa mưa, chất thải rắn có thể bị cuốn theo nước mưa chảy tràn gây ô nhiễm và làm tắc nghẽn dòng chảy của các nguồn nước mặt, hoặc ngấm xuống đất gây ô nhiễm mạch nước ngầm.

Thành phần, khối lượng chất thải rắn thông thường phát sinh của cơ sở như sau:

Bảng 3.12. Thành phần, khối lượng chất thải rắn sinh hoạt của cơ sở

Stt	Rác thải sinh hoạt	Khối lượng (Kg/ngày)		
		Hiện hữu (926 người)	Tổng cơ sở hoạt động đầy đủ (khi chung cư đi vào hoạt động) (3.698 người)	
			Nhà liên kết (1.256 người)	Chung cư (2.442 người)
1	Chất thải rắn sinh hoạt	926	1.256	2.442
1.1	Thành phần rác hữu cơ (gồm: thực phẩm, rau, củ, quả thối, hư hỏng, thức ăn thừa, dầu mỡ thải...)	648	879	1.709
1.2	Thành phần rác vô cơ (gồm: túi nilông, vỏ chai lọ, đồ hộp bằng nhựa hay kim loại)	278	377	733
2	Rác thải công cộng	56	222	
Tổng cộng (kg/ngày)		982	3.920	
Tổng cộng (tấn/năm)		358	1.430	

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

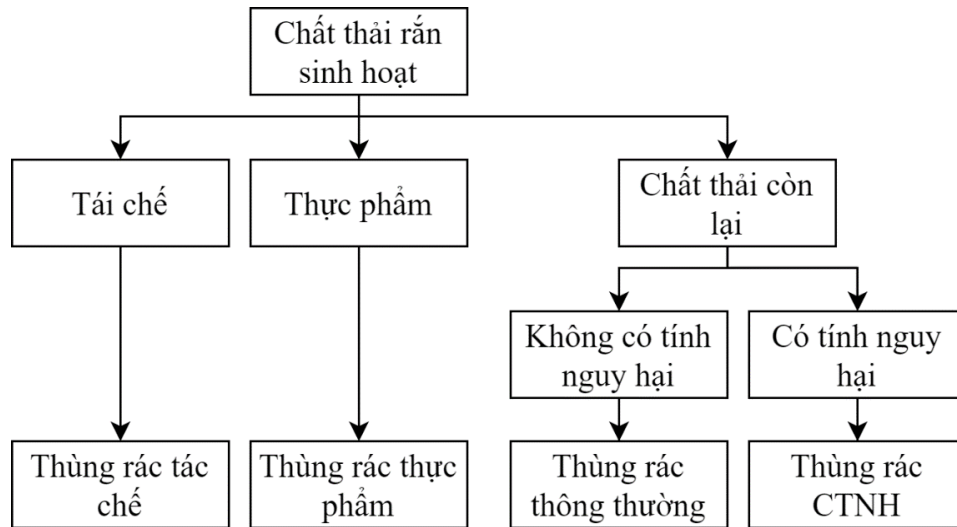
b. Phân loại chất thải rắn sinh hoạt phát sinh

Chất thải rắn phải được thu gom, quản lý và xử lý đúng quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Dương, Quyết định số 1734/KH-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Kế hoạch phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn trên địa bàn tỉnh Bình Dương giai đoạn 2023 – 2025. Chất thải hộ dân và chất thải sinh hoạt từ các nguồn khác bao gồm chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại, kiểm soát cụ thể như sau:

- Chất thải thực phẩm: rau, củ quả, thực phẩm dư thừa từ quá trình chế biến, thức ăn thải bỏ; cây, cỏ từ quá trình làm vườn;
- Chất thải rắn có khả năng tái chế, tái sử dụng: giấy carton, nhựa, kim loại, thủy tinh có khả năng tái chế;
- Chất thải khác: nylon, chai lọ,...không có khả năng tái chế.

- Chất thải nguy hại, kiểm soát.

Quy trình phân loại rác thải sinh hoạt tại Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia 3:



Hình 3.13. Quy trình phân loại rác thải sinh hoạt tại Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia 3

c. Phương án thu gom, lưu trữ và vận chuyển

c1. Phương án thu gom, lưu trữ và vận chuyển hiện hữu

Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) đã xây dựng 363 căn nhà liền kề thương mại và 114 căn nhà liền kề xã hội. Hiện trạng trong khu đất đã có dân cư sinh sống. Riêng hạng mục nhà chung cư vẫn chưa đầu tư xây dựng.

- Người dân ở nhà liền kề sẽ tự phân loại và cho vào các thùng chứa 30L hay 60L. Các hộ gia đình tự phân loại rác tại nhà, chứa trong các túi có màu sắc phân loại cho mỗi loại rác.

Các hộ gia đình hàng ngày đưa rác thải (đã phân loại tại nhà) đặt tại khu vực trước nhà theo khung giờ thu gom chất thải của xe thu gom rác địa phương thông báo. Định kỳ hàng ngày, đội thu gom chất thải sinh hoạt địa phương sẽ đến thu gom và vận chuyển về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nam Bình Dương để xử lý.

Riêng đối với CTNH, các hộ dân sẽ tự phân loại sau đó sẽ mang chất thải nguy hại đến các thùng rác chứa chất thải nguy hại tại nhà chứa rác đặt gần khu công trình xử lý nước thải với diện tích $4 \times 4 = 16\text{m}^2$.

c2. Phương án thu gom, lưu trữ và vận chuyển khi chung cư xây dựng, đi vào hoạt động đầy đủ

Phương án thu gom, lưu trữ và vận chuyển toàn cơ sở khi chung cư xây dựng, đi vào hoạt động được thực hiện như sau:

*** Đối với các căn nhà ở liền kề đã xây dựng, hoạt động:**

- Người dân sẽ tự phân loại và cho vào các thùng chứa 30L hay 60L. Các hộ gia đình tự phân loại rác tại nhà, chứa trong các túi có màu sắc phân loại cho mỗi loại rác.

Các hộ gia đình hàng ngày đưa rác thải (đã phân loại tại nhà) đặt tại khu vực cổng nhà theo khung giờ thu gom chất thải của xe thu gom rác địa phương thông báo.

Định kỳ hàng ngày, đội thu gom chất thải sinh hoạt địa phương sẽ đến thu gom và vận chuyển về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nam Bình Dương để xử lý.

Riêng đối với CTNH, các hộ dân sẽ tự phân loại sau đó sẽ mang chất thải nguy hại đến các thùng rác chứa chất thải nguy hại tại nhà chứa rác đặt gần khu công trình xử lý nước thải với diện tích $4 \times 4 = 16\text{m}^2$.

**** Đối với các căn hộ nhà ở chung cư thương mại chưa xây dựng***

Mỗi hộ gia đình tự phân loại rác tại nguồn và chứa trong các túi cột kín.

Rác sinh hoạt của người dân, TMDV từ các tầng => phân loại tại nguồn => phòng rác đặt tại các tầng => thang máy kỹ thuật => nhà chứa rác tại tầng hầm => đơn vị có chức năng thu gom, xử lý.

Phòng chứa rác tại từng tầng:

- Vị trí: khu vực thang máy – phòng kỹ thuật.
- Số lượng: 4 phòng/tầng (từ tầng 4 – tầng 25), tổng 88 phòng.
- Diện tích: $4 \text{ m}^2/\text{phòng}$.
- Kết cấu:

+ Tường gạch ống, ốp men; nền bê tông chống thấm, lát gạch; có dán nhãn, tạo thuận lợi cho công tác lưu chứa các thành phần chất thải phát sinh khác nhau. Độ cao nền đảm bảo không bị ngập, có bậc ngăn tràn đổ và có phiếu thu gom chất thải; có trang bị các nhãn dán cảnh báo, bình chống cháy loại dùng khí CO_2 và bột chống cháy để đảm bảo phòng ngừa khả năng cháy nổ.

- Trang thiết bị lưu chứa: 3 thùng chứa 120L/phòng (01 thùng tái chế, 01 thùng rác thực phẩm và 01 thùng rác thông thường còn lại phải xử lý), tổng 264 thùng.

- Tại khu vực công cộng, hành lang: chủ cơ sở bố trí các thùng chứa rác dung tích 50 lít với khoảng cách 50m/1 thùng. Chất thải tại các thùng này sẽ được nhân viên vệ sinh của mỗi khu thu gom hàng ngày về nhà chứa rác tập trung.

- Tần suất thu gom rác với đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển rác là 1 ngày/lần, thời gian tập trung rác xuống nhà chứa rác chung là trước 18 giờ.

- Đối với chất thải chất thải nguy hại: người dân sau khi phân loại sẽ tự mang chất thải xuống nhà chứa rác tập trung tại tầng hầm.

Đánh giá khả năng chứa của phòng chứa rác tại từng tầng:

- Diện tích thùng rác 120 L: $0,4032 \text{ m}^2/\text{thùng} \times 3 \text{ thùng} = 1,2096 \text{ m}^2$. Tổng diện tích phòng chứa rác tại từng tầng 4 m^2 hoàn toàn đáp ứng.

Nhà chứa rác sinh hoạt chung của chung cư:

- Vị trí: tầng hầm chung cư.
- Diện tích: $5 \times 13,2 = 66 \text{ m}^2$.

- Kết cấu: Tường gạch ống, ốp men; nền bê tông chống thấm, lát gạch; có dán nhãn, tạo thuận lợi cho công tác lưu chứa các thành phần chất thải phát sinh khác nhau. Độ cao nền đảm bảo không bị ngập, có bậc ngăn tràn đổ và có phiếu thu gom chất thải; có trang bị các nhãn dán cảnh báo, bình chống cháy loại dùng khí CO_2 và bột chống cháy để đảm bảo phòng ngừa khả năng cháy nổ.

- Trang thiết bị lưu chứa: bố trí 13 thùng chứa dung tích 660 lít, kích thước 1.350 x 770 x 1.250 (mm).

*** Đánh giá khả năng chứa của nhà chứa rác sinh hoạt, thùng chứa nhà chung cư.**

- Tổng khối lượng rác sinh hoạt phát sinh: Đối với chung cư: 2.442 kg/ngày.

Bảng 3.13. Đánh giá khả năng chứa rác sinh hoạt nhà chung cư

Khối lượng (kg/ngày)	Khối lượng riêng của rác (kg/L)	Thể tích thùng chứa tối thiểu (L)	Thùng 660 lít (cần thiết)	Thùng 660 lít (bố trí)	Diện tích bố trí cần thiết (m ²)	Tổng diện tích nhà chứa (*) (m ²)
2.442	0,3	8.140	13	13	13,5135	66
<i>Ghi chú:</i> - (*): đã trừ diện tích các thùng nguy hại. - Diện tích thùng rác 660 L: 1,0395 m²/thùng.						

Hàng ngày, đội thu gom chất thải sinh hoạt địa phương sẽ đến thu gom và vận chuyển về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nam Bình Dương để xử lý.

3.3.2. Chất thải rắn công nghiệp thông thường

a. Đánh giá các chất thải rắn công nghiệp thông thường

(1) Bùn thải từ bể tự hoại

Bể tự hoại chỉ xử lý sơ bộ nước thải từ nhà vệ sinh (bồn cầu, bồn tiểu), quá trình xử lý lên men cặn phát sinh bùn. Thành phần bùn có chứa nhiều chất hữu cơ BOD₅, N, P, vi khuẩn. Bùn lắng từ bể tự hoại thường được hút định kỳ 02 lần trên năm. Theo khảo sát tính toán thì lượng cặn phát sinh từ 01 người/ngày vào khoảng 0,5 lít trong đó độ ẩm chiếm 95%. Lượng cặn phát sinh trong ngày của cơ sở được ước tính như sau:

- Hiện hữu: 926 người x 0,5 lít x 5% x 1,1* kg = 25 kg/ngày
- Tổng sau khi chung cư được xây dựng và cơ sở hoạt động đầy đủ:
- + Nhà liền kề: 1.256 người x 0,5 lít x 5% x 1,1* kg = 34,5 kg/ngày;
- + Chung cư: 2.442 người x 0,5 lít x 5% x 1,1* kg = 67,5 kg/ngày.

Ghi chú: khối lượng riêng của bùn khoảng 1,1 kg/L theo tài liệu Organic Waste Recycling của Hiệp hội nước thế giới - IWA

(2) Bùn thải từ trạm XLNT

Bùn thải phát sinh từ trạm XLNT từ bể lắng, một phần bùn sẽ được hoàn lưu về bể sinh học thiếu khí và hiếu khí phần còn dư sẽ bơm về bể chứa bùn.

Đặc điểm cơ bản của nước thải sinh hoạt là có hàm lượng các chất hữu cơ cao, dễ bị phân hủy sinh học (như carbohydrat, protein, mỡ,...), các chất dinh dưỡng (phosphat, nitơ), vi trùng, chất rắn và mùi.

Khối lượng bùn thải phát sinh hiện nay như sau:

Bảng 3.14. Khối lượng bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải

STT	Thời gian	Khối lượng bùn (kg/tháng)	Khối lượng bùn (kg/ngày)
1	Tháng 1/2023	467	15,6
2	Tháng 2/2023	420	14
3	Tháng 3/2023	382	12,7
4	Tháng 4/2023	422	14,1
5	Tháng 5/2023	352	11,7
6	Tháng 6/2023	366	12,2
7	Tháng 7/2023	342	11,4
8	Tháng 8/2023	356	11,9
9	Tháng 9/2023	425	14,2
10	Tháng 10/2023	425	14,2
11	Tháng 11/2023	426	14,2
12	Tháng 12/2023	432	14,4
13	Tháng 1/2024	440	14,7
14	Tháng 2/2024	450	15

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Bùn phát sinh từ trạm xử lý nước thải tập trung được tính toán dựa trên số liệu thực tế như sau:

Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của dự án hiện hữu trung bình là: 111 m³/ngày đêm => G_{bùn} = **15,6** kg/ngày.

Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của toàn cơ sở là: 686 m³/ngày đêm.

=> G_{bùn} = **78** kg/ngày.

Lượng bùn phát sinh này là bùn ướt, do công nghệ xử lý của hệ thống là công nghệ sinh học truyền thống nên lượng bùn này không chứa thành phần nguy hại. Bùn thải từ bể lắng, một phần bùn sẽ được hoàn lưu về bể sinh học thiếu khí và hiếu khí phần còn dư sẽ bơm về bể chứa bùn. Đối với bùn thải dư từ bể thu bùn định kỳ sẽ chuyển giao cho đơn vị thu gom vận chuyển và xử lý (không lưu giữ).

(3) Dầu mỡ thải

Nước thải nhà bếp từ khu nhà chung cư được thu gom đưa về bể tách dầu trước khi đầu nối vào mạng lưới thu gom nước thải đô thị của khu vực cơ sở và dầu mỡ từ bể tách dầu mỡ của hệ thống xử lý nước thải. Ước tính lượng nước thải phát sinh khoảng 30% tổng lượng nước thải sinh hoạt phát sinh, trong đó lượng dầu mỡ khoảng 0,2% lượng nước thải nhà bếp. Lượng dầu mỡ thải phát sinh trong ngày của cơ sở được ước tính như sau:

- Hiện hữu: $122 \text{ m}^3/\text{ngày đêm} \times 30\% \times 0,2\% \times 800^{(*)} = 58 \text{ kg/ngày}$.
 - Toàn cơ sở: $686 \text{ m}^3/\text{ngày đêm} \times 30\% \times 0,2\% \times 800^{**} = 330 \text{ kg/ngày}$.
- Ghi chú: (*) tỷ trọng riêng của dầu 800 kg/m³.*

Chi tiết thành phần, khối lượng chất thải rắn thông thường phát sinh tại cơ sở được trình bày chi tiết qua bảng sau:

Bảng 3.15. Thành phần, khối lượng chất thải rắn thông thường phát sinh của cơ sở

Stt	Rác thải sinh hoạt	Khối lượng (Kg/ngày)			Toàn cơ sở (tấn/năm)	Ghi chú
		Hiện hữu (926 người)	Toàn cơ sở (3.698 người)			
			Nhà liên kê (1.256 người)	Chung cư (2.442 người)		
1	Bùn thải từ bể tự hoại	25	34,5	67,5	37,23	-
2	Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải	15,6	78		28,47	Tính cả Khu nhà ở Thịnh Gia (giai đoạn 4)
3	Dầu mỡ thải từ bể tách mỡ	58	330		120,45	
Tổng cộng		108,6	540		186,15	-

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

b. Biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường

*** Bùn thải**

- Bùn phát sinh từ các bể tự hoại của các nhà ở liên kê: mỗi hộ gia đình định kỳ 01 năm/lần sẽ liên hệ với đơn vị có chức năng hút bùn, thu gom và xử lý theo quy định.

- Bùn phát sinh từ các bể tự hoại chung cư: định kỳ 03-06 tháng/lần, chủ cơ sở hoặc đơn vị tiếp nhận cơ sở sẽ hợp đồng với các đơn vị có chức năng đến thông hút và xử lý sau khi hút theo quy định.

- Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải: Bùn thải từ bể lắng, một phần bùn sẽ được hoàn lưu về bể sinh học thiếu khí và hiếu khí phần còn dư sẽ bơm về bể chứa bùn. Đối với bùn thải dư từ bể thu bùn định kỳ sẽ chuyển giao cho đơn vị thu gom vận chuyển và xử lý (không lưu giữ).

*** Dầu mỡ thải**

- Dầu mỡ thải từ hệ thống xử lý nước thải và dầu mỡ từ bể tách dầu mỡ khu nhà chung cư định kỳ chủ cơ sở sẽ thuê với đơn vị có chức năng đến hút và xử lý theo đúng quy định chuyển giao ngay trong ngày, không lưu chứa tại cơ sở.

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

Các hoạt động sinh hoạt của các hộ dân trong Thịnh Gia 3 cũng tạo ra một số các chất thải được xếp vào loại nguy hại như: Pin, ắc quy, chì thải; bóng đèn huỳnh quang thải; thuốc diệt trừ các loại gây hại thải...

Hiện hữu, chất thải nguy hại phát sinh đối với các căn hộ nhà ở liên kế đã xây dựng, hoạt động khoảng 1.458 kg/năm. Cơ sở đã xây dựng nhà chứa chất thải nguy hại đặt gần khu công trình xử lý nước thải với diện tích $4 \times 4 = 16\text{m}^2$.

- Thiết bị lưu chứa chất thải: Trang bị 11 thùng chứa bằng nhựa HPDE có nắp đậy, dung tích 120 lít, kích thước (dài x rộng x cao): 550 x 490 x 930 mm đảm bảo đủ lưu chứa toàn bộ lượng chất thải phát sinh.

Hình ảnh khu vực lưu giữ chất thải nguy hại của các căn hộ nhà ở liên kế và công trình xử lý nước thải của cơ sở như sau:



Hình 3.14. Hình ảnh khu vực lưu giữ chất thải nguy hại tại công trình xử lý nước thải

- Thiết kế, cấu tạo của nhà chứa: Tường bao xung quanh; nền bê tông chống thấm, đảm bảo kín khít, không bị thấm thấu; có nền cao hơn mặt bằng xung quanh, đảm bảo ngăn nước mưa chảy tràn từ bên ngoài vào; đảm bảo không chảy tràn chất thải lỏng ra bên ngoài khi có sự cố rò rỉ, đổ tràn; có mái tôn che kín nắng, mưa; biển cảnh báo; trang bị đầy đủ thiết bị, dụng cụ phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy; có vật liệu hấp thụ (như cát khô)... theo quy định.

Toàn bộ chất thải nguy hại phát sinh sẽ được Công ty chuyên giao cho đơn vị có chức năng thu gom xử lý.

Với Quy mô dân số của cơ sở 3.698 người tương đương 1.621 hộ dân. Ước tính lượng chất thải nguy hại phát sinh từ sinh hoạt, thương mại khi cơ sở đi vào hoạt động khoảng 486kg/tháng tương đương 5.832 kg/năm (Theo số liệu thực tế, mỗi hộ gia đình trung bình phát sinh 0,3kg CTNH/tháng, $1.621 \text{ hộ} \times 0,3\text{kg CTNH/tháng} = 486 \text{ kg/tháng}$). Ngoài ra, còn có than hoạt tính thải phát sinh từ quá trình xử lý khí thải phát sinh từ công trình xử lý nước thải sơ bộ (bể tự hoại và bể tách dầu) của tòa nhà chung cư và mùi hôi cho hệ thống xử lý nước thải khoảng 560 kg/năm.

Danh mục các CTNH phát sinh tại Thịnh Gia 3 cụ thể như sau:

Bảng 3.16. Danh mục các CTNH phát sinh

Stt	Tên chất thải	Hiện hữu (Kg/năm)	Toàn cơ sở (Kg/năm)	Trạng thái tồn tại	Mã chất thải	Ký hiệu
1	Than hoạt tính từ công trình xử lý khí thải (mùi hôi)	0	560	Rắn	12 01 04	NH
2	Bóng đèn thải và các loại thủy tinh hoạt tính thải	245	980	Rắn	16 01 06	NH
3	Dầu, nhớt, mỡ thải (dầu máy)	70	280	Lỏng	16 01 08	NH
4	Pin, ắc quy, chì thải	140	560	Rắn	16 01 12	NH
5	Linh kiện, thiết bị điện tử, đèn led	312,5	1.250	Rắn	16 01 13	NH
6	Son, mực, chất kết dính và nhựa thải có chứa các thành phần nguy hại	72,5	290	Rắn/lỏng	16 01 09	KS
7	Chất tẩy rửa có các thành phần nguy hại	152,5	610	Rắn	16 01 10	KS
8	Bao bì mềm có các thành phần nguy hại	95	380	Rắn	18 01 01	KS
9	Bao bì kim loại cứng có các thành phần nguy hại	105	420	Rắn	18 01 02	KS
10	Bao bì nhựa cứng thải: chai xịt côn trùng, chai xịt phòng...	138	552	Rắn	18 01 03	KS
11	Giẻ lau thải bị nhiễm các thành phần nguy hại	127,5	510	Rắn	18 02 01	KS
Tổng		1.458	6.392			

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

*** Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại Đối với các căn hộ nhà ở chung cư thương mại**

Khởi nhà chung cư cơ sở sẽ bố trí 01 nhà tập kết chất thải nguy hại đặt tại tầng hầm, có diện tích ($4 \times 4 = 16m^2$).

- Thiết bị lưu chứa chất thải: Trang bị 11 thùng chứa bằng nhựa HPDE có nắp đậy, dung tích 120 lít, kích thước (dài x rộng x cao): 550 x 490 x 930 mm đảm bảo đủ lưu chứa toàn bộ lượng chất thải phát sinh.

- Thiết kế, cấu tạo của kho: Tường bao xung quanh; nền bê tông chống thấm, đảm bảo kín khít, không bị thấm thấu; có nền cao hơn mặt bằng xung quanh, đảm bảo ngăn nước mưa chảy tràn từ bên ngoài vào; đảm bảo không chảy tràn chất thải lỏng ra bên ngoài khi có sự cố rò rỉ, đổ tràn; có mái tôn che kín nắng, mưa; biển cảnh báo; trang bị đầy đủ thiết bị, dụng cụ phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy; có vật liệu hấp thụ (như cát khô)... theo quy định.

Toàn bộ chất thải nguy hại phát sinh sẽ được Công ty chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom xử lý.

**** Đánh giá khả năng chứa của nhà chứa chất thải nguy hại.***

- Diện tích thùng rác 120 L: $0,4032 \text{ m}^2/\text{thùng} \times 11 \text{ thùng} = 4,4352 \text{ m}^2$. Tổng diện tích nhà chứa chất thải nguy hại 16m^2 hoàn toàn đáp ứng.

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

Nhằm giảm thiểu độ ồn phát sinh, chủ cơ sở thực hiện các biện pháp sau đây:

- Xe gắn máy, xe ô tô không nổ máy trong suốt thời gian đậu tại khu vực giữ xe tập trung;

- Trồng cây xanh xung quanh cơ sở vừa tạo cảnh quan vừa giảm tiếng ồn.

- Sử dụng các máy móc thiết bị hiện đại, ít gây ồn, không hoạt động quá công suất cho phép Định kỳ bảo trì bảo dưỡng, theo hướng dẫn của nhà sản xuất, sửa chữa kịp thời các loại máy móc, thiết bị cũ và hư hỏng;

- Đối với tiếng ồn, độ rung phát sinh từ hoạt động của máy phát điện dự phòng, Chủ cơ sở sẽ thực hiện các biện pháp sau:

**** Giải pháp kỹ thuật:***

- Trang bị máy phát điện dự phòng loại mới, tiếng ồn phát sinh ít.

- Xây dựng phòng đặt máy hợp lý cho máy phát điện dự phòng và cách âm với môi trường xung quanh bằng cách trang bị các họng tiêu âm cho miếng cấp và hút gió, tiêu âm cho khu vực phòng máy.

- Nền móng đặt máy phải được xây dựng bằng bê tông có chất lượng cao.

- Lắp đặt các đệm chống rung bằng cao su.

- Lắp đặt bộ phận giảm thanh.

**** Biện pháp quản lý và bảo trì:***

- Các máy phát điện phải được kiểm tra sự cân bằng và hiệu chỉnh khi cần thiết.

- Bảo trì định kỳ và tra dầu mỡ để hạn chế tiếng ồn.

**** Biện pháp khác sẽ áp dụng nhằm không chế ồn và rung:***

- Lắp đặt máy móc thiết bị đúng quy cách.

- Lắp đặt lò xo đàn hồi trên bộ máy kiên cố.

3.6. Biện pháp giảm thiểu nước mưa chảy tràn

- Đảm bảo tuân thủ theo định hướng thoát nước đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước có chiều dài đường cống thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.

- Hạn chế giao cắt của hệ thống đường cống thoát nước mưa với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

- Độ dốc cống thoát nước mưa cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp cống.

Chủ cơ sở cũng sẽ thường xuyên nạo vét đường cống, hố ga thoát nước của cơ sở, đồng thời phối hợp với chính quyền địa phương nạo vét, chống sạt lở suối Cầu Định (là nguồn tiếp nhận nước mưa và nước thải của cơ sở) để nước được lưu thoát tốt, hạn chế tối đa tình trạng ngập úng vào mùa mưa.

Bản vẽ hệ thống thoát nước mưa được đính kèm tại phụ lục báo cáo.

3.7. Giảm thiểu ô tác động không liên quan đến chất thải

a. Giảm thiểu tác động tới kinh tế - xã hội

Do cơ sở khi đi vào vận hành sẽ thu hút đông người đến ở nên công tác đảm bảo an ninh trật tự trong và ngoài cơ sở sẽ được coi trọng. Để đạt được mục tiêu trên, Chủ cơ sở hoặc đơn vị được bàn giao quản lý sẽ thực hiện biện pháp sau:

- Xây dựng và ban hành nội quy về giữ gìn an ninh trật tự - bảo vệ môi trường - ứng xử văn hóa trong phạm vi cơ sở.
- Tổ chức đội bảo vệ để giữ gìn an ninh trật tự, hướng dẫn người điều khiển các giao thông, cấm bán hàng rong...
- Phối hợp với chính quyền và công an địa phương trong công tác giữ gìn an ninh trật tự.
- Không lấn chiếm, tận dụng vỉa hè cho các mục đích đỗ xe, kinh doanh, quảng cáo...

b. An toàn giao thông

- Trang bị các biển báo giao thông tại các vị trí cần thiết theo đúng các quy định hiện hành
- Quản lý người dân nhập cư sinh sống trong khu nhà ở
- Phối hợp với công an, chính quyền địa phương quản lý tốt công tác lưu trú, điều tiết giao thông, phân luồng giao thông hợp lý để tránh ùn tắc giao thông.
- Phối hợp với Ban quản lý khu nhà ở (ban quản lý do hội nghị cư dân khu nhà ở bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ và đại diện Chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành khu nhà), tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành khu nhà.
- Xây dựng bản nội quy về quản lý sử dụng khu nhà ở
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống chính sách bảo đảm cung ứng dịch vụ công cộng thiết yếu, bình đẳng cho mọi người dân trong khu nhà như chăm sóc sức khỏe, văn hoá - thông tin, thể dục thể thao, thực hiện tốt các chính sách dân số và kế hoạch hoá gia đình.
- Tăng cường công tác giáo dục, tuyên truyền trong cộng đồng để nâng cao nhận thức về môi trường và trách nhiệm phải bảo vệ môi trường trong khu nhà ở, ý thức về an toàn giao thông

- Tuyên truyền nâng cao ý thức giao thông của người dân trong khu nhà ở, tuân thủ đúng luật an toàn giao thông để hạn chế ùn tắc giao thông tại khu vực, hạn chế các tai nạn giao thông.

Ngoài ra, cơ sở có 02 tuyến đường D4 và NT02 nằm giáp ranh là hai tuyến đường kết nối dự án với bên ngoài. Để đảm bảo giao thông khu vực được thông suốt với các tuyến đường nội bộ của khu nhà ở và các khu vực lân cận chủ đầu tư sẽ quy hoạch và hoàn thiện tuyến đường QHPK D4 nằm phía Tây cơ sở cũng như tuyến đường NT02 nằm phía Bắc cơ sở do UBND phường Tân Định quản lý kết nối trực tiếp vào đường QHPK D5 sẽ là tuyến đường cho người dân thuộc cơ sở và cho khu vực lân cận. (Công ty đã có Văn bản cam kết số 24/CV-NĐ ngày 16/05/2019).

c. An toàn thực phẩm

Để giảm các sự cố ngộ độc thực phẩm tại khu nhà ở, chủ cơ sở cùng với ban quản lý khu nhà ở sẽ thực hiện các biện pháp như sau:

- Tuyên truyền cho nhân dân sử dụng các loại thực phẩm an toàn, sử dụng thực phẩm có nguồn gốc xuất xứ rõ ràng, đọc kỹ các thông tin trên nhãn, thông tin liên quan đến thực phẩm; vệ sinh thực phẩm kỹ trước khi chế biến, nấu chín, mở vung khi đun nấu... Việc tuyên truyền được thực hiện thông qua cuộc họp dân tại mỗi khối nhà, bảng rôn, thông báo ở bảng thông tin của mỗi khối nhà, loa đài trong nội khu...

- Không sử dụng các loại thực phẩm để lâu ngày, thực phẩm đã có dấu hiệu thay đổi về mùi, màu sắc, hình dáng (vỏ đồ hộp...)... so với ban đầu

- Chọn và sử dụng thực phẩm tươi, sạch; thực hiện ăn chín, uống chín; không để thức ăn sống lẫn với thức ăn chín; thức ăn đã nấu chín nên ăn ngay (trong 2 giờ đầu), phải được bảo quản đúng cách, đun kỹ trước khi sử dụng lại; không sử dụng thức ăn quá hạn, bị ôi thiu; rửa sạch tay trước khi chế biến, giữ vệ sinh trong quá trình chế biến; khám sức khỏe định kỳ...

- Thành lập ban kiểm tra, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra định kỳ công tác thực hiện an toàn thực phẩm đối với các cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống. Thực hiện xử phạt hành chính nếu sử dụng thực phẩm hỏng, công tác chế biến, dụng cụ chế biến không đảm bảo vệ sinh.

- Khi có sự cố ngộ độc thực phẩm, thực hiện các biện pháp sơ cứu để loại bỏ hết các chất độc ra khỏi cơ thể. Nhanh chóng đưa người bị ngộ độc đến trung tâm y tế của khu hoặc cơ sở y tế gần nhất.

d. Các tác động tiêu cực do việc trồng và bảo trì công viên cây xanh

Để giảm thiểu tác động từ hoạt động trồng và bảo vệ công viên cây xanh, chủ cơ sở sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- Các loại phân bón và thuốc bảo vệ thực vật cơ sở sử dụng phải được mua ở đơn vị có uy tín, nguồn gốc rõ ràng;

- Sử dụng phân bón và thuốc bảo vệ thực vật đúng liều lượng theo quy định của nhà sản xuất;

- Có quy định cụ thể về chu kì, thời gian bón phân và phun xịt thuốc bảo vệ thực vật, tránh các khung giờ nghỉ và các thời điểm nắng gắt;

- Trang bị dụng cụ bảo hộ lao động như găng tay, khẩu trang, ủng, nón cho công nhân chăm sóc cây xanh;

- Bố trí bộ phận chuyên chăm sóc cây cảnh hoặc hợp đồng với đơn vị có chức năng quản lý, chăm sóc công viên cây xanh.

e. Tuyên truyền nâng cao ý thức về bảo vệ môi trường, an ninh trật tự cho toàn bộ các hộ dân cư và cán bộ, nhân viên trong cơ sở

- Chủ cơ sở kết hợp với chính quyền địa phương để quản lý tại khu vực cơ sở.

- Quy định nội quy rõ ràng tại khu vực cơ sở.

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

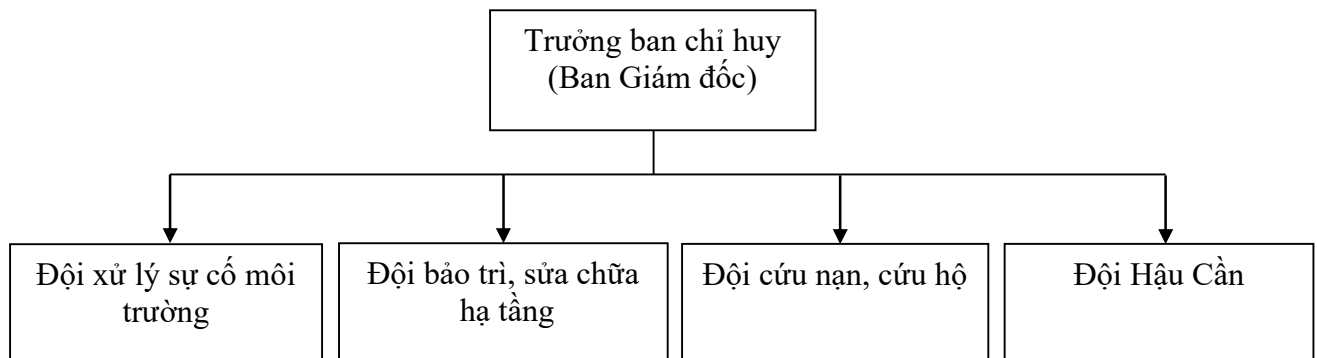
3.8. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường

Công ty sẽ tự ban hành quyết định số Quyết định về việc ban hành kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường. Hình thức huy động lực lượng ứng cứu sự cố môi trường sẽ được thực hiện qua số điện thoại của các thành viên trong đội ứng cứu của Cơ sở và các cơ quan chức năng để đảm bảo huy động nhanh chóng, hiệu quả, hạn chế tối đa nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

Lực lượng này định kỳ sẽ được đào tạo, bổ sung, trau dồi nghiệp vụ và kỹ năng ứng phó sự cố tràn dầu theo Quyết định số 12/2021/QĐ- TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy chế hoạt động ứng phó sự cố tràn dầu cũng như sự cố môi trường.

3.8.1. Nguồn lực phòng ngừa và ứng phó sự cố tại chỗ

a. Nhân lực



Hình 3.15. Sơ đồ tổ chức Ban ứng phó sự cố của Thịnh Gia 3

Chức năng nhiệm vụ của các bộ phận tham gia vào công tác phòng ngừa và ứng phó sự cố của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền như sau:

- Trưởng ban chỉ huy:

+ Tổ chức việc xây dựng phương án tác chiến ứng phó phù hợp với tình hình thực tế tại hiện trường.

+ Chỉ huy, điều động các lực lượng tham gia ứng phó sự cố;

+ Phân công, giao trách nhiệm chỉ đạo thực hiện các nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên;

- + Bổ nhiệm người chỉ huy tại hiện trường phù hợp với từng tình huống cụ thể;
- + Tổng hợp, đánh giá tình hình sự cố để báo cáo các cơ quan thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Đội xử lý sự cố môi trường:

- + Tham mưu cho trưởng ban ứng phó sự cố các giải pháp ứng phó sự cố liên quan đến lĩnh vực phụ trách, thực hiện theo sự chỉ đạo của Trưởng ban ứng phó sự cố;
- + Huy động lực lượng, phương tiện, thiết bị để ứng phó sự cố tại hiện trường;
- + Thực hiện các biện pháp chuyên môn nghiệp vụ để cô lập nguồn ô nhiễm, ngăn chặn sự phát tán, thu gom và xử lý chất thải tràn đổ, quan trắc, đánh giá mức độ nghiêm trọng của sự cố;
- + Giám sát toàn bộ quá trình khắc phục các sự cố cho đến khi hệ thống hoạt động trở lại bình thường.

- Đội bảo trì, sửa chữa hạ tầng:

- + Tham mưu cho trưởng ban ứng phó sự cố các giải pháp ứng phó sự cố liên quan đến lĩnh vực phụ trách, thực hiện theo sự chỉ đạo của Trưởng ban ứng phó sự cố;
- + Huy động lực lượng tham gia ứng phó sự cố tại hiện trường;
- + Thực hiện các biện pháp chuyên môn nghiệp vụ để khắc phục, sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng, bảo trì sửa chữa các hạng mục hạ tầng xây dựng có rủi ro xảy ra sự cố;
- + Giám sát toàn bộ quá trình khắc phục các sự cố cho đến khi hệ thống hoạt động trở lại bình thường.

- Đội Cứu nạn cứu hộ:

- + Tham mưu cho trưởng ban ứng phó sự cố các giải pháp ứng phó sự cố liên quan đến lĩnh vực phụ trách, thực hiện theo sự chỉ đạo của Trưởng ban ứng phó sự cố;
- + Thực hiện các biện pháp chuyên môn nghiệp vụ để đảm bảo vấn đề an toàn; cứu hộ; cấp cứu người bị nạn; khoanh vùng bảo vệ khu vực xảy ra sự cố; thông tin liên lạc, dẫn đường cho nguồn lực ứng cứu bên ngoài đến hiện trường.
- + Túc trực trong suốt quá trình khắc phục các sự cố cho đến khi hệ thống hoạt động trở lại bình thường.

- Đội Hậu cần:

- + Tham mưu cho trưởng ban ứng phó sự cố các giải pháp ứng phó sự cố liên quan đến lĩnh vực phụ trách, thực hiện theo sự chỉ đạo của Trưởng ban ứng phó sự cố;
- + Thực hiện các biện pháp chuyên môn nghiệp vụ kịp thời đáp ứng điều kiện về vật tư, chi phí để xử lý sự cố.

b. Phương tiện, trang thiết bị ứng phó sự cố

Công ty sẽ đầu tư các trang thiết bị phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường bao gồm:

Bảng 3.17. Trang thiết bị phục vụ ứng phó sự cố môi trường

Stt	Thiết bị, phương tiện	Số lượng	Nơi bố trí
1	Thiết bị liên lạc và hệ thống cảnh báo, hỗ trợ		
1.1	Bộ đàm tần sóng ngắn	2 bộ	Văn phòng
1.2	Máy phát điện dự phòng	1 máy công suất 25 KVA	Công trình xử lý nước thải
2	Vật tư, thiết bị cô lập chất thải		
2.1	Đất khô, cát khô	Tùy theo quy mô sự cố, huy động khi cần	Nhà chất thải nguy hại
2.2	Bao cát	Tùy theo quy mô sự cố, huy động khi cần	Nhà chất thải nguy hại
2.4	Bơm nước thải	2 cái (công suất 2HP, 5HP)	Công trình xử lý nước thải
2.5	Đường ống	20 ống nhựa PVC phi 90 và phi 114 (mỗi loại 10 ống)	Công trình xử lý nước thải
2.6	Dây điện đôi Cadivi 2.5mm ²	1 cuộn (100 mét)	Công trình xử lý nước thải
2.7	Xe bồn	01	Huy động các cơ sở gần nhất (Xí nghiệp xử lý chất thải- Công ty Cổ phần nước – môi trường Bình Dương)

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

3.8.2. Nguồn lực, phương tiện có thể huy động bên ngoài

Nguồn lực, phương tiện có thể huy động bên ngoài như sau:

Bảng 3.18. Các nguồn lực có thể huy động bên ngoài

STT	Tên cơ quan, đơn vị	Địa chỉ	SĐT
Các cơ quan ban ngành địa phương			
1	UBND phường Tân Định	Quốc lộ 13, khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.	0274.356.0307
2	Công an phường Tân Định	Quốc lộ 13, khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.	0274.3514.494
3	Trạm y tế phường Tân Định	Quốc lộ 13, khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.	0274.351.1130
4	UBND thị xã Bến Cát	Đường 30/4 khu phố II, Phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.	0274.3564.663
5	Ban chỉ huy quân sự thị xã Bến Cát	Đường 30/4 khu phố II, Phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.	0274.3564.419

STT	Tên cơ quan, đơn vị	Địa chỉ	SĐT
6	Công an thị xã Bến Cát	Đường 30/4 khu phố II, Phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.	0274.3564.268
7	Phòng TN&MT thị xã Bến Cát	Khu phố II, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.	0274.3558.754
8	Trung tâm y tế thị xã Bến Cát	Khu phố 5, Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.	0274.3564.247
9	Văn phòng Thường trực Ban Chỉ huy Phòng, chống thiên tai và Tìm kiếm cứu nạn tỉnh Bình Dương (đầu mối chủ trì của UBND tỉnh)	Số 89 đường Đoàn Thị Liên, P. Phú Lợi, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	0274.3829.389
10	UBND tỉnh Bình Dương	Tầng 16, Tháp A-B, tòa nhà trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương.	0274.3822.825
11	Sở TN&MT tỉnh Bình Dương	Tầng 09, Tháp A, Tòa nhà trung tâm hành chính tỉnh, P. Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	0274.3828.252
12	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Bình Dương	KP4 ĐT 743, P. Phú Lợi, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	0274.3826.896
13	Công an tỉnh Bình Dương	681 CMT8, P. Chánh Nghĩa, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	0274.3822.638
14	Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH tỉnh Bình Dương	Số 664, P. Hiệp Thành, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	06935.09937
15	Bệnh viện đa khoa tỉnh Bình Dương	số 5 Phạm Ngọc Thạch, Hiệp Thành, Thủ Dầu Một, Bình Dương	0274.3822.920

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

3.9. Các biện pháp phòng ngừa sự cố môi trường

3.9.1. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó rủi ro sự cố cháy nổ

*** Giải pháp PCCC chung**

Ngay trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng, sẽ chú trọng đến việc xây dựng các hạng mục công trình nhằm đảm bảo các điều kiện phòng cháy chữa cháy (PCCC).

- Thiết kế, xây dựng, khoảng cách an toàn PCCC, lối thoát nạn, lắp đặt hệ thống điện, ... sẽ được thực hiện theo tiêu chuẩn hiện hành do Chính phủ Việt Nam quy định về công tác PCCC.

- Nguồn nước chữa cháy, bể cấp nước chữa cháy ở vị trí thuận lợi cho việc lấy nước và có lượng nước đủ để dập tắt đám cháy nhanh chóng; bố trí đủ, hợp lý các họng cứu hỏa, các hộp đều có hệ thống ống đủ dài để phục vụ cho công tác chữa cháy.

- Bản nội quy phòng cháy chữa cháy được phổ biến rộng rãi.

- Ban quản lý Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia xem xét việc thành lập đội PCCC. Đội PCCC sẽ được thường xuyên tập huấn nghiệp vụ, diễn tập theo phương án PCCC của khu đô thị dưới sự phê duyệt của cơ quan PCCC địa phương.

Nhà chung cư xây dựng các bể dự trữ nước chữa cháy riêng và thiết kế đủ hệ thống cấp nước trong nhà theo quy định phòng cháy chữa cháy hiện hành.

Phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền trong việc thẩm định nhà ở về mặt PCCC.

Hệ thống dẫn điện, chiếu sáng được thiết kế riêng biệt, tách rời khỏi các công trình khác nhằm dễ dàng trong sửa chữa, chống chập mạch, cháy nổ.

Đường nội bộ được thiết kế rộng, đảm bảo cho xe chữa cháy ra vào dễ dàng.

*** Giải pháp PCCC tại các tòa nhà chung cư, căn hộ**

- Sử dụng báo khói tự động cho công trình và thực hiện kiểm tra bảo dưỡng thường xuyên. Ngoài chức năng báo cháy thông thường hệ thống còn có khả năng kết nối và điều khiển các hệ thống kỹ thuật bằng các đường điều khiển chuyên dụng và phần mềm điều khiển:

- + Tự động phát hiện cháy nhanh và thông tin chính xác địa điểm xảy ra cháy, chuyển tín hiệu báo cháy khi phát hiện cháy thành tín hiệu báo động rõ ràng bằng âm thanh đặc trưng, đồng thời phải mô tả cụ thể địa chỉ bằng màn hình đồ họa (thể hiện mặt bằng các tầng) để những người có trách nhiệm có thể thực hiện ngay các giải pháp tích hợp;

- + Điều khiển và giám sát toàn bộ hệ thống chữa cháy tự động bằng nước;

- + Hệ thống phải có chức năng điều khiển liên động và nhận tín hiệu phản hồi sau khi điều khiển với các hệ thống khác có liên quan như thang máy, thông gió, cắt điện, âm thanh ... nhằm phục vụ cho công tác sơ tán và chữa cháy trong thời gian ngắn nhất;

- + Các sự cố được lưu trữ trong bộ nhớ và được in ra giấy đồng thời hoặc khi cần thiết bằng máy in phục vụ cho việc xác định sự cố hoặc công tác giám định của các cơ quan chức năng;

- + Báo động cháy bằng âm thanh đặc trưng (còi, chuông...);

- + Báo hiệu nhanh và mô tả rõ ràng trên màn hình tinh thể lỏng, màn hình đồ họa các trường hợp sự cố và vị trí xảy ra sự cố làm ảnh hưởng đến hoạt động của hệ thống như đứt, chập mạch, mất đầu báo,...;

- + Có khả năng chống nhiễu, không báo giả, không bị tê liệt một phần hay toàn bộ do cháy gây ra trước khi hệ thống phát tín hiệu báo cháy;

- Khuyến khích các hộ dân trong chung cư, trang bị bình chữa cháy và một số thiết bị phòng chống cháy nổ cần thiết tại gia đình;

- Phổ biến các hướng dẫn PCCC từ hoạt động nấu ăn, sử dụng gas tại căn hộ;

- Lắp đặt các hệ thống chữa cháy sprinkler cho từng phòng tại chung cư. Đây là hệ thống chữa cháy hiện đại được áp dụng trên thế giới. Với khả năng chữa cháy tự động bằng các đầu phun tự động sprinkler. Chức năng tự động chữa cháy khi nhiệt độ tại khu vực bảo vệ đạt đến ngưỡng làm việc mà không cần tác động của con người.

3.9.2. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó sự cố hệ thống cấp nước - thoát nước

a. Sự cố vỡ hệ thống thu gom nước thải

- Ống vận chuyển nước thải bản sẽ sử dụng ống nhựa HDPE. Ống nhựa HDPE có khả năng chịu nhiệt, chịu va đập rất tốt và có tuổi thọ rất cao.

- Lắp đặt các đoạn giảm tốc trên đường ống thu gom tránh lượng nước đổ dồn đột biến. Lắp đặt các nút thông tắc để phòng sự cố nghẹt đường ống;

- Đường ống cấp, thoát nước phải có đường cách ly an toàn, có ống thông hơi;

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì những mối nối, van khóa trên hệ thống đường ống dẫn. Tiến hành nạo vét hệ thống cống rãnh định kỳ;

- Thường xuyên nạo vét, kiểm hệ thống thu gom và hố ga trung chuyển nước thải định kỳ 02 tháng/lần. Kiểm tra thường xuyên các hố ga đầu nối nước thải, ngăn ngừa rác thải thoát xuống đường ống nước thải;

- Đảm bảo không có bất kỳ công trình xây dựng trên đường ống dẫn nước.

b. Sự cố vỡ đường ống cấp nước

- Đường ống dẫn nước sẽ có đường cách ly an toàn.

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

- Giải pháp ứng cứu khi có sự cố vỡ đường ống dẫn nước là thường xuyên phối hợp với đơn vị cung cấp dịch vụ để xử lý kịp thời.

3.9.3. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó sự cố từ bể tự hoại, bể tách dầu mỡ

Thường xuyên theo dõi hoạt động của bể tự hoại, bể tách dầu bảo trì, bảo dưỡng định kỳ, tránh các sự cố có thể xảy ra như:

+ Tắc nghẽn bồn cầu hoặc tắc nghẽn đường ống dẫn đến phân, nước tiểu không tiêu thoát được.

+ Tắc đường ống thoát khí bể tự hoại gây mùi hôi thối trong nhà vệ sinh hoặc có thể gây nổ hầm cầu. Trường hợp này phải thông ống dẫn khí để hạn chế mùi hôi cũng như đảm bảo an toàn cho nhà vệ sinh.

Hợp đồng với đơn vị có chức năng tiến hành thu gom, hút hầm cầu định kỳ và mang đi xử lý đúng quy định.

Nhận diện các sự cố nước thải điển hình và biện pháp khắc phục tại cơ sở, cụ thể như sau:

Bảng 3.19. Nhận diện các sự cố nước thải điển hình và biện pháp khắc phục tại cơ sở

STT	Sự cố	Nguyên nhân	Biện pháp khắc phục
I	Hầm tự hoại		
1	Rác, dị vật kích thước lớn gây tắc nghẽn đường ống	Song chắn rác bị nghẽn	Xịt rửa, vệ sinh song chắn
2	Các đường ống hoặc các vách ngăn trong bể tự hoại bị hư.	Sử dụng lâu ngày bị xuống cấp	Thông báo hạn chế cung cấp nước đối với cư dân xảy ra sự cố (chỉ khi cần thiết). Sử dụng bơm chuyên dụng bơm nước thải vào hệ thống thu gom nước thải của chung cư trong thời gian khắc phục hư hại hầm tự hoại
3	Bùn thải và váng nổi hình thành gây giảm hiệu suất hầm tự hoại	Rác, cặn lắng phát sinh nhiều, đổ nước thải nhà bếp vào đường ống thu gom nước thải đen	Tiến hành hút bùn hầm tự hoại. Kiểm tra các song chắn rác tại các lỗ thăm của từng tầng. Làm sạch, thông cống. Bổ sung vi sinh cho hầm tự hoại để tăng cường khả năng xử lý.
II	Bể tách dầu mỡ		
1	Bùn thải và váng nổi hình thành gây giảm hiệu suất bể	Rác, cặn lắng phát sinh nhiều	Tiến hành hút dầu mỡ bể tách. Kiểm tra các song chắn rác tại các lỗ thăm của từng tầng. Loại bỏ rác trên đường ống, Sử dụng hóa chất thông cống khi cần thiết.
2	Mùi phát sinh nồng nặc trong quá trình vận hành	Do sự phân hủy các chất dầu mỡ để lâu ngày trong bể	Thông báo hạn chế cung cấp nước đối với cư dân xảy ra sự cố (chỉ khi cần thiết). Tiến hành vệ sinh bể tách dầu mỡ ngay trong ngày. Sử dụng bơm chuyên dụng bơm nước thải vào hệ thống thu gom nước thải của chung cư trong thời gian khắc phục.

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

- Ngoài ra, Chủ đầu tư còn thực hiện một số các biện pháp sau:
 - + Tuân thủ các yêu cầu thiết kế;
 - + Nhân viên vận hành được tập huấn chương trình vận hành và bảo dưỡng công trình tập trung định kỳ 2 lần/năm;
 - + Tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu vận hành công trình thiết bị xử lý nước thải sơ bộ.

3.9.4. Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu và ứng phó sự cố công trình xử lý nước thải

a. Các biện pháp phòng ngừa sự cố đối với công trình xử lý nước thải tập trung

- Bố trí cán bộ được đào tạo, chuyển giao kỹ thuật vận hành công trình xử lý nước thải, ứng phó sự cố để vận hành, theo dõi, giám sát liên tục quá trình vận hành và có nhật ký vận hành công trình xử lý nước thải ghi nhận các thông tin về lưu lượng nước thải, lượng điện tiêu thụ, hóa chất sử dụng, lượng bùn thải để kịp thời nhận biết các sự cố quá tải về lưu lượng.

- Vận hành hệ thống xử lý nước thải theo đúng quy trình; thường xuyên kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng các máy móc thiết bị trong công trình xử lý nước thải theo đúng hướng dẫn vận hành của nhà cung cấp nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc hoạt động ổn định.

- Có công tơ điện độc lập; các máy móc, thiết bị quan trọng được trang bị 01 bộ dự phòng cho hệ thống xử lý như máy bơm, máy thổi khí, ... để không làm gián đoạn quá trình xử lý khi một thiết bị hư hỏng.

- Thường xuyên kiểm tra đường ống, thiết bị, kịp thời khắc phục các sự cố rò rỉ, tắc nghẽn. Thực hiện các biện pháp quản lý, giám sát hoạt động của công trình xử lý nước thải để có biện pháp kịp thời ứng phó sự cố đối với công trình xử lý nước thải.

- Đối với sự cố hỏng về điện hoặc do thiết bị, máy móc của công trình xử lý bị hư: Vận hành và bảo trì các máy móc thiết bị trong công trình xử lý thường xuyên theo đúng hướng dẫn kỹ thuật nhà cung cấp; lập hồ sơ giám sát kỹ thuật các hạng mục công trình đơn vị để theo dõi sự ổn định của công trình xử lý, đồng thời tạo cơ sở để phát hiện sự cố một cách sớm nhất, nhằm sửa chữa kịp thời trong trường hợp xảy ra sự cố, tránh ảnh hưởng đến việc vận hành của công trình xử lý. Trang bị các thiết bị dự phòng cho công trình xử lý như máy bơm, bơm định lượng.

- Báo ngay cho cơ quan nhà nước có chức năng các sự cố để được hỗ trợ và có biện pháp khắc phục kịp thời trong trường hợp quá khả năng ứng phó của đơn vị.

*** Ứng phó sự cố công trình xử lý nước thải:**

- Đối với sự cố hư hỏng thiết bị: Tiến hành thay thế bằng thiết bị dự phòng như máy bơm dự phòng, bơm định lượng dự phòng.... Sau khi khắc phục sự cố, tiếp tục vận hành lại hệ thống xử lý đảm bảo không làm gián đoạn quá trình xử lý.

- Đối với sự cố tắc đường ống thu gom nước thải: Thường xuyên kiểm tra đường ống, thiết bị, kịp thời khắc phục các sự cố rò rỉ, tắc nghẽn; trường hợp xảy ra sự cố bề đường ống thu gom nước thải, tiến hành khóa van khu vực xảy ra sự cố, sau đó bơm nước thải về hồ gom gần nhất. Tiến hành thay thế đường ống mới, thông tắc đường ống; sau khi khắc phục sự cố, nước thải được bơm về hệ thống xử lý nước thải tập trung để tiếp tục xử lý, đảm bảo đạt quy chuẩn kỹ thuật về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận, không được phép xả nước thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn quy định ra môi trường.

- Khi có sự cố do bùn sinh học: Trong trường hợp hệ vi sinh trong các bể sinh học bị quá tải, công ty có các phương án bổ sung vi sinh từ các hệ thống xử lý nước thải từ Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 1 và 2) giáp cơ sở do công ty làm chủ đầu tư có công nghệ xử lý tương tự.

- Khi có sự cố về hệ thống xử lý nước thải, trước tiên tiến hành đóng cửa xả thải sau hệ trạm xử lý nước thải tập trung, nhằm không để lượng nước thải chưa được xử lý đạt tiêu chuẩn ra môi trường.

- Đối với sự cố nước thải sau xử lý vượt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi xả thải hoặc công trình xử lý nước thải tập trung gặp sự cố và phải dừng hoạt động, nước thải sẽ được bơm tuần hoàn về bể thu gom để được xử lý lại. Trong thời gian nước thải vượt quy chuẩn được tuần hoàn về và xử lý lại, nếu bể điều hòa ($210m^3$), tiếp nhận nước thải từ bể thu gom dẫn đến đầy bể, công nhân vận hành sẽ mở van bơm nước thải từ bể thu gom về bể hiếu khí ($240m^3$). Sau khi khắc phục xong sự cố, nước thải được tiếp tục xử lý, đảm bảo đạt quy chuẩn kỹ thuật về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận, cam kết không xả nước thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn quy định ra môi trường.

- Nhân viên vận hành phải được tiến hành tập huấn chương trình vận hành và bảo dưỡng hệ thống xử lý nước thải.

- Trường hợp nước thải sau xử lý của Hệ thống xử lý nước thải vượt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi xả thải:

+ Rà soát, kiểm tra lại hiệu quả xử lý của các bể xử lý, tăng cường hiệu quả xử lý của hệ thống xử lý bằng cách tăng dinh dưỡng cho vi sinh, điều chỉnh tăng hóa chất xử lý tại bể sinh học thiếu khí...

+ Bơm tuần hoàn nước thải về bể thu gom để quay vòng xử lý cho đến khi xử lý nước thải đạt quy chuẩn cho phép.

- Hàng ngày kiểm tra tủ điện điều khiển, máy móc thiết bị, đường ống công nghệ, bể xử lý nhằm phát hiện các hư hỏng (nếu có), từ đó có phương án khắc phục kịp thời, hạn chế tối đa khả năng xảy ra những sự cố môi trường.

b. Kiểm soát các sự cố liên quan đến công trình XLNT tập trung

- Tất cả các nhân viên vận hành trạm xử lý nước thải đều được hướng dẫn các biện pháp an toàn khi tiếp xúc với hoá chất xử lý nước. Khi sự cố rò rỉ hay rơi vãi hoá chất cần cách ly mọi người với khu vực xảy ra sự cố đồng thời tiến hành thu gom theo đúng quy định ban hành về chất thải nguy hại. Để phòng ngừa sự cố rò rỉ và rơi vãi hoá chất, Công ty sẽ áp dụng các biện pháp sau:

+ Kiểm tra kỹ các thiết bị dùng để lưu trữ;

+ Khu vực lưu trữ: phân chia khu vực lưu trữ giữa hóa chất khô và nước;

- Các loại hóa chất được vận chuyển đến các trạm XLNT tập trung bằng các phương tiện chuyên dụng do nhà cung cấp đưa đến.

- Hóa chất được lưu trữ thích hợp trong nhà kho.

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

- Tất cả công nhân vận hành các trạm XLNT đều được hướng dẫn các biện pháp an toàn khi tiếp xúc với hóa chất.

- Khi làm việc với hóa chất, công nhân phải mang các dụng cụ an toàn cá nhân như khẩu trang, kính, găng tay...

- Các dụng cụ sơ cấp cứu như dụng cụ rửa mắt chẳng hạn luôn được đặt tại vị trí tiếp xúc với hóa chất cao.

c. Kiểm soát sự cố hiệu suất xử lý không đạt

Để ngăn ngừa và giảm thiểu các tác động do các sự cố dẫn đến hiệu quả xử lý không đạt, Công ty sẽ tiến hành các biện pháp sau:

- Tuân thủ các yêu cầu thiết kế;

- Nhân viên vận hành phải được tập huấn chương trình vận hành và bảo dưỡng công trình XLNT;

- Tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu vận hành;

- Thực hiện tốt việc quan trắc hệ thống xử lý;

- Thiết lập chương trình quan trắc thích hợp cho công trình XLNT tập trung;

- Thực hiện tốt chương trình quan trắc;

- Có kế hoạch xử lý kịp thời khi xảy ra sự cố đối với công trình XLNT tập trung.

d. Khắc phục các sự cố về điện

Nếu sự cố mất điện xảy ra thì sử dụng máy phát điện dự phòng riêng với công suất đủ cho trạm xử lý nước thải để chạy các thiết bị xử lý nước thải;

Các thiết bị tiêu thụ điện, dù tốt vẫn không tránh khỏi các rủi ro, ngay cả khi sử dụng đúng. Người sử dụng dễ bị chủ quan không kiểm tra kỹ trước khi thao tác sẽ dẫn đến tai nạn xảy ra. Một số rủi ro thường xảy ra là:

- Rủi ro khi nối thiết bị với nguồn cung cấp điện.

- Rủi ro do sự rò rỉ điện.

Để thực hiện công việc bảo trì an toàn nên tuân theo các tiến trình sau:

- Cử nhân viên bảo trì có kinh nghiệm và thành thạo trong công việc thay thế và sửa chữa các thiết bị điện cũng như các chi tiết về cơ khí của thiết bị tiêu thụ điện.

- Phải bảo đảm tuyệt đối là thiết bị đã được cách ly khỏi nguồn cung cấp điện. Cắm bảng báo hiệu để thông báo về việc sửa chữa.

e. Khắc phục các sự cố hư hỏng thiết bị, máy móc

Một số hư hỏng thường gặp và biện pháp khắc phục như sau:

Bảng 3.20. Một số hư hỏng thường gặp và biện pháp khắc phục

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

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

3.9.5. Sự cố các công trình xử lý khí thải

- Đảm bảo vận hành hệ thống theo đúng quy trình đã được hướng dẫn;

- Định kỳ sẽ kiểm tra, quét dọn khu vực máy móc xử lý, tránh để bụi, rác, ... lắng đọng về lâu dài gây hư hại máy móc. Vận hành và bảo trì các máy móc thiết bị trong hệ thống một cách thường xuyên theo đúng hướng dẫn kỹ thuật của nhà cung cấp;
- Lập hồ sơ giám sát kỹ thuật các công trình đơn vị để theo dõi sự ổn định của hệ thống, đồng thời tạo ra cơ sở để phát hiện sự cố một cách sớm nhất;
- Trang bị thiết bị chạy dự phòng để đảm bảo hệ thống có khả năng vận hành xuyên suốt.

Bảng 3.21. Các kịch bản và biện pháp ứng phó sự cố khí thải thường gặp

STT	Các sự cố có thể xảy ra	Nguyên nhân	Biện pháp ứng phó, khắc phục
1	Quạt hút không hoạt động	- Quạt hút bị đứt dây curoa - Quạt hút đã bị cháy	- Định kì kiểm tra, bảo dưỡng quạt hút 1 tháng/lần. - Thay thế bằng dây curoa/quạt hút dự phòng/mua mới ngay trong ngày. - Bảo trì khắc phục, chỉ hoạt động lại sau khi sự cố đã được loại bỏ.
2	Đường ống bị rò rỉ.	Đường ống bị nứt, rò rỉ tràn khí thải ra môi trường xung quanh	- Do thiết kế hàm tự hoại, bể tách dầu mỡ, cum bể hệ thống xử lý nước thải có khoảng không, có thể chứa khí tạm thời nên tạm ngừng hoạt động thu gom mùi hôi trong ngày. - Dùng một đoạn ống mới để thay thế cho đoạn ống bị hư để khắc phục. Một số vị trí trong ống hơi chỉ có thể tiếp cận qua một khe hẹp mà chỉ có một số rất ít thợ hàn với hình thể nhỏ/gầy mới có thể làm được. Ở những vị trí khác, các thợ hàn phải cắt xuyên qua những đoạn ống không bị sự cố để tiếp cận được với vị trí bị hư hỏng, sau đó lần lượt khắc phục ở cả hai vị trí nói trên. - Bảo trì khắc phục, chỉ hoạt động lại sau khi sự cố đã được loại bỏ.
3	Khí thải đầu ra vượt quy chuẩn cho phép	Do than hoạt tính mất khả năng xử lý	- Tiến hành thay than hoạt tính. - Kiểm tra hoạt động của quạt hút, đảm bảo áp suất tối thiểu, tốc độ gió phù hợp theo hướng dẫn vận hành.

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

3.9.6. Biện pháp giảm sự cố bể chứa nước cấp trên mái chung cư

**** Biện pháp phòng ngừa sự cố bể chứa nước cấp trên mái chung cư***

Việc giảm sự cố bể chứa nước cấp trên mái chung cư là một vấn đề quan trọng để đảm bảo an toàn và tránh các hậu quả tiềm ẩn. Dưới đây là một số biện pháp cơ sở thực hiện để giảm thiểu nguy cơ này:

- Kiểm tra định kỳ và bảo dưỡng: Thực hiện kiểm tra định kỳ và bảo dưỡng cho hệ thống bể chứa nước. Đảm bảo rằng các thiết bị, van và đường ống hoạt động hiệu quả, không có dấu hiệu của hỏng hóc hoặc rò rỉ.

- Thi công hạ tầng: Đảm bảo rằng hệ thống cấp nước và hạ tầng liên quan được thiết kế và xây dựng chính xác để chịu được áp lực và trọng lượng của bể chứa nước. Kiểm tra và cải thiện cấu trúc mái và vững chắc để hỗ trợ bể chứa nước.

- Lắp đặt các cảm biến áp suất, cảm biến mực nước và hệ thống giám sát từ xa có thể giúp phát hiện sớm các vấn đề và ngăn chặn sự cố xảy ra.

- Thực hiện kiểm tra chất lượng nước: Đảm bảo rằng nước trong bể chứa luôn đáp ứng các tiêu chuẩn về an toàn và chất lượng. Kiểm tra định kỳ nước để phát hiện và khắc phục sớm bất kỳ vấn đề nào.

- Trong những điều kiện thời tiết khắc nghiệt như mưa lớn, đội ngũ nhân viên luôn đảm bảo rằng hệ thống bể chứa nước và cơ sở hạ tầng xung quanh được bảo vệ và kiểm soát tốt.

**** Biện pháp ứng phó sự cố bể chứa nước cấp trên mái chung cư***

- Sử dụng hệ thống cảnh báo khẩn cấp để thông báo cho cư dân về tình trạng sự cố và hướng dẫn họ rời khỏi khu vực nguy hiểm nếu cần thiết.

- Gọi ngay điện thoại cấp cứu và báo cáo sự cố cho cơ quan cứu hỏa và cấp cứu của thị xã Bến Cát.

- Nhân viên vận hành thực hiện ngắt nguồn nước đến bể chứa hoặc hệ thống cấp nước để ngăn chặn việc nước tiếp tục tràn ra ngoài và làm tăng nguy cơ nguy hiểm.

- Đảm bảo rằng khu vực xung quanh bể chứa nước bị vỡ được phân tách và thông báo cho cư dân tránh xa khu vực nguy hiểm.

- Sau khi tình hình được kiểm soát, kiểm tra tình trạng của cấu trúc mái và các yếu tố liên quan. Đảm bảo rằng không có nguy cơ tiềm ẩn khác.

- Xử lý nước tràn ra một cách an toàn và hiệu quả để tránh nguy cơ lún đất hoặc làm hại đến cấu trúc xung quanh.

- Đánh giá thiệt hại do sự cố và lập kế hoạch để khắc phục, bao gồm việc sửa chữa hoặc thay thế bể chứa nước và các cơ sở hạ tầng liên quan.

- Báo cáo sự cố cho các cơ quan quản lý và học hỏi từ kinh nghiệm để cải thiện các biện pháp phòng tránh và ứng phó trong tương lai.

3.9.7. Biện pháp giảm thiểu tác động đến xã hội khu vực cơ sở

Nhằm hạn chế các tệ nạn xã hội, đảm bảo an ninh chủ cơ sở sẽ thực hiện một số các biện pháp sau:

- Tuyên truyền, nâng cao ý thức của người dân.

- Đề ra các nội quy về trật tự an ninh trong khu đô thị, xây dựng nếp sống văn hóa mới, bài trừ tội phạm, tệ nạn xã hội,...
- Kết hợp với công an địa phương đề ra biện pháp an ninh trật tự trong khu vực.
- Xây dựng các đội dân phòng tự quản nhằm kết hợp với công an giữ gìn an toàn trật tự trong khu vực.
- Xử lý nghiêm khắc các trường hợp không tuân thủ qui định của pháp luật như: không đăng ký tạm vắng, tạm trú, phóng uế bừa bãi,
- Tuyên truyền lối sống văn minh, lịch sự trong khu dân cư. Tiến hành hợp hòa giải các trường hợp xung đột, mâu thuẫn trong khu dân cư, tránh tình trạng đánh nhau. Khi xảy ra sự cố đánh nhau đội dân phòng tự quản trong khu dân cư sẽ tiến hành ngăn chặn và hòa giải, với các trường hợp nghiêm trọng chủ cơ sở sẽ kết hợp với công an địa phương để xử lý.

Trong thời gian chủ đầu tư còn quyền quản lý cơ sở (các căn hộ vẫn chưa được chuyển nhượng hết) thì chủ cơ sở có trách nhiệm về các vấn đề quản lý môi trường như ký hợp đồng thu gom chất thải rắn, quản lý vận hành hệ thống thu gom và xử lý nước thải, hệ thống thoát nước mưa, quản lý vệ sinh môi trường trong khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3). Chủ cơ sở thành lập ban quản lý dự án, quản lý các vấn đề về môi trường của khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3).

Sau khi chủ cơ sở không còn quyền quản lý khu dân cư (các căn hộ đã được chuyển nhượng hết), chủ cơ sở sẽ chuyển giao quyền quản lý dự án cho UBND phường Tân Định bằng văn bản để tiếp tục vận hành và quản lý khu nhà ở phát triển đô thị cũng như các vấn đề về quản lý môi trường.

3.10. Các nội dung thay đổi so với quyết định đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt

Các nội dung thay đổi so với quyết định đánh giá tác động môi trường (ĐTM) đã được phê duyệt như sau:

Bảng 3.22. Nội dung xin bổ sung, điều chỉnh khác so với ĐTM đã được phê duyệt

STT	Nội dung	Phương án đề xuất trong theo ĐTM	Phương án điều chỉnh, thay đổi thực tế hiện nay	Lý do thay đổi/vấn bản đồng ý
1	Diện tích	Tổng diện tích: 99.791,6 m ² - Đất xây dựng: 50.417,5 m ² ; - Đất cây xanh công viên: 11.087,4 m ² ; - Đất hạ tầng kỹ thuật: 3.292,4 m ² (đất xây dựng trạm xử lý nước thải là 771,9 m ²); - Đất hành lang điện: 3.128,3 m ² ; - Đất giao thông: 31.866,0 m ² .	Tổng diện tích: 86.574,3 m ² - Đất xây dựng: 43.835,2 m ² ; - Đất cây xanh công viên: 10.350,1 m ² ; - Đất hạ tầng kỹ thuật: 3.077,7 m ² (đất xây dựng trạm xử lý nước thải là 769,7 m ²); - Đất hành lang điện: 3.128,3 m ² ; - Đất giao thông: 26.183,0 m ² .	Vấn bản số 1816/QĐ-UBND ngày 08/07/2020 của UBND tỉnh Bình Dương.
2	Dân số	3.155 người	3.698 người	
3	Căn hộ	Tổng căn hộ: 1.510 căn; - Chung cư: 912 căn; - Nhà liên kết thương mại: 431 căn; - Nhà liên kết xã hội: 167 căn.	Tổng căn hộ: 1.621 căn; - Chung cư: 1.144 căn; - Nhà liên kết thương mại: 363 căn; - Nhà liên kết xã hội: 114 căn.	Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023
4	Công suất hệ thống xử lý nước thải	Công suất 580 m ³ /ngày đêm: xử lý nước thải của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) 473,3m ³ /ngày đêm.	Công suất 750 m ³ /ngày đêm đã xây dựng: xử lý nước thải của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) 574,9m ³ /ngày đêm và Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia 111,1 m ³ /ngày đêm (chưa triển khai).	
5	Thiết bị quan trắc và giám sát nước thải tự động	Lắp đặt thiết bị quan trắc và giám sát nước thải tự động	Không lắp đặt thiết bị quan trắc và giám sát nước thải tự động	Theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP

Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường

STT	Nội dung	Phương án đề xuất trong theo ĐTM	Phương án điều chỉnh, thay đổi thực tế hiện nay	Lý do thay đổi/vấn bản đồng ý
6	Hệ thống xử lý mùi từ công trình xử lý nước thải sơ bộ (bể tự hoại và bể tách dầu) của nhà chung cư cao tầng	Không đề xuất	Hệ thống xử lý mùi từ công trình xử lý nước thải sơ bộ (bể tự hoại và bể tách dầu) của nhà chung cư cao tầng: Khí thải (<i>mùi hôi</i>) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư => Hệ thống thu gom uPVC D100mm => Thiết bị hấp phụ bằng than hoạt tính đặt trên tầng mái nhà (<i>kích thước: 0,3m x 0,5m x 0,8m</i>) => Quạt hút (<i>01 quạt hút, công suất 500 m³/giờ</i>) => Ống thải (<i>ống thép mạ kẽm, D150mm, cao 2m</i>).	Đề xuất thực hiện tốt hơn trong công tác bảo vệ môi trường
7	Công trình lưu giữ chất thải nguy hại	Nhà chứa rác CTNH diện tích 2m ² đặt tại tầng hầm chung cư	Bố trí 2 nhà chứa chất thải nguy hại: - Nhà chứa CTNH diện tích (4x4 = 16m ²) đặt tại khu vực nhà điều hành hệ thống xử lý nước thải (đã xây dựng). - Nhà chứa CTNH diện tích (4x4 = 16m ²) đặt tại tầng hầm chung cư đặt tại tầng hầm chung cư	Đề xuất thực hiện tốt hơn trong công tác bảo vệ môi trường
8	Máy phát điện	Không trang bị máy phát điện dự phòng	Trang bị máy phát điện dự phòng: - 01 máy phát điện có công suất 1.500 KVA/máy sẽ bổ sung cho chung cư. - 01 máy phát điện có công suất 25 KVA/máy sẽ bổ sung cho Hệ thống xử lý nước thải.	Phù hợp với thực tế

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

Lý do thay đổi so với báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt theo Quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02/01/2020

Theo Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) với tổng diện tích dự án 99.791,6 m².

Theo Văn bản số 1816/QĐ-UBND ngày 08/07/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền chuyển mục đích để thực hiện dự án (đợt 1) cũng như các thỏa thuận do Công ty TNHH Thương Mại và Tư vấn Ngọc Điền đã thực hiện với các chủ đất, tổng diện tích được giao đợt 1 là 86.613,7m². Trong đó phần ranh phù hợp đầu tư xây dựng là 86.574,3m² (giảm 39,4m² so với văn bản 1816/QĐ-UBND ngày 08/07/2020 và giảm 54.708,3m² so với các Quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 trước đây).

Vì vậy, Công ty đã lập đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Văn bản số 143/UBND-KT ngày 17/01/2022 của UBND thị xã Bến Cát về việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3). Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023 cho dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) với diện tích 86.574,3 m², dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn.

Những thay đổi nêu trên không thuộc quy định tại khoản 2, điều 27 Nghị định 08/2022/NĐ-CP và điểm a khoản 4 Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường 2020. Vì vậy, cơ sở không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường. Vì vậy, báo cáo đề xuất để được xem xét, chấp thuận trong quá trình cấp giấy phép môi trường lần này.

3.11. Các nội dung chủ cơ sở tiếp tục thực hiện theo quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường

a. Các nội dung chủ cơ sở tiếp tục thực hiện

Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) sẽ tiếp tục hiện hoàn thành hạ tầng kỹ thuật hạng mục nhà chung cư và cơ sở hạ tầng liên quan chưa đầu tư xây dựng của cơ sở: “Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), diện tích 86.574,3m²; dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn” theo Quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02/01/2020 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường và thực tế đề xuất thay đổi trong báo cáo đề xuất cấp phép này, cụ thể như sau:

- Các hạng mục cơ sở hạ tầng: nhà chung cư 25 tầng, 1.144 căn trên khuôn viên đất có diện tích 8.010,0m².

- Xây dựng công trình bảo vệ môi trường:

+ Hệ thống xử lý mùi từ công trình xử lý nước thải sơ bộ (bể tự hoại và bể tách dầu) của nhà chung cư cao tầng: Khí thải (*mùi hôi*) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư => Hệ thống thu gom uPVC D100mm => Thiết bị hấp phụ bằng than hoạt tính đặt trên tầng mái nhà (*kích thước: 0,3m x 0,5m x 0,8m*) => Quạt hút (*01 quạt hút, công suất 500 m³/giờ*) => Ống thải (*ống thép mạ kẽm, D150mm, cao 2m*).

+ Hệ thống xử lý mùi từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung: Khí thải (*mùi hôi*) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung => Hệ thống thu gom uPVC D100mm => Thiết bị hấp phụ bằng than hoạt tính đặt trên tầng mái nhà

(kích thước: $D \times H = 0,8 \times 1,5 \text{ m}$) $\Rightarrow$ Quạt hút (01 quạt hút, công suất $2.000 \text{ m}^3/\text{giờ}$) $\Rightarrow$ Ống thải (ống thép mạ kẽm, $D300 \text{ mm}$, cao 10 m).

+ Nhà chứa CTNH có diện tích $4 \times 4 = 16 \text{ m}^2$ đặt tại tầng hầm chung cư.

+ Nhà lưu chứa: chất thải rắn sinh hoạt diện tích $5 \times 13,2 = 66 \text{ m}^2$ đặt tại tầng hầm chung cư.

+ Bảo đảm tỷ lệ cây xanh theo quy định của cơ sở.

b. Công tác bảo vệ môi trường và giám sát môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng công trình còn lại của cơ sở

*** Đối với thu gom và xử lý nước thải:**

- Nước thải sinh hoạt phát sinh trên công trường tại các nhà vệ sinh di động được nhà thầu thi công định kỳ thuê đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định; tuyệt đối không xả thẳng ra ngoài môi trường. Quy trình thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt: Nước thải $\Rightarrow$ Nhà vệ sinh di động $\Rightarrow$ Đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Nước thải từ hoạt động rửa phương tiện vận chuyển trước khi ra khỏi công trường được thu gom và xử lý bằng phương pháp hố lắng, tách cặn sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mưa của cơ sở. Bùn đất, cát tại hố lắng được đào đắp ngay tại công trường. Quy trình thu gom, xử lý nước thải từ hoạt động vệ sinh phương tiện: Nước thải $\Rightarrow$ Hố lắng/tách cặn $\Rightarrow$ Hệ thống thoát nước mưa của cơ sở hiện hữu.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Thu gom toàn bộ lượng nước thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn chuẩn bị, thi công của cơ sở chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo đúng quy định, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định.

*** Đối với xử lý bụi, khí thải:**

- Tuân thủ các quy định về an toàn lao động khi lập kế hoạch tổ chức thi công như các biện pháp thi công, biện pháp phòng ngừa tai nạn lao động, bố trí kho, bãi nguyên vật liệu.

- Lập hàng rào bằng tôn xung quanh khu vực công trường thi công; chỉ sử dụng những phương tiện, máy móc được đăng kiểm; phương tiện vận chuyển chở đúng trọng tải quy định; che phủ bạt đối với tất cả các phương tiện chuyên chở nguyên vật liệu, đất thải, phế thải,...; thường xuyên thu dọn đất, cát, vật liệu rơi vãi tại khu vực thi công và đường tiếp cận, đảm bảo thi công tới đâu sạch tới đó; phun nước giảm bụi, thu gom chất thải rơi vãi trên công trường; lắp đặt hệ thống rửa phương tiện tại công trường, tất cả các xe đều được rửa sạch bùn đất trước khi ra khỏi công trường.

- Tưới nước tạo độ ẩm tại những khu vực phát sinh nhiều bụi với tần suất 2 lần/ngày.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: đáp ứng các điều kiện về vệ sinh môi trường và QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí.

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

- Thu gom toàn bộ khối lượng đất cát, cây cỏ phát sinh từ hoạt động dọn dẹp mặt bằng và hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định. Tần suất: thường xuyên.

- Tận dụng một phần đất đá, bê tông, phế liệu,... phát sinh từ hoạt động giải phóng mặt bằng để phục vụ quá trình thi công, xây dựng; phần không sử dụng phải hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định. Tần suất: thường xuyên.

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của cán bộ công nhân viên phục vụ cơ sở được thu gom vào các thùng rác có nắp đậy, sau đó chuyển giao cho đơn vị có đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý.

- Thỏa thuận với chính quyền địa phương về các vị trí đổ thải đất đá thải dư thừa và chỉ được đổ thải sau khi được chính quyền địa phương chấp thuận.

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

- Bố trí các thiết bị chuyên dụng chứa chất thải nguy hại, có nắp đậy và dán nhãn, nhà thầu thi công hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ đến thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

**** Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động do nhiễm tiếng ồn, độ rung trong quá trình thi công:***

- Chỉ sử dụng các thiết bị thi công đạt tiêu chuẩn, đã được đăng kiểm theo quy định; các thiết bị thi công được lắp thiết bị giảm thanh và được kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ thường xuyên; bố trí nhân sự tại các chốt đề điều tiết giao thông trong phạm vi cơ sở; yêu cầu các phương tiện phải tắt máy khi dừng đỗ trong phạm vi thi công cơ sở.

- Trồng cây xanh đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định.

c. Các biện pháp khác trong giai đoạn thi công xây dựng các phần diện tích đất còn lại của cơ sở

- Biện pháp giảm thiểu tác động đến giao thông trong giai đoạn thi công: Xây dựng phương án tổ chức thi công, đảm bảo an toàn giao thông công cộng trong quá trình thi công, dựng hàng rào trong phạm vi không gian và thời gian cho phép;

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm kỹ thuật và các quy định của pháp luật hiện hành trong quá trình thẩm định, phê duyệt thiết kế và thi công xây dựng các hạng mục công trình của cơ sở; đảm bảo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Áp dụng các biện pháp kỹ thuật, quản lý và tổ chức thi công phù hợp để hạn chế tối đa các tác động bất lợi đến hệ sinh thái, cảnh quan, môi trường và các hoạt động kinh tế dân sinh khác khu vực cơ sở trong quá trình thi công xây dựng.

- Lập kế hoạch cụ thể, chi tiết và thực hiện nghiêm túc các biện pháp quản lý và kỹ thuật để phòng ngừa, ứng phó các sự cố tai nạn lao động, ngập lụt, cháy, nổ và các rủi ro và sự cố môi trường khác trong giai đoạn thi công và vận hành cơ sở; chủ động phòng ngừa, ứng phó với các điều kiện thời tiết cực đoan để đảm bảo an toàn cho người, phương tiện và các công trình khu vực cơ sở.

CHƯƠNG IV

NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

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

4.1.1. Nguồn phát sinh nước thải

- Nguồn số 01: Nước thải đen phát sinh từ bồn cầu, bồn tiểu của nhà vệ sinh các nhà ở liền kề với lưu lượng $38 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Nguồn số 02: Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén các nhà ở liền kề với lưu lượng $150,4 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Nguồn số 03: Nước thải đen phát sinh từ bồn cầu, bồn tiểu của nhà vệ sinh của chung cư thương mại với lưu lượng $77,4 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Nguồn số 04: Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén của chung cư thương mại với lưu lượng $308,9 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Nguồn số 05: Nước thải vệ sinh nhà chứa rác với lưu lượng $0,2 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Nguồn số 06: Nước thải sinh hoạt từ Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia với lưu lượng $111,1 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

4.1.2. Dòng nước thải xả vào nguồn nước tiếp nhận, nguồn tiếp nhận nước thải, vị trí xả nước thải

- **Nguồn tiếp nhận nước thải:** suối suối Cầu Định tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương sau đó chảy ra sông Thị Tính và chảy ra sông Sài Gòn.

- **Vị trí xả nước thải:** Công thoát nước thải D300mm có chiều dài 29m chảy ra suối Cầu Định (*được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền được đấu nối thoát nước thải từ trạm xử lý nước thải ra suối Cầu Định tại Văn bản số 4444/UBND-KT ngày 18/11/2022*).

- Tọa độ vị trí xả nước thải: $X(m) = 1224309$; $Y(m) = 594721$ (Hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực $105^\circ 45'$, múi chiếu 30).

- Điểm xả nước thải sau xử lý phải có biển báo, ký hiệu rõ ràng, thuận lợi cho việc kiểm tra, giám sát xả thải theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 87 Luật Bảo vệ môi trường.

- **Lưu lượng xả nước thải lớn nhất:** $686 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

Phương thức xả nước thải: Nước thải sau khi xử lý (sau công trình xử lý nước thải công suất thiết kế $750 \text{ m}^3/\text{ngày}$) (đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt - QCVN 14:2008/BTNMT, cột A, $K=1$) sẽ theo đường cống thoát nước thải D300mm có chiều dài 29m chảy ra suối Cầu Định $\Rightarrow$ Sông Thị Tính $\Rightarrow$ Sông Sài Gòn.

- Hình thức xả: Tự chảy.

- Chế độ xả nước thải: Liên tục.

Chất lượng nước thải trước khi xả thải phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt - QCVN 14:2008/BTNMT (cột A, hệ số K = 1,0), cụ thể như sau:

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ
1	pH	-	6-9	03 tháng/lần
2	BOD ₅ (20 ⁰ C)	mg/L	30	
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/L	50	
4	Tổng chất rắn hòa tan	mg/L	500	
5	Sunfua (H ₂ S)	mg/L	1	
6	Amoni (tính theo N)	mg/L	5	
7	Nitrat (NO ₃ ⁻) (tính theo N)	mg/L	30	
8	Dầu mỡ động, thực vật	mg/L	10	
9	Tổng các chất hoạt động bề mặt	mg/L	5	
10	Photphat (PO ₄ ³⁻) (tính theo P)	mg/L	6	
11	Coliform	MPN/100mL	3.000	

4.1.3. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với thu gom, xử lý nước thải

* Công trình, biện pháp thu gom, xử lý nước thải

- Mạng lưới thu gom nước thải từ các nguồn phát sinh nước thải để đưa về công trình xử lý nước thải:

+ Nguồn số 01: Nước thải đen phát sinh từ bồn cầu, bồn tiểu của nhà vệ sinh các nhà ở liền kề được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm về Bể tự hoại (477 bể, thể tích 1m³/bể) đặt tại từng nhà ở liền kề. Sau đó, nước thải sẽ chảy trực tiếp ra hệ thống ống cống HDPE D200mm, tiếp theo nước thải sẽ chảy ra hệ thống ống cống HDPE D200-D300mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

+ Nguồn số 02: Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén các nhà ở liền kề được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm chảy trực tiếp ra hệ thống ống cống HDPE D200mm. Sau đó, nước thải sẽ chảy ra hệ thống ống cống HDPE D200-D300mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

+ Nguồn số 03: Nước thải đen phát sinh từ bồn cầu, bồn tiểu của nhà vệ sinh của chung cư thương mại được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm, D114mm về Bể tự hoại (02 bể, thể tích 125m³/bể) đặt tại tầng hầm => Ngăn lắng 2 mỗi bể (bố trí 02 bơm chìm/bể, công suất 30m³/h) được bơm theo đường ống uPVC D114mm lên hệ thống ống cống HDPE D200mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

+ Nguồn số 04: Nước thải xám phát sinh từ nấu ăn, tắm giặt, bồn rửa chén của chung cư thương mại được thu gom bằng đường bằng đường ống uPVC, D90mm, D114mm về Bể tách dầu (01 bể, thể tích 125m³/bể) đặt tại tầng hầm => Ngăn 3 (bố trí 02 bơm chìm, công suất 30m³/h) được bơm theo đường ống uPVC D114mm lên hệ thống ống cống HDPE D200mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

+ Nguồn số 05: Nước thải vệ sinh nhà chứa rác được thu gom bằng mương B200mm => về Bể tách dầu (01 bể, thể tích 125m³/bể) đặt tại tầng hầm => Ngăn 3 (bố trí 02 bơm chìm, công suất 30m³/h) được bơm theo đường ống uPVC D114mm lên hệ thống ống cống HDPE D200mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

+ Nguồn số 06: Nước thải sinh hoạt từ Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia được thu gom theo tuyến cống HDPE D200mm dọc đường QHPK D5 dẫn về hệ thống xử lý nước thải.

*** Công trình, thiết bị xử lý nước thải:**

- Tóm tắt quy trình công nghệ: Nước thải đen (*sau bể tự hoại*) + Nước thải xám => Bể thu gom => Bể tách dầu mỡ => Bể điều hòa => Bể sinh học thiếu khí => Bể sinh học hiếu khí => Bể lắng => Bể khử trùng => Suối Cầu Định.

- Công suất thiết kế: 750 m³/ngày.đêm.

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: NaOH, Methanol, Clorin.

*** Biện pháp, công trình, thiết bị phòng ngừa, ứng phó sự cố**

- Trong quá trình vận hành thử nghiệm công trình xử lý nước thải, nếu nước thải sau xử lý không đáp ứng quy chuẩn cho phép xả thải thì Chủ dự án phải có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại khoản 8 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NDD-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, cụ thể như sau:

- rà soát các công trình, thiết bị xử lý chất thải, quy trình vận hành hệ thống xử lý chất thải để xác định nguyên nhân gây ô nhiễm và đưa ra giải pháp khắc phục; cải tạo, nâng cấp, xây dựng bổ sung (nếu có) các công trình xử lý chất thải để đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định;

- Trường hợp gây ra sự cố môi trường hoặc gây ô nhiễm môi trường, chủ cơ sở đầu tư phải dừng ngay hoạt động vận hành thử nghiệm và báo cáo kịp thời tới cơ quan cấp giấy phép môi trường để được hướng dẫn giải quyết; chịu trách nhiệm khắc phục sự cố môi trường, bồi thường thiệt hại và bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật;

- Lập kế hoạch vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải hoặc từng hạng mục công trình xử lý chất thải không đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường về chất thải để vận hành lại. Trình tự, thủ tục, thời gian vận hành thử nghiệm lại công trình xử lý chất thải được thực hiện như vận hành thử nghiệm lần đầu.

- Đối với sự cố hỏng về điện hoặc do thiết bị, máy móc của hệ thống bị hư: Vận hành và bảo trì các máy móc thiết bị trong hệ thống thường xuyên theo đúng hướng dẫn kỹ thuật nhà cung cấp; lập hồ sơ giám sát kỹ thuật các công trình đơn vị để theo dõi sự ổn định của hệ thống, đồng thời tạo cơ sở để phát hiện sự cố một cách sớm nhất, nhằm sửa chữa kịp thời trong trường hợp xảy ra sự cố, tránh ảnh hưởng đến việc vận hành của hệ thống.

- Đối với sự cố do thao tác vận hành xử lý không đúng cách: Điều chỉnh lượng khí, nhu cầu dinh dưỡng, hóa chất do thao tác vận hành xử lý không đúng cách; đảm bảo vận hành hệ thống theo đúng quy trình đã được hướng dẫn; lấy mẫu và phân tích chất lượng mẫu nước sau xử lý nhằm đánh giá hiệu quả hoạt động của công trình xử lý.

- Khi công trình xử lý nước thải không đạt quy chuẩn cho phép trước khi thải ra môi trường: Thiết kế đường ống và bơm để tuần hoàn nước thải về lại bể điều hòa, trong trường hợp bể điều hòa không đảm bảo, tiến hành lưu chứa tại các bể xử lý khác để tăng thời gian; tăng cường công suất máy thổi khí (bố trí máy dự phòng) của bể hiếu khí khi có sự cố. Sau khi khắc phục xong sự cố, nước thải được tiếp tục xử lý đảm bảo đạt quy chuẩn kỹ thuật về môi trường nước trước khi xả ra môi trường tiếp nhận.

- Báo ngay cho cơ quan có chức năng về môi trường các sự cố để được hỗ trợ về kỹ thuật và có biện pháp khắc phục kịp thời.

*** Các yêu cầu về bảo vệ môi trường**

- Thu gom, xử lý nước thải phát sinh của dự án, bảo đảm đáp ứng quy định về giá trị giới hạn cho phép của chất ô nhiễm trước khi xả thải ra ngoài môi trường.

- Có sổ nhật ký vận hành, ghi chép đầy đủ thông tin của quá trình vận hành thử nghiệm công trình xử lý nước thải. Trong quá trình vận hành thử nghiệm, thực hiện nghiêm túc, đầy đủ trách nhiệm các nội dung quy định tại khoản 7 và khoản 8 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP. Trường hợp có thay đổi kế hoạch vận hành thử nghiệm theo Giấy phép môi trường này thì phải thực hiện trách nhiệm theo quy định tại khoản 5 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

- Tổng hợp, đánh giá số liệu quan trắc nước thải, phân định chất thải và lập báo cáo kết quả vận hành thử nghiệm công trình xử lý nước thải, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận hành thử nghiệm công trình xử lý nước thải.

- Bảo đảm bố trí đủ nguồn lực, thiết bị, hóa chất để thường xuyên vận hành hiệu quả các hệ thống, công trình thu gom, xử lý nước thải. Việc vận hành công trình xử lý nước thải tập trung phải có nhật ký vận hành ghi chép đầy đủ các thông tin liên quan: lưu lượng (đầu vào, đầu ra), các thông số đặc trưng của nước thải đầu vào và đầu ra (nếu có); lượng điện tiêu thụ; loại và lượng hóa chất sử dụng, bùn thải phát sinh; nhật ký vận hành viết bằng tiếng Việt và lưu giữ tối thiểu 02 năm.

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

4.2.1. Nguồn phát sinh khí thải

- Nguồn 01: Khí thải (*mùi hôi*) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung.

- Nguồn 02: Khí thải (*mùi hôi*) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư.

4.2.2. Dòng khí thải, vị trí xả khí thải

- Vị trí xả khí thải

- Dòng khí thải số 01: Tương ứng với ống thải số 01 của thiết bị xử lý khí thải (*mùi hôi*) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung (nguồn số 02), tọa độ vị trí xả khí thải: X = 1224342; Y = 594723.

- Dòng khí thải số 02: Tương ứng với ống thải số 02 của thiết bị xử lý khí thải (*mùi hôi*) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư (nguồn số 02), tọa độ vị trí xả khí thải: X = 1224531; Y = 594923.

(Hệ tọa độ VN 2000 kinh tuyến $105^{\circ}45'$, múi chiếu 3^0).

- Lưu lượng xả khí thải lớn nhất:
- Dòng khí thải số 01: Lưu lượng xả khí thải lớn nhất 2.000 m³/giờ.
- Dòng khí thải số 02: Lưu lượng xả khí thải lớn nhất 500 m³/giờ.
- Phương thức xả khí thải: Dòng khí thải số 01, 02: Khí thải sau khi xử lý được xả ra môi trường qua ống thải, xả liên tục 24/24 giờ.

Chất lượng khí thải trước khi xả vào môi trường không khí phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật môi trường đối với bụi, khí thải (QCVN 19:2009/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và chất vô cơ, cột B, Kp = 1,0, Kv= 0,8 và QCVN 20:2009/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ, cụ thể như sau:

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
1	H ₂ S	mg/Nm ³	6	Không thuộc đối tượng quan trắc khí thải định kỳ theo khoản 2 Điều 98 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP	Không thuộc đối tượng quan trắc khí thải tự động theo khoản 2 Điều 98 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP
2	NH ₃	mg/Nm ³	40		
3	CH ₃ SH	mg/Nm ³	12		

*** Mạng lưới thu gom khí thải để đưa về hệ thống xử lý:**

- Khí thải (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung có thành phần chủ yếu là H₂S, NH₃, CH₃SH được thu gom bằng 01 quạt hút ly tâm theo sẽ theo hệ thống thu gom uPVC D100mm lên mái dẫn về thiết bị hấp phụ bằng vật liệu than hoạt tính.

- Khí thải (mùi hôi) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư có thành phần chủ yếu là H₂S, NH₃, CH₃SH được thu gom bằng 01 quạt hút ly tâm theo hệ thống thu gom uPVC D100mm lên mái dẫn về thiết bị hấp phụ bằng vật liệu than hoạt tính.

*** Công trình, thiết bị xử lý bụi, khí thải: gồm 2 hệ thống**

- Tóm tắt quy trình công nghệ:

+ Khí thải (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung => Hệ thống thu gom uPVC D100mm => Thiết bị hấp phụ bằng than hoạt tính đặt trên tầng mái nhà (kích thước: D_xH=0,8mx1,5m) => Quạt hút (01 quạt hút, công suất 2.000 m³/giờ) => Ống thải (ống thép mạ kẽm, D300mm, cao 10m).

+ Khí thải (mùi hôi) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư => Hệ thống thu gom uPVC D100mm => Thiết bị hấp phụ bằng than hoạt tính đặt trên tầng mái nhà (kích thước: 0,3m x 0,5m x 0,8m) => Quạt hút (01 quạt hút, công suất 500 m³/giờ) => Ống thải (ống thép mạ kẽm, D150mm, cao 2m).

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: Than hoạt tính dạng viên nén với khối lượng 560 kg/năm, tần suất thay than 03 tháng/lần.

*** Biện pháp, công trình, thiết bị phòng ngừa, ứng phó sự cố:**

- Thường xuyên theo dõi hoạt động và thực hiện bảo dưỡng định kỳ thiết bị xử lý khí thải; dự phòng thiết bị thay thế khi thiết bị xử lý khí thải hỏng hóc.

- Trường hợp các thông số ô nhiễm trong khí thải vượt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi xả thải, cán bộ vận hành tiến hành kiểm tra tháp hấp phụ, quạt hút theo quy trình vận hành hệ thống, kiểm tra toàn bộ hệ thống để tìm kiếm nguyên nhân và phạm vi sự cố để tiến hành xử lý.

- Trường hợp công trình, thiết bị xử lý khí thải gặp sự cố, phải thay thế, sửa chữa kịp thời hoặc trường hợp sự cố kéo dài sẽ báo cáo người có thẩm quyền để kiểm tra, khắc phục.

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

- Nguồn phát sinh tiếng ồn, độ rung:

+ Nguồn số 01: Khu vực máy phát điện 01 có công suất 25 KVA tại hệ thống xử lý nước thải.

+ Nguồn số 02: Khu vực máy phát điện 02 có công suất 1.500 KVA tại chung cư.

+ Nguồn số 03: Khu vực hệ thống xử lý nước thải.

- Vị trí phát sinh tiếng ồn, độ rung:

+ Nguồn số 01: tọa độ: X = 1224340; Y = 594736.

+ Nguồn số 02: tọa độ: X = 1224536; Y = 594921.

+ Nguồn số 03: tọa độ: X = 1224345; Y = 594725.

(Hệ tọa độ VN 2000 kinh tuyến $105^{\circ}45'$, múi chiều 3°).

- Tiếng ồn, độ rung phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung, cụ thể như sau:

+ Tiếng ồn:

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

+ Độ rung:

TT	Thời gian áp dụng trong ngày và mức gia tốc rung cho phép (dB)		Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
	Từ 6 giờ đến 21 giờ	Từ 21 giờ đến 6 giờ		
1	70	60	-	Khu vực thông thường

*** Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung:**

- Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn: Thường xuyên bảo dưỡng máy móc, thiết bị, đảm bảo động cơ hoạt động ổn định để giảm thiểu tiếng ồn.

- Công trình, biện pháp giảm thiểu độ rung: Đối với máy thổi khí, máy bơm đặt trong nhà điều hành công trình xử lý nước thải lắp đặt gối lên các đệm cao su, không tiếp xúc trực tiếp với chân đế bằng bê tông và đặt trong khu vực cách âm, từ đó giảm thiểu độ rung khi hoạt động. Định kỳ kiểm tra độ mài mòn của chi tiết động cơ, thay thế dầu bôi trơn.

4.4. Nội dung đề nghị cấp phép đối với quản lý chất thải

4.4.1. Khối lượng, chủng loại chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên

Stt	Tên chất thải	Khối lượng (Kg/năm)	Trạng thái tồn tại	Mã chất thải	Ký hiệu
1	Than hoạt tính từ công trình xử lý khí thải (mùi hôi)	560	Rắn	12 01 04	NH
2	Bóng đèn thải và các loại thủy tinh hoạt tính thải	980	Rắn	16 01 06	NH
3	Dầu, nhớt, mỡ thải (dầu máy)	280	Lỏng	16 01 08	NH
4	Pin, ắc quy, chì thải	560	Rắn	16 01 12	NH
5	Linh kiện, thiết bị điện tử, đèn led	1.250	Rắn	16 01 13	NH
6	Son, mực, chất kết dính và nhựa thải có chứa các thành phần nguy hại	290	Rắn/lỏng	16 01 09	KS
7	Chất tẩy rửa có các thành phần nguy hại	610	Rắn	16 01 10	KS
8	Bao bì mềm có các thành phần nguy hại	380	Rắn	18 01 01	KS
9	Bao bì kim loại cứng có các thành phần nguy hại	420	Rắn	18 01 02	KS
10	Bao bì nhựa cứng thải: chai xịt côn trùng, chai xịt phòng...	552	Rắn	18 01 03	KS
11	Giẻ lau thải bị nhiễm các thành phần nguy hại	510	Rắn	18 02 01	KS
Tổng		6.392			

4.4.2. Khối lượng, chủng loại chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh

STT	Tên chất thải	Mã chất thải	Khối lượng (kg/năm)
1	Bùn thải từ bể tự hoại	12 06 10	37,23
2	Bùn thải từ công trình xử lý nước thải	12 06 10	28,47
3	Dầu mỡ thải từ bể tách mỡ	12 06 11	120,45
Tổng khối lượng			186,15

4.4.3. Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh

TT	Tên chất thải	Khối lượng (tấn/năm)
1	Rác thải sinh hoạt bao gồm: rác hữu cơ (rau quả, thực phẩm thừa, giấy vụn,...), rác vô cơ (bao nylon, vỏ lon, thủy tinh,...).	1.430
	TỔNG KHỐI LƯỢNG	1.430

4.4.4. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với việc lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại

** Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải nguy hại*

Nhà lưu chứa:

- Các căn hộ nhà ở liên kế: nhà chứa CTNH có diện tích $4 \times 4 = 16 \text{ m}^2$ đặt tại khu vực nhà điều hành hệ thống xử lý nước thải. Thiết bị lưu chứa: Trang bị 11 thùng loại 120 lít có nắp đậy, dán nhãn, mã chất thải nguy hại để lưu chứa từng loại chất thải nguy hại đối với mỗi kho.

- Khối nhà chung cư: nhà chứa CTNH có diện tích $4 \times 4 = 16 \text{ m}^2$ đặt tại tầng hầm chung cư. Thiết bị lưu chứa: Trang bị 11 thùng loại 120 lít có nắp đậy, dán nhãn, mã chất thải nguy hại để lưu chứa từng loại chất thải nguy hại đối với mỗi kho.

- Thiết kế, cấu tạo của kho: Vách tường; nền bê tông chống thấm, đảm bảo kín khít, không bị thấm thấu; có nền cao hơn mặt bằng xung quanh, đảm bảo ngăn nước mưa chảy tràn từ bên ngoài vào; đảm bảo không chảy tràn chất thải lỏng ra bên ngoài khi có sự cố rò rỉ, đổ tràn; có mái tôn che kín nắng, mưa; cửa khóa, biển cảnh báo (kích thước mỗi chiều tối thiểu 30cm); trang bị đầy đủ thiết bị, dụng cụ phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy; có vật liệu hấp thụ (như cát khô hoặc mùn cưa);... theo quy định.

Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

** Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải rắn thông thường*

- Bùn phát sinh từ các bể tự hoại của các nhà ở liên kế: mỗi hộ gia đình định kỳ 01 năm/lần sẽ liên hệ với đơn vị có chức năng hút bùn, thu gom và xử lý theo quy định.

- Bùn phát sinh từ các bể tự hoại chung cư: định kỳ 03-06 tháng/lần, chủ cơ sở hoặc đơn vị tiếp nhận cơ sở sẽ hợp đồng với các đơn vị có chức năng đến thông hút và xử lý sau khi hút theo quy định.

- Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải: Bùn dư từ bể thu bùn định kỳ sẽ chuyển giao cho đơn vị thu gom vận chuyển và xử lý (không lưu giữ).

- Dầu mỡ thải từ hệ thống xử lý nước thải và dầu mỡ từ bể tách dầu mỡ khu nhà chung cư định kỳ chủ cơ sở sẽ thuê với đơn vị có chức năng đến hút và xử lý theo đúng quy định chuyển giao ngay trong ngày, không lưu chứa tại cơ sở.

Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

*** *Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt***

- Đối với các căn hộ nhà ở liên kế: Người dân sẽ tự phân loại và cho vào các thùng chứa 30L hay 60L. Các hộ gia đình tự phân loại rác tại nhà, chứa trong các túi có màu sắc phân loại cho mỗi loại rác.

Các hộ gia đình hàng ngày đưa rác thải (đã phân loại tại nhà) đặt tại khu vực cổng nhà theo khung giờ thu gom chất thải của xe thu gom rác địa phương thông báo.

- Đối với các căn hộ nhà ở chung cư:

Phòng rác từng tầng: Số lượng: 4 phòng/tầng (từ tầng 4 – tầng 25), tổng 88 phòng.

+ Diện tích: 4 m²/phòng.

+ Kết cấu: Tường gạch ống, ốp men; nền bê tông chống thấm, lát gạch; có dán nhãn, tạo thuận lợi cho công tác lưu chứa các thành phần chất thải phát sinh khác nhau. Độ cao nền đảm bảo không bị ngập, có bậc ngăn tràn đổ và có phiếu thu gom chất thải; có trang bị các nhãn dán cảnh báo, bình chống cháy loại dùng khí CO₂ và bột chống cháy để đảm bảo phòng ngừa khả năng cháy nổ.

+ Trang thiết bị lưu chứa: 3 thùng chứa 120L (01 thùng tái chế, 01 thùng rác thực phẩm và 01 thùng rác thông thường còn lại phải xử lý), tổng 264 thùng.

Nhà chứa rác sinh hoạt chung của chung cư:

- Vị trí: tầng hầm chung cư.

- Diện tích: 5 x 13,2 = 66 m².

- Kết cấu: Tường gạch ống, ốp men; nền bê tông chống thấm, lát gạch; có dán nhãn, tạo thuận lợi cho công tác lưu chứa các thành phần chất thải phát sinh khác nhau. Độ cao nền đảm bảo không bị ngập, có bậc ngăn tràn đổ và có phiếu thu gom chất thải; có trang bị các nhãn dán cảnh báo, bình chống cháy loại dùng khí CO₂ và bột chống cháy để đảm bảo phòng ngừa khả năng cháy nổ.

- Trang thiết bị lưu chứa: bố trí 13 thùng chứa dung tích 660 lít, kích thước 1.350 x 770 x 1.250 (mm).

Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

*** *Yêu cầu bảo vệ môi trường chung đối với việc lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại***

- Xây dựng quy định quản lý khu nhà ở, hướng dẫn các hộ dân thực hiện phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn (*rác có khả năng tái sử dụng, tái chế; rác thải thực phẩm; rác thải phải xử lý, chất thải nguy hại*), trang bị các bao bì, thùng chứa (*dán nhãn theo từng loại rác thải*) phù hợp để lưu giữ các loại chất thải; vận chuyển đến nhà lưu chứa chung.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định.

- Các thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải nguy hại, chất thải rắn thông thường, chất thải rắn sinh hoạt phải đáp ứng đầy đủ yêu cầu theo quy định tại Điều 33, 34, 36, 37 Thông tư 02/2022/TT-BTNMT.

CHƯƠNG V

KẾT QUẢ QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ

5.1. Kết quả quan trắc môi trường định kỳ đối với nước thải

Theo chương trình quan trắc môi trường định kỳ đối với nước thải năm 2022 – 3/2024, vị trí lấy mẫu, điều kiện lấy mẫu, các thông số đo đạc và phân tích được trình bày như sau:

Việc lấy mẫu nước thải để đo đạc, phân tích, đánh giá hiệu quả của toàn bộ công trình xử lý nước thải bảo đảm phù hợp với TCVN 5999:1995 (ISO 5667-10:1992) về chất lượng nước - lấy mẫu và hướng dẫn lấy mẫu nước thải và Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Phương pháp quan trắc lấy mẫu tổ hợp: Một mẫu đơn.

- Vị trí lấy mẫu: Sau hệ thống xử lý nước thải.

- Các thông số đo đạc và phân tích: pH, BOD₅, COD, TSS, Tổng chất rắn hòa tan, H₂S, Amoni, Nitrat, Dầu mỡ động thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Photphat, Coliform.

- Điều kiện lấy mẫu: thời tiết khô ráo, không mưa.

- Thông tin đơn vị lấy mẫu và phân tích mẫu, phương pháp phân tích mẫu.

* *Trung tâm Quan trắc – Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.*

- Địa chỉ: 26 Huỳnh Văn Nghệ, Phường Phú Lợi, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường số 33/GCN-BTNMT ngày 09 tháng 10 năm 2023 (mã số chứng nhận VIMCERTS 002).

- Phòng thí nghiệm đạt tiêu chuẩn ISO/IEC 17025:2005 (VILAS 084).

Phương pháp thử/thiết bị đo như sau:

Bảng 5.1. Thông tin phương pháp phân tích mẫu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Phương pháp thử / thiết bị đo
pH	-	TCVN 6492-2011
Nhu cầu oxy sinh hóa sau 5 ngày (BOD ₅)	mgO ₂ /L	TCVN 6001-1-2021
Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/L	TCVN 6625 - 2000
Sulfua (S ²⁻)	mg/L	SMEWW 4500 S-(B&D):2023
Dầu mỡ động, thực vật	mg/L	SMEWW 5520B&F-2023
Phosphat (PO ₄ ³⁻ tính theo P)	mg/L	SMEWW-4500 PO43-(E)-2023
Amoni (NH ₄ ⁺ tính theo N)	mg/L	TCVN 6494-1-2011
Nitrat (NO ₃ ⁻ tính theo N)	mg/L	TCVN 6494-1-2011
Tổng chất rắn hòa tan (TDS)	mg/L	DH-TN-AD33
Coliform	MPN/100 mL	TCVN 6225-3-2011 (*)

Nguồn: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, 2024.

- Kết quả đo đặc phân tích chất lượng nước thải sau hệ thống xử lý nước thải năm 2022 được trình bày trong bảng sau:

Bảng 5.2. Kết quả phân tích chất lượng nước thải đầu ra năm 2022

Stt	Thông số	Đơn vị	Kết quả		QCVN 14:2008/BTN MT (cột A, hệ số K = 1,0)
			18/05/2022	04/10/2022	
1	pH	-	7,6	7,2	5-9
2	Nhu cầu oxy sinh hóa sau 5 ngày (BOD ₅)	mgO ₂ /L	7	6	30
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/L	17	12	50
4	Sunfua (S ²⁻)	mg/L	<0,002	0,005	1
5	Dầu mỡ động, thực vật	mg/L	<0,3	<0,3	10
6	Phosphat (PO ₄ ³⁻ tính theo P)	mg/L	0,28	0,24	6
7	Amoni (NH ₄ ⁺ tính theo N)	mg/L	0,21	3,5	5
8	Nitrat (NO ₃ ⁻ tính theo N)	mg/L	3	8,4	30
9	Tổng chất rắn hòa tan (TDS)	mg/L	303	183	500
10	Coliform	MPN/100 mL	210	390	3.000

Ghi chú:

- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt

Nhận xét:

Theo kết quả phân tích chất lượng nước thải sau xử lý của Thịnh Gia 3 - Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền năm 2022 cho thấy các thông số trong nước thải sau xử lý đều đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT (cột A, hệ số K = 1,0). Từ đó cho thấy Công trình xử lý nước thải tập trung của Thịnh Gia 3 hoạt động hiệu quả và ổn định.

- Kết quả đo đặc phân tích chất lượng nước thải sau hệ thống xử lý nước thải năm 2023 được trình bày trong bảng sau:

Bảng 5.3. Kết quả phân tích chất lượng nước thải đầu ra năm 2023

Stt	Thông số	Đơn vị	Kết quả		QCVN 14:2008/BTN MT (cột A, hệ số K = 1,0)
			18/08/2023	06/09/2023	
1	pH	-	6,8	6,9	5-9
2	Nhu cầu oxy sinh hóa sau 5 ngày (BOD ₅)	mgO ₂ /L	17	8	30
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/L	8	9	50
4	Sunfua (S ²⁻)	mg/L	<0,002	<0,002	1
5	Dầu mỡ động, thực vật	mg/L	<0,3	<0,3	10
6	Phosphat (PO ₄ ³⁻ tính theo P)	mg/L	3,1	-	6
7	Amoni (NH ₄ ⁺ tính theo N)	mg/L	0,63	0,49	5
8	Nitrat (NO ₃ ⁻ tính theo N)	mg/L	17,5	11,2	30
9	Tổng chất rắn hòa tan (TDS)	mg/L	150	-	500
10	Coliform	MPN/100 mL	1.100	1.100	3.000

Ghi chú:

- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt

Nhận xét:

Theo kết quả phân tích chất lượng nước thải sau xử lý của Thịnh Gia 3 - Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền năm 2023 cho thấy các thông số trong nước thải sau xử lý đều đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT (cột A, hệ số K = 1,0). Từ đó cho thấy Công trình xử lý nước thải tập trung của Thịnh Gia 3 hoạt động hiệu quả và ổn định.

- Kết quả đo đặc phân tích chất lượng nước thải sau hệ thống xử lý nước thải quý 1 năm 2024 được trình bày trong bảng sau:

Bảng 5.4. Kết quả phân tích chất lượng nước thải đầu ra quý 1 năm 2024

Stt	Thông số	Đơn vị	Kết quả 30/01/2024	QCVN 14:2008/BTNMT (cột A, hệ số K = 1,0)
1	pH	-	6,8	5-9
2	Nhu cầu oxy sinh hóa sau 5 ngày (BOD ₅)	mgO ₂ /L	<7	30
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/L	18	50
4	Sunfua (S ²⁻)	mg/L	<0,005	1
5	Dầu mỡ động, thực vật	mg/L	<1	10
6	Phosphat (PO ₄ ³⁻ tính theo P)	mg/L	1,8	6
7	Amoni (NH ₄ ⁺ tính theo N)	mg/L	7,35	5
8	Nitrat (NO ₃ ⁻ tính theo N)	mg/L	7,6	30
9	Tổng chất rắn hòa tan (TDS)	mg/L	298	500
10	Coliform	MPN/100 mL	1.100	3.000

Ghi chú:

- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt

Nhận xét:

Theo kết quả phân tích chất lượng nước thải sau xử lý của Thịnh Gia 3 - Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền quý 1 năm 2024 cho thấy các thông số trong nước thải sau xử lý đều đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT (cột A, hệ số K = 1,0). Từ đó cho thấy Công trình xử lý nước thải tập trung của Thịnh Gia 3 hoạt động hiệu quả và ổn định.

CHƯƠNG VI

CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA CƠ SỞ

6.1. Kế hoạch vận hành công trình xử lý chất thải

Vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải được thực hiện theo quy định tại Điều 46 Luật bảo vệ môi trường và Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của công ty gồm các công trình:

- Hệ thống xử lý nước thải công suất thiết kế 750 m³/ngày.
- Hệ thống xử lý khí (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung, công suất thiết kế 2.000 m³/giờ.
- Hệ thống xử lý khí (mùi hôi) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư, công suất thiết kế 500 m³/giờ.

6.1.1. Thời gian dự kiến thực hiện vận hành thử nghiệm

- Thời gian bắt đầu vận hành thử nghiệm hệ thống xử lý nước thải: tháng 7/2024 - 09/2024.
- Thời gian bắt đầu vận hành thử nghiệm hệ thống xử lý khí thải (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung và hệ thống xử lý khí (mùi hôi) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư: tháng 01/2027 - 03/2027.

6.1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị 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 và khí thải bảo đảm phù hợp với TCVN 5999:1995 (ISO 5667-10:1992) về chất lượng nước - lấy mẫu và hướng dẫn lấy mẫu nước thải và Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

** Quan trắc đối với công trình xử lý nước thải:*

Hệ thống xử lý nước thải công suất thiết kế 750 m³/ngày

- Loại mẫu: mẫu đơn.
- Vị trí lấy mẫu:
 - + Nước thải đầu vào: Tại bể thu gom của công trình xử lý nước thải tập trung.
 - + Nước thải đầu ra: Tại mương quan trắc nước thải sau xử lý của công trình xử lý nước thải tập trung.
- Thông số quan trắc: Lưu lượng, pH, BOD₅, TSS, Tổng chất rắn hòa tan, H₂S, Amoni, Nitrat, Dầu mỡ động, thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Photphat, Coliform.
- Tần suất quan trắc: 01 ngày/lần (đo đạc, lấy và phân tích mẫu đơn đối với 01 mẫu nước thải đầu vào tại bể thu gom và 03 mẫu nước thải đầu ra tại mương quan trắc nước thải sau xử lý của công trình xử lý nước thải tập trung trong 03 ngày liên tiếp).

*** *Quan trắc đối với công trình xử lý khí thải:***

Hệ thống xử lý khí (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung, công suất thiết kế 2.000 m³/giờ

- Loại mẫu: mẫu đơn.
- Vị trí lấy mẫu: Tại ống thải của công trình xử lý khí thải (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung.
- Thông số quan trắc: Lưu lượng, NH₃, H₂S, CH₃SH.
- Tần suất quan trắc: 01 ngày/lần (đo đạc, lấy và phân tích mẫu đơn đối với 03 mẫu trên ống xả thải của công trình xử lý khí thải (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung trong 03 ngày liên tiếp).

Hệ thống xử lý khí (mùi hôi) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư, công suất thiết kế 500 m³/giờ

- Loại mẫu: mẫu đơn.
- Vị trí lấy mẫu: Tại ống thải của công trình xử lý khí thải (mùi hôi) phát sinh từ bể tự hoại, bể tách dầu của tòa nhà chung cư.
- Thông số quan trắc: Lưu lượng, NH₃, H₂S, CH₃SH.
- Tần suất quan trắc: 01 ngày/lần (đo đạc, lấy và phân tích mẫu đơn đối với 03 mẫu trên ống xả thải của công trình xử lý khí thải (mùi hôi) phát sinh từ cụm bể hệ thống xử lý nước thải tập trung trong 03 ngày liên tiếp).

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

6.2.1. Chương trình quan trắc môi trường định kỳ

*** *Giám sát nước thải***

- Vị trí giám sát: tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải tập trung.
- Thông số giám sát: pH, BOD₅, TSS, Tổng chất rắn hòa tan, H₂S, Amoni, Nitrat, Dầu mỡ động, thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Photphat, Coliform.
- Tần suất giám sát: 3 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt - QCVN 14:2008/BTNMT, cột A, K=1.

6.2.2. Chương trình quan trắc môi trường tự động, liên tục chất thải: Không

(Cơ sở không thuộc quy định tại Phụ lục XXVIII và Phụ lục XXIX ban hành kèm theo Nghị định 08/2022/NĐ-CP).

6.2.3. Hoạt động quan trắc môi trường định kỳ, quan trắc môi trường tự động, liên tục khác

*** *Giám sát chất thải rắn, chất thải nguy hại***

- Vị trí giám sát: các điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt, nhà chứa chất thải nguy hại.

- Thông số giám sát: thu gom và phân loại chất thải tại nguồn; hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, xử lý; giám sát khối lượng, thành phần phát sinh bằng biên bản bàn giao chất thải, chứng từ chất thải mỗi lần chuyển giao.

- Tần suất: thường xuyên và liên tục.

- Quy định áp dụng: Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

6.3. Kinh phí thực hiện quan trắc môi trường hằng năm

Kinh phí giám sát chất thải rắn: 30.000.000 VNĐ/năm.

CHƯƠNG VII

KẾT QUẢ KIỂM TRA, THANH TRA VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI CƠ SỞ

Trong năm 2022 và năm 2023, Công ty không có đoàn thanh, kiểm tra về môi trường.

CHƯƠNG VIII

CAM KẾT CỦA CHỦ CƠ SỞ

Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền cam kết về tính trung thực, chính xác của số liệu; thông tin về cơ sở, các vấn đề môi trường của cơ sở được trình bày trong báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường.

Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền cam kết thực hiện nghiêm túc các phương án giảm thiểu tác động và các cam kết được trình bày trong báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường được phê duyệt, để giảm thiểu đến mức thấp nhất các tác động xấu đến môi trường.

Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền cam kết thực hiện các biện pháp khống chế và giảm thiểu ngay tại nguồn các tác động xấu trong giai đoạn hoạt động của cơ sở như đã nêu trong báo cáo này, cụ thể như sau:

**** Đối với môi trường không khí***

- Cam kết quản lý các nguồn phát sinh ô nhiễm không khí để giảm thiểu ô nhiễm không khí.

- Quản lý các nguồn phát sinh ô nhiễm không khí để giảm thiểu ô nhiễm không khí ngay tại nguồn.

- Bảo đảm tiếng ồn, độ rung trong khu đô thị đạt Quy chuẩn về độ ồn QCVN 24:2016/BYT, QCVN 27:2010/BYT.

**** Đối với nước mưa và nước thải***

- Hệ thống cống thu gom nước mưa và nước thải sẽ được tách riêng.

- Nước mưa chảy tràn sẽ được thu gom, tách rác và thoát vào hệ thống thoát nước mưa sau đó chảy ra suối Cầu Định.

- Thu gom toàn bộ nước thải phát sinh xử lý sơ bộ sau đó đưa về hệ thống xử lý nước thải tập trung xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, (A) (K=1) sẽ theo cống thoát nước thải D300mm có chiều dài 29m chảy ra suối Cầu Định.

**** Đối với chất thải rắn***

- Thực hiện thu gom và quản lý theo đúng quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Thực hiện thu gom và quản lý chất thải nguy hại, hợp đồng với đơn vị có chức năng theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

**** Phòng chống sự cố môi trường***

Thực hiện nghiêm chỉnh các biện pháp phòng chống sự cố môi trường, hỏa hoạn, sự cố chập điện, vệ sinh, an toàn lao động, an toàn thực phẩm và các biện pháp phòng chống sự cố ô nhiễm.

*** *Quản lý môi trường***

- Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền phối hợp với các cơ quan chức năng trong quá trình vận hành các hệ thống không chế ô nhiễm môi trường nhằm đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định và phòng chống sự cố môi trường khi xảy ra.

- Cam kết thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ theo quy định tại Thông tư 02/2022/TT-BTNMT.

- Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền cam kết chịu trách nhiệm trước Pháp luật nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam nếu vi phạm các công ước quốc tế, các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam khi xảy ra sự cố gây ô nhiễm môi trường./.

PHỤ LỤC 1. GIẤY TỜ PHÁP LÝ

STT	Giấy tờ pháp lý
1	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701899694, đăng ký lần đầu ngày ngày 25/07/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 27/4/2023 của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp
2	Văn bản số 2515/UBND-KTN, ngày 08/06/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền làm chủ đầu tư Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3).
3	Văn bản số 356/UBND-VP ngày 14/12/2018 của Ủy ban nhân dân phường Tân Định về việc góp ý nội dung hồ sơ Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ (1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3)
4	Văn bản số 721/UBND-KT ngày 18/04/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ một số nội dung liên quan đến đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Tân Định đến năm 202, định hướng đến năm 2030 tại vị trí thực hiện dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3)
5	Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) địa điểm phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
6	Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) địa điểm phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
7	Văn bản số 202/UBND-KT ngày 05/09/2019 của Ủy ban nhân dân phường Tân Định về việc xin ý kiến tham vấn cộng đồng về nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) quy mô: diện tích 86.574,3 m ² ; dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn”.
8	Quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) quy mô: diện tích 99.791,6 m ² ; dân số 3.155 người; tổng số căn hộ 1.510 căn”.
9	Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 08/07/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) – đợt 1 Tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát
10	Văn bản số 143/UBND-KT ngày 17/01/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1:500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định với diện tích khoảng 86.574,3m ² .

STT	Giấy tờ pháp lý
11	Văn bản số 4444/UBND-KT ngày 18/11/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền được đầu nối thoát nước thải từ trạm xử lý nước thải ra suối Cầu Định thuộc dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phường Tân Định. Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14-MT:2008/BTNMT cột A, k = 1
12	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2013/QĐ-UBND ngày 08/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (cấp lần đầu) cho dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) với diện tích 86.574,3 m ² , dân số 3.698 người; tổng số căn hộ 1.621 căn
13	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 873/TD-PCCC ngày 18/12/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH. Chứng nhận Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3).
14	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 398/TD-PCCC ngày 29/6/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH. Chứng nhận chung cư thương mại Thịnh Gia – Block E12A (02 tầng hầm + 25 tầng).
15	Quyết định 267/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3).
16	Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 17/6/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Thịnh Gia, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
17	Văn bản số 452/UBND-KT ngày 21/2/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền được đầu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải thuộc Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia.
18	Văn bản số 5515/STNMT-CCBVMT ngày 15/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc trả hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia 3.
19	Biên bản số 03/2020/BB/LN-TG ngày 07/10/2020. Biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình hệ thống xử lý nước thải tập trung khu dân cư Thịnh Gia 3 – Công suất 750 m ³ /ngày đêm.
20	Quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 13/7/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng – TL 1/10.000 Đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

PHỤ LỤC 2. CÁC PHIẾU KẾT QUẢ QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG TẠI CƠ SỞ

PHỤ LỤC 3. CÁC BẢN VẼ

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN**

Mã số doanh nghiệp: 3701899694

Đăng ký lần đầu: ngày 25 tháng 07 năm 2011

Đăng ký thay đổi lần thứ: 10, ngày 27 tháng 04 năm 2023

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ TƯ VẤN
NGỌC ĐIỀN

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: RUBY LAND CONSULTING AND
TRADING COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: RUBY LAND CO., LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

*510 Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình
Dương, Việt Nam*

Điện thoại: 0650.3585888

Fax: 0650.3585889

Email:

Website:

3. Vốn điều lệ

569.200.000.000 đồng

Bằng chữ: Năm trăm sáu mươi chín tỷ hai trăm triệu đồng

4. Danh sách thành viên góp vốn

STT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp (VND và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức	Ghi chú
1	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	Việt Nam	Số A47/2, tổ 2, Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	313.060.000.00 0	55,000	074175005523	

2	LƯU CHÍ THỊNH	Việt Nam	Số A47/2, tổ 2, Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	199.220.000.000	35,000	074073006044
3	NGUYỄN THỊ HÀ THU	Việt Nam	Số 08 Đường số 4, Khu TĐC Phú Hòa II, Tổ 23, Khu 3, Phường Phú Lợi, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	56.920.000.000	10,000	074185006666

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN

Giới tính: Nữ

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc

Sinh ngày: 26/02/1975

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

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

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 074175005523

Ngày cấp: 23/08/2021

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

Địa chỉ thường trú: Số A47/2, tổ 2, Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: Số A47/2, tổ 2, Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

K.T. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Lâm Ngọc Thịnh

Số: 2515 /UBND-KTN

Bình Dương, ngày 08 tháng 6 năm 2018

V/v chấp thuận cho Công ty
TNHH thương mại và tư
vấn Ngọc Điền làm chủ đầu
tư Khu nhà ở phát triển đô
thị Thịnh Gia mở rộng (giai
đoạn 3)

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Công ty TNHH thương mại và tư vấn Ngọc Điền.

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Qua xem xét Công văn số 1777/SXD-QLN ngày 04/06/2018 của Sở Xây dựng về việc xem xét việc đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3); Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty TNHH thương mại và tư vấn Ngọc Điền làm chủ đầu tư Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3).
2. Địa điểm xây dựng: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, Bình Dương.
3. Mục tiêu đầu tư: nhằm xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh; kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần xây dựng thị xã Bến Cát ngày càng xinh đẹp hơn, nâng cao các tiện ích cho thị xã trong tương lai và sử dụng hiệu quả giá trị kinh tế khu đất.
4. Diện tích sử dụng đất: khoảng 9,98 ha.
5. Dân số: khoảng 3.898 người.
6. Tổng số lượng căn hộ: khoảng 1.093 căn nhà.
7. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
8. Phương án tiêu thụ sản phẩm: đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng nhà ở để bán.
9. Tiến độ thực hiện: từ năm 2018 đến năm 2025.
10. Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 87 tỷ đồng.
11. Trách nhiệm của chủ đầu tư: thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.



Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư nếu Công ty TNHH thương mại và tư vấn Ngọc Điền không triển khai hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đã cam kết mà không có lý do chính đáng thì chủ trương đầu tư này không còn hiệu lực thực hiện./.

Nơi nhận:

- CT và PCT;
- Như trên;
- Các Sở: TNMT, KHĐT;
- UBND tx Bến Cát;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu VT.



Trần Thanh Liêm

CHUNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số Chứng Thực.....**1434408**.....SCT/BS
Ngày.....**11.9-06-2018**.....
PHÓ CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN P. PHÚ LỢI



Lê Thanh Liêm

[Handwritten signature]

ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG TÂN ĐỊNH

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

Số: 56 /UBND-VP

Tân Định, ngày 14 tháng 12 năm 2018

V/v góp ý nội dung hồ sơ
Đồ án quy hoạch tổng mặt
bằng tỷ lệ (1/500) khu nhà
ở phát triển đô thị Thịnh
Gia mở rộng (giai đoạn 3)

Kính gửi: Phòng quản Lý đô Thị thị xã Bến Cát.

Căn cứ vào công văn số 346/CV-QLĐT, ngày 26 tháng 11 năm 2018 về việc góp ý nội dung hồ sơ Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ (1/500) khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

Qua xem xét, kiểm tra hồ sơ, Ủy ban nhân dân phường Tân Định có ý kiến như sau:

+ Về quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đến năm 2020 của thị xã Bến Cát được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 27/3/2014, khu đất thực hiện dự án thuộc quy hoạch đất ở. Do đó, dự án đầu tư của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

+ Về quy hoạch phân khu phường Tân Định đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030. Thị dự án khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở.

+ UBND phường thống nhất các nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phường Tân Định do Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền làm chủ đầu tư.

Trên đây là nội dung góp ý của Ủy ban nhân dân phường Tân Định.

Nơi nhận:

- Phòng QLĐT thị xã;
- Lưu: VT.

Ủ. CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Phụng

Handwritten signature/initials at the bottom left of the page.

Số: 721 /UBND-KT

Bến Cát, ngày 18 tháng 4 năm 2019

V/v chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ một số nội dung liên quan đến đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Tân Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại vị trí thực hiện dự án Khu nhà ở Phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3)

Kính gửi:

- Phòng Quản lý đô thị;
- Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.

Trên cơ sở ý kiến của Cục Tác chiến thuộc Bộ Tổng Tham mưu tại Công văn số 67/TC-QC ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình và ý kiến đóng góp của các Sở, ngành cấp tỉnh và ý kiến tham mưu, đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 99/BC-QLĐT ngày 17 tháng 4 năm 2019 về việc tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã giải quyết các kiến nghị của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã có ý kiến như sau:



1. Chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ một số nội dung liên quan đến đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Tân Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại vị trí thực hiện dự án Khu nhà ở Phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) theo đề xuất của Phòng Quản lý đô thị, cụ thể như sau:

a. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất: Điều chỉnh tầng cao xây dựng từ ≤ 04 tầng thành ≤ 22 tầng (chiều cao xây dựng $\leq 75m$) đối với vị trí đầu tư xây dựng tòa nhà chung cư (Ký hiệu lô E12A, tổng diện tích lô đất khoảng $8.010m^2$ thuộc dự án Khu nhà ở Phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng giai đoạn 3).

b. Điều chỉnh quy hoạch giao thông:

- Tuyến đường N19: Điều chỉnh tim tuyến đường quy hoạch phân khu N19 (đoạn đi qua dự án Khu nhà ở Phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng giai đoạn 3) để đồng bộ với tim tuyến đường N19 (đoạn đi qua Khu nhà ở Phát triển đô thị Thịnh Gia và Khu nhà ở Phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng giai đoạn 2); Khoảng cách các điểm sau khi điều chỉnh: Từ điểm N19.1 đến N19.1' khoảng 01m; từ điểm N19.2 đến điểm N19.2' khoảng 19m; Các điểm sau khi điều chỉnh thuộc đoạn N19.1' - N19.2' với tổng chiều dài đoạn điều chỉnh khoảng 198m.

- Tuyến đường N20: Điều chỉnh tim tuyến đường quy hoạch phân khu N20 (đoạn đi qua dự án Khu nhà ở Phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng giai đoạn 3) về phía Nam để đồng bộ với tim tuyến đường N20 (đoạn đi qua Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng giai đoạn 2); Khoảng cách các điểm sau khi điều

Handwritten signature

chỉnh: Từ điểm N20.1 đến N20.1' khoảng 13,5m; từ điểm N20.2 đến N20.2' khoảng 25,2m (khoảng cách được tính từ tim tuyến đường khi so sánh với tim tuyến đường theo quy hoạch phân khu phường Tân Định); Các điểm sau khi điều chỉnh thuộc đoạn N20.1' - N20.2' với tổng chiều dài đoạn điều chỉnh khoảng 198m.

- Tuyến đường D4: Điều chỉnh tim tuyến đường quy hoạch phân khu D4 về phía Đông để đồng bộ với tim tuyến đường D15 thuộc dự án Khu nhà ở Phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3); Khoảng cách các điểm sau khi điều chỉnh: Từ điểm N19.2 đến N19.2' khoảng 19m; từ điểm N20.2 đến N20.2' khoảng 25,2m; từ điểm D4.3 đến D4.3' khoảng 21m; từ điểm D4.2 đến D4.2' khoảng 18,2m; Các điểm sau khi điều chỉnh thuộc đoạn D4.1 - D4.2' - D4.3' - N20.2' - N19.2' với tổng chiều dài đoạn điều chỉnh khoảng 660m.

2. Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền có trách nhiệm triển khai phương án thiết kế quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) theo đúng nội dung được chấp thuận điều chỉnh và thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện các tuyến đường theo đúng các tiêu chuẩn kỹ thuật về giao thông.

3. Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm hướng dẫn Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền triển khai thực hiện theo đúng quy định; đồng thời, rà soát, cập nhật các nội dung điều chỉnh vào kỳ điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Tân Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 theo đúng quy định của pháp luật./. *th*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT thị xã;
- Phòng TN&MT;
- UBND phường Tân Định;
- Lưu: VT./

CHỦ TỊCH



PHÓ CHỦ TỊCH

Huyện Thư Lập

[Handwritten signature]

Số: 98/QĐ-UBND

Bến Cát, ngày 17 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3)

Địa điểm: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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

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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của Đồ án và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 13/7/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) Đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

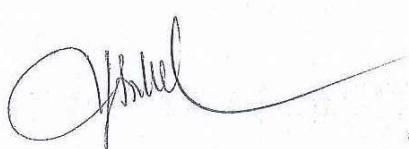
Căn cứ Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 06/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thị xã Bến Cát đến năm 2025;

Căn cứ Công văn số 2515/UBND-KTN ngày 08/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Thương Mại & Tư vấn Ngọc Điền được làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

Xét Tờ trình số 62/TTr-QLĐT ngày 07/6/2019 của Phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:



1. Tên gọi: Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương Mại & Tư vấn Ngọc Điền.

3. Đơn vị lập nhiệm vụ: Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Kiến Xanh.

4. Phạm vi ranh giới, diện tích của khu vực quy hoạch chi tiết 1/500:

- Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) thuộc phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với tứ cận tiếp giáp:

+ Phía Đông: Giáp đường N1, đường QHPK N19 và đường QHPK D5 thuộc dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2);

+ Phía Tây: Giáp đất dân;

+ Phía Nam: Giáp đất dân và suối Cầu Định;

+ Phía Bắc: Giáp đất dân và đường giao thông nông thôn.

- Tổng diện tích dự án khoảng 99.791,6m².

5. Chỉ tiêu dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch chi tiết:

- Dân số khu vực quy hoạch: Khoảng 3.155 người.

- Chỉ tiêu đất đai: Đất ở $\geq 15,98\text{m}^2/\text{người}$, đất cây xanh - công viên $\geq 3,51\text{m}^2/\text{người}$, đất giao thông $\geq 10,10\text{m}^2/\text{người}$, đất hạ tầng kỹ thuật $\geq 1,04\text{m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Cấp nước sinh hoạt ≥ 150 lít/người/ng.đêm, Thoát nước thải sinh hoạt 100% lưu lượng nước cấp, Cấp điện 1.100-2.100KW/người/năm, Rác thải $\geq 01\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$ đêm, Thông tin liên lạc 30 ÷ 40 máy/100 người (mạng điện thoại cố định, mạng internet).

6. Yêu cầu và nguyên tắc về không gian, kiến trúc, cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch chi tiết:

6.1. Yêu cầu, nguyên tắc về không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Xác định mối quan hệ giữa khu quy hoạch với khu vực xung quanh: Quan hệ với trung tâm thị xã Bến Cát, các khu công nghiệp và khu vực lân cận.

- Xác định tính chất của khu lập quy hoạch chi tiết.

- Xác định cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

+ Quy hoạch sử dụng đất đai toàn khu (giải pháp về phân bố quỹ đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất).

+ Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc (quan điểm về tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, các yêu cầu về tổ chức: mật độ xây dựng, tầng cao trung bình của lô đất; các quy định về bảo vệ cảnh quan, bảo vệ môi trường).

6.2. Yêu cầu, nguyên tắc về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch hệ thống giao thông: Xác định lưu lượng xe lưu thông, mật độ xe; quy hoạch mạng lưới đường giao thông cho khu vực; xác định tính chất và lộ

giới các tuyến đường; dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch san nền-thoát nước mưa: Xác định độ cao xây dựng cho khu vực; đề ra phương án chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng cho khu vực; xác định lưu lượng nước thoát, từ đó xác định nguồn tiếp nhận, hướng thoát nước mặt cho khu vực; quy hoạch hệ thống thoát nước mặt (mương, cống, hố ga thoát nước mặt, hướng thoát của từng lưu vực, từng tuyến, chiều dài và đường kính ống...); Dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước, xác định nguồn cung cấp nước; quy hoạch hệ thống cấp nước (quy mô các công trình cấp nước, các tuyến ống cấp nước chính, ống nhánh, chiều dài, đường kính ống...); dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng: Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp điện, từ đó xác định nguồn cung cấp điện; quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng (các trạm biến áp, đường dây trung thế, đường dây hạ thế...); dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường: Xác định lưu lượng nước thoát, từ đó xác định nguồn tiếp nhận; quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt (vị trí, quy mô khu tập trung và xử lý nước thải; mương, cống, hố ga thoát nước, hướng thoát, chiều dài, đường kính ống...); nêu và định hướng giải quyết các vấn đề môi trường khác như chất thải rắn, khói, bụi, rác thải sinh hoạt; dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xác định nguồn cung cấp dịch vụ; quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, các trạm chuyển tiếp, đường dây; dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch các điểm đầu nối hạ tầng: Xác định các vị trí hạ tầng ngoài khu như giao thông, cấp điện, thoát nước, cấp nước nhằm đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch vào hệ thống chung khu vực.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh đường phố.

7. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược khu vực quy hoạch chi tiết:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo tác động tích cực, tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp cụ thể để giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch.



- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý, quan trắc môi trường.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch chi tiết:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, Giao thông, Thoát nước mưa, Thoát nước thải, Cấp nước - PCCC, Cấp điện - Chiếu sáng, Thông tin liên lạc.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà ở, Chung cư thương mại, công viên cây xanh.

9. Yêu cầu về danh mục hồ sơ đồ án:

9.1 Thuyết minh tổng hợp:

Thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị 2009; Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và Khoản 2, Khoản 4, Khoản 5 Điều 10 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng.

9.2. Các bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng. Trong đó, thành phần bản vẽ liên quan đến đồ án quy hoạch chi tiết phải cơ bản bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường (giao thông - CGDD-CGXD, san nền, thoát nước mặt, cấp nước - chữa cháy, thoát nước thải - vệ sinh môi trường, điện - chiếu sáng - thông tin liên lạc), tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500.

9.3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 10 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng.

10. Phê duyệt kèm theo:

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.
- Các bản vẽ: Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch; Ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch.



Điều 2. Công ty TNHH Thương Mại & Tư vấn Ngọc Điền có trách nhiệm lập đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định trình cấp thẩm quyền phê duyệt và triển khai dự án đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân – Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan, đơn vị có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Định, Giám đốc Công ty TNHH Thương Mại & Tư vấn Ngọc Điền, Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Kiến Xanh chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Thị ủy;
- TT. HĐND;
- CT và các PCT;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Thư Lập

Số: 1055/QĐ-UBND

Bến Cát, ngày 24 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở
phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định,
thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính
phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

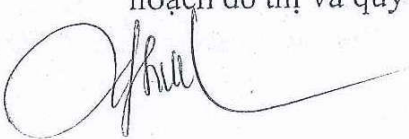
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ
Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch
xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ
Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ
Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13
tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô
thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy
hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;



Căn cứ Quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 2040/SXD-QHKT ngày 03 tháng 6 năm 2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến thống nhất đối với việc phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát;

Xét Tờ trình số: 63/TTr-QLĐT ngày 07 tháng 6 năm 2019 của Phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Kiến Xanh.

4. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết:

- Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) thuộc phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, với tứ cận tiếp giáp:

+ Phía Đông: Giáp đường N1, đường QHPK N19 và đường QHPK D5 thuộc dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2).

+ Phía Tây: Giáp đất dân.

+ Phía Nam: Giáp đất dân và suối Cầu Định.

+ Phía Bắc: Giáp đất dân và đường giao thông nông thôn.

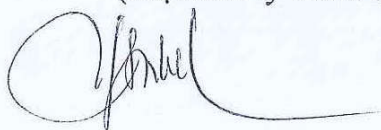
- Tổng diện tích khu nhà ở: 99.791,6m².

5. Tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết: Là khu nhà ở thương mại phục vụ nhu cầu về nhà ở cho người dân, công nhân lao động, cán bộ, công nhân viên... đang làm việc trên địa bàn thị xã và khu vực lân cận; với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực.

6. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Dân số khu vực quy hoạch: Khoảng 3.155 người.

- Chỉ tiêu đất đai: Đất ở $\geq 15,98\text{m}^2/\text{người}$, đất cây xanh - công viên $\geq 3,51\text{m}^2/\text{người}$, đất giao thông $\geq 10,10\text{m}^2/\text{người}$, đất hạ tầng kỹ thuật $\geq 1,04\text{m}^2/\text{người}$ (Trạm xử lý nước thải và hành lang sau nhà).



- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Cấp nước sinh hoạt ≥ 150 lít/người/ng.đêm, Thoát nước thải sinh hoạt $\geq 100\%$ lưu lượng nước cấp, Cấp điện 1.100 - 2.100KW/người/năm, Rác thải ≥ 01 kg/người/ngày đêm; Thông tin liên lạc 30 ÷ 40 máy/100 người (mạng điện thoại cố định, mạng internet).

7. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất ở: 50.417,5m², chiếm 50,52% diện tích khu vực quy hoạch. Bao gồm:

+ Đất ở liền kề thương mại: Diện tích 31.334,7m² (62,15% tổng diện tích đất ở, 31,40% diện tích khu vực quy hoạch).

+ Đất ở chung cư thương mại: Diện tích 8.010,0m² (15,89% tổng diện tích đất ở, 8,03% diện tích khu vực quy hoạch).

+ Đất ở liền kề xã hội: Diện tích 11.072,8m² (21,96% tổng diện tích đất ở, 11,10% diện tích khu vực quy hoạch).

- Đất cây xanh công viên: 11.087,4m² chiếm 11,11% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất hành lang an toàn đường điện: 3.128,3m² chiếm 3,13% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất hành lang kỹ thuật: 3.292,4m² chiếm 3,3% diện tích khu vực quy hoạch. Trong đó, bao gồm 771,9m² đất xây dựng trạm xử lý nước thải, 2.520,5m² đất hành lang kỹ thuật sau nhà.

- Đất giao thông: 31.866,0m² chiếm 31,93% diện tích khu vực quy hoạch.

Bảng 01: Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	LOẠI ĐẤT	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH				HS SD ĐẤT	MĐ XD (%)	TẦNG CAO (Tầng)	TỶ LỆ (%)
		Diện tích (m ²)	Số hộ (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² / người)				
A.	ĐẤT Ở (Kinh doanh)	50.417,5	1.510	3.155	15,98	≤11,0	≤95,00	1 - 22	50,52
I.	LIÊN KỀ THƯƠNG MẠI (62,15%)	31.334,7	431	1.163		≤1,9	78-95	1-2	31,40
II.	LIÊN KỀ XÃ HỘI (21,96%)	11.072,8	167	334		≤0,9	92-94	1	11,10
III.	CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI E12A (15,89%)	8.010,0	912	1.658		≤11,0	≤ 50,00	22	8,03

B.	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN (Không kinh doanh)	11.087,4			3,51				11,11
1	CX-CV 1	847,0							
2	CX-CV 2	220,8							
3	CX-CV 3	715,2							
4	CX-CV 4	2.457,2							
5	CX-CV 5	6.235,5							
6	CX-CV 6	611,7							
C.	ĐẤT HTKT (Không kinh doanh)	3.292,4			1,04				3,3
1	TRẠM Xử lý nước thải	771,9							
2	HLKT sau nhà	2.520,5							
D.	ĐẤT HÀNH LANG ĐIỆN	3.128,3							3,13
1	HLAT Đ.ĐIỆN 2	1.635,0							
2	HLAT Đ.ĐIỆN 3	1.493,3							
E.	ĐẤT GIAO THÔNG (Không kinh doanh)	31.866,0			10,10				31,93
	TỔNG CỘNG	99.791,6	1.510	3.155	30,63	≤0,42	≤43,60		100

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc và thiết kế đô thị khu vực quy hoạch:

8.1. Các trục chính của khu vực quy hoạch:

- Trục đối ngoại:

Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) có 02 hướng kết nối chính, kết nối với đường Quốc lộ 13 (ở phía Đông) thông qua dự án mở rộng giai đoạn 2 và đường QHPK N21 thông qua các tuyến giao thông hiện hữu ở phía Bắc. Cụ thể:

+ Trục Đông Tây: Các tuyến đường giao thông QHPK N19, N1, N3, QHPK N20 (kết nối khu mở rộng giai đoạn 2).

+ Trục Bắc Nam: Các tuyến đường QHPK D5, đường QHPK D4 kết nối các trục ngang chính tạo thành hệ thống giao thông liên tục, thông suốt.

Trên các tuyến giao thông này bố trí các công trình nhà ở với thiết kế hiện đại, đồng bộ về tầng cao xây dựng.

- Trục đối nội: Trên cơ sở các trục đường đối ngoại, mạng lưới đường nội bộ của khu nhà ở được thiết kế theo dạng ô cờ, tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn, thông suốt. Các công trình nhà ở được bố trí đồng bộ về kiến trúc và tầng cao xây dựng. Bên cạnh đó, do khu vực quy hoạch có lợi thế gần với suối Cầu Định nên khai thác tối đa cảnh quan đối với khu vực công viên cây xanh tập trung ở phía Nam.

8.2. Các công trình công cộng – dịch vụ của khu vực quy hoạch:

- Công viên cây xanh có tổng diện tích 11.087,4m² được bố trí ở các vị trí phía Bắc, Đông, Nam tiếp giáp các đường N5, N6, QHPK D4, N19. Với hình thức tổ chức các mảng xanh, công viên vườn hoa và các tiện ích công cộng, tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho toàn khu và đảm bảo khả năng tiếp cận dễ dàng đối với người dân trong khu nhà ở, chỉ tiêu về cây xanh cho khu ở trong đô thị.

- Giáo dục với tổng diện tích sàn khoảng 2.000m², được bố trí tại tầng căn hộ thuộc công trình chung cư thương mại tiếp giáp đường D13 (*chiếm ½ diện tích tầng căn hộ, với lối đi tách biệt để phục vụ cho nhu cầu giáo dục, đào tạo trong và ngoài khu vực quy hoạch*).

- Thương mại dịch vụ với tổng diện tích sàn khoảng 4.000m² được bố trí tại tầng thương mại của công trình chung cư thương mại tiếp giáp đường D13.

8.3. Các công trình nhà ở:

Khu vực quy hoạch được bố trí 25 ô đất ở, bao gồm: 19 ô đất nhà ở liền kề thương mại; 05 ô đất nhà ở liền kề xã hội và 01 ô đất ở chung cư thương mại. Tổng số căn hộ: 1.510 căn (*nhà ở liền kề thương mại: 431 căn, nhà ở liền kề xã hội: 167 căn, chung cư thương mại: 912 căn*). Trong đó:

- Đối với nhà ở liền kề thương mại:

+ Tầng cao 01 - 02 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 95\%$, Hệ số sử dụng đất $\leq 1,9$.

+ Chỉ giới đường đỏ: Trùng với lộ giới đường giao thông.

+ Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với nhà ở liền kề xã hội:

+ Tầng cao 01 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 94\%$, Hệ số sử dụng đất $\leq 0,9$.

+ Chỉ giới đường đỏ: Trùng với lộ giới đường giao thông.

+ Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với Chung cư thương mại; bao gồm: 01 hầm, 01 tầng thương mại, 01 tầng kỹ thuật, 01 tầng giáo dục kết hợp căn hộ và 18 tầng căn hộ. Theo đó:

+ Tầng cao ≤ 22 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 50\%$, Hệ số sử dụng đất ≤ 11 .

+ Chỉ giới đường đỏ: Trùng với lộ giới đường giao thông.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 06m từ chỉ giới đường đỏ.

Bảng 02: Thống kê đất ở khu vực quy hoạch

TT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Số hộ (căn)	Dân số	HSSD ĐẤT	MĐXD (%)	T.CAO (Tầng)	TỶ LỆ (%)
	ĐẤT Ở	50.417,5	1.510	3.155	≤ 11,00	≤ 95,00	1-22	50,52
I.	LIỀN KẾ THƯƠNG MẠI: 62,15%	31.334,7	431	1.163	≤ 1,90	78-95	1-2	31,4
1	Lô A16 (LKTM)	614,0	8	28	≤ 1,90	88-93	2	0,62
2	Lô A17 (LKTM)	614,0	8	28	≤ 1,90	88-93	2	0,62
3	Lô B8 (LKTM)	1.639,5	18	63	≤ 1,70	80-84	2	1,64
4	Lô B9 (LKTM)	1.876,0	20	70	≤ 1,70	78-84	2	1,88
5	Lô C8 (LKTM)	1.473,5	18	63	≤ 1,80	83-90	2	1,48
6	Lô C9 (LKTM)	1.704,0	23	46	≤ 0,90	80-91	1	1,71
7	Lô D8 (LKTM)	1.545,0	22	44	≤ 0,90	90-92	1	1,55
8	Lô D9 (LKTM)	1.890,0	27	54	≤ 0,90	≤ 92,00	1	1,89
9	Lô E12B (LKTM)	1.262,5	17	60	≤ 1,80	89-91	2	1,27
10	Lô E14 (LKTM)	1.262,5	19	38	≤ 0,90	91-94	1	1,27
11	Lô E15 (LKTM)	2.525,0	38	76	≤ 0,90	91-94	1	2,53
12	Lô F7 (LKTM)	2.931,0	40	140	≤ 1,90	88-95	2	2,94
13	Lô F8 (LKTM)	2.940,0	40	140	≤ 1,90	88-94	2	2,95
14	Lô F9 (LKTM)	1.188,2	16	56	≤ 1,80	89-91	2	1,19
15	Lô F10 (LKTM)	1.749,8	26	52	≤ 0,90	87-94	1	1,75
16	Lô F11 (LKTM)	2.938,0	44	88	≤ 0,90	87-94	1	2,94
17	Lô G4 (LKTM)	557,0	8	28	≤ 1,90	90-95	2	0,56
18	Lô G5 (LKTM)	2.112,5	32	64	≤ 0,90	93-94	1	2,12
19	Lô H5 (LKTM)	512,2	7	25	≤ 1,90	87-94	2	0,51
II.	LIỀN KẾ XÃ HỘI: 21,96%	11.072,8	167	334	≤ 0,90	92-94	1	11,1
20	Lô G6 (LKXH)	2.648,4	40	80	≤ 0,90	92-94	1	2,65
21	Lô H6 (LKXH)	2.112,5	32	64	≤ 0,90	93-94	1	2,12

22	Lô H7 (LKXH)	2.508,5	38	76	$\leq 0,90$	93-94	1	2,51
23	Lô J2 (LKXH)	2.314,4	35	70	$\leq 0,90$	92-94	1	2,32
24	Lô J3 (LKXH)	1.489,0	22	44	$\leq 0,90$	92-94	1	1,49
III.	CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI E12A: 15,89%	8.010,0	912	1.658	$\leq 11,00$	$\leq 50,00$	22	8,03

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông được thiết kế tuân thủ theo QCVN 07-4:2016/BXD, TCXDVN 104:2007, có dạng ô cờ, bố trí vỉa hè, điện chiếu sáng và cây xanh ven đường. Hệ thống giao thông Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) được thiết kế kết nối trực tiếp với hệ thống giao thông khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2) và các tuyến giao thông đối ngoại hiện hữu. Các tuyến giao thông thuộc khu nhà ở được thiết kế với tốc độ 30km/h. Bố trí đèn tín hiệu cũng như sơn giảm tốc đối với các tuyến đường nội bộ giao nhau với các tuyến định hướng theo đồ án quy hoạch phân khu phường Tân Định.

- Mặt cắt ngang (chi tiết theo Bảng 03).

- Kết cấu đường:

+ Lòng đường: Thảm bê tông nhựa nóng.

+ Vỉa hè: Trồng cây kết hợp lối bộ hành xi măng. Cây xanh đường phố chủ yếu trồng cây Sao, cây Dầu..., khoảng cách trồng cây 8m đến 10m một cây.

Bảng 03: Thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Mặt cắt	CGĐĐ		CGXD	
			Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải	Lộ giới		Bên trái	Bên phải	Bên trái	Bên phải
I. Giao thông đối ngoại:											
1	QHPK D5	244	4	7-1-7	4	23	5-5	11,5	11,5	11,5	11,5
		112	4	7-1-7	4	23	5A-5A	11,5	11,5	17,5	11,5
		27,4	8	7	8	23	5B-5B	11,5	11,5	11,5	11,5
2	NT02	29,1	3	7	0	10	8B-8B	6,5	3,5	6,5	
		88,2	1	7	0	8	8A-8A	4,5	3,5		
II. Giao thông đối nội:											

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Mặt cắt	CGDD		CGXD	
			Vĩa hè trái	Lòng đường	Vĩa hè phải	Lộ giới		Bên trái	Bên phải	Bên trái	Bên phải
1	D12	105	3	7	3	13	7-7	6,5	6,5	6,5	6,5
2	D13	258	3	7	3	13	7-7	6,5	6,5	6,5	6,5
		112	3	7	3	13	7A-7A	6,5	6,5	6,5	12,5
		47,4	3	7	1	11	7B-7B	6,5	4,5	6,5	
3	D14	217	3	7	3	13	7-7	6,5	6,5	6,5	6,5
4	QHPK D4	273	4	7	4	15	2-2	7,5	7,5	7,5	7,5
5	N1	89,5	4	9	4	17	1-1	8,5	8,5	8,5	8,5
		116	4	9	4	17	1A-1A	8,5	8,5	8,5	14,5
6	N19	208,4	4	7	4	15	2-2	7,5	7,5	7,5	7,5
7	N3	106	3	7	3	13	7-7	6,5	6,5	6,5	6,5
		89,5	3	7	3	13	7A-7A	6,5	6,5	6,5	12,5
8	N20	182,9	4	7	4	15	2-2	7,5	7,5	7,5	7,5
9	N4	188,7	3	7	3	13	7-7	6,5	6,5	6,5	6,5
10	N5	82,1	3	7	3	13	7-7	6,5	6,5	6,5	6,5
		76,1	3	7	1	11	7B-7B	6,5	4,5	6,5	
11	N6	75,1	3	7	1	11	7B-7B	6,5	4,5	6,5	
12	N7	93,6	3	7	1	11	7B-7B	6,5	4,5	6,5	
Tổng cộng		2827									

9.2. Quy hoạch san nền:

- Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính theo hướng Bắc xuống Nam; dốc dần về suối Cầu Định. Cao độ tự nhiên cao nhất 8,01m (nằm ở khu vực phía Đông Bắc giáp đường nông thôn hiện hữu), cao độ thấp nhất 1,05m (nằm ở phía Nam khu đất).

- Hướng dốc san nền chính theo hướng Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông (bám sát địa hình tự nhiên) để đảm bảo độ sâu chôn cống thoát nước mưa và thoát nước thải là nhỏ nhất tránh việc cống phải chảy ngược địa hình làm tăng độ sâu

Qphu

chôn công và cân bằng khối lượng san lấp là thấp nhất. Ngoài ra, áp dụng phương án san lấp cục bộ cho từng lô được giới hạn bởi các đoạn đường. Cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để đắp vào các vùng trũng để tiết kiệm kinh phí, khối lượng đất cân bổ sung được vận chuyển từ nơi khác. Khu vực dọc ranh đất phía Nam sau khi san lấp sẽ bị chênh cao so với xung quanh với cao trình khoảng 1,0 - 2,0m. Do đó, tại những vị trí ranh đất có chênh cao so với xung quanh sẽ sử dụng kê chắn đất bằng tường chắn xây bằng gạch đin.

9.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch được thu gom thoát về Suối Cầu Định ở phía Nam thông qua tuyến cống dọc có đường kính D800 - D1200 trên đường QHPK D5 của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2).

- Khu vực quy hoạch được thiết kế mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn và được chia thành nhiều lưu vực để giảm tiết diện cống thoát nước. Hướng thoát chính là về phía Nam. Cống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép với cường độ chịu lực H10, đường kính từ D500 - 800 được chôn dưới vỉa hè hai bên đường với độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m. Cống băng đường, sử dụng cống có cường độ chịu lực H30, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m (kể tới đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện).

9.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải – vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán cần xử lý cho khu vực quy hoạch khoảng 473.3m³/ngày đêm. Trạm xử lý nước thải bố trí tại khu cây xanh phía Tây Nam dự án. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng và chia làm 2 phần: Hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể 3 ngăn; Hệ thống thu gom bên ngoài gồm mạng lưới thoát nước đưa về trạm xử lý nước thải tại phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và tận dụng độ dốc địa hình, đảm bảo cống thoát nước thải không chôn quá sâu. Các tuyến thoát nước chính được bố trí dọc theo các trục đường chính, đường kính cống D200 – D300. Trong các nhóm nhà ở, bố trí các tuyến cống có đường kính D200 để thu gom và kết nối với các tuyến cống chính D300, dẫn về trạm xử lý nước thải, xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A.

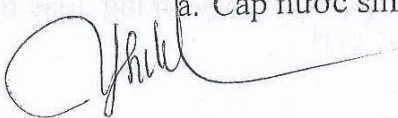
b. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải áp dụng cho khu quy hoạch là 01 kg/người/ngày. Dự tính lượng rác thải toàn khu nhà ở khoảng 3,2 tấn/ngày; tỷ lệ thu gom 100%.

- Việc thu gom rác được thực hiện từ các nhà ở, sử dụng thùng đựng rác có nắp đậy, được đặt tại các vị trí thuận tiện cho nhân viên thu gom rác. Sau đó đưa đến trạm xử lý rác chung của khu vực để xử lý.

9.5. Quy hoạch cấp nước sinh hoạt và an toàn phòng cháy chữa cháy:

a. Cấp nước sinh hoạt:



- Tổng lưu lượng nước cấp sinh hoạt cho khu vực quy hoạch là $668,6\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm. Lưu lượng nước cấp khi có cháy là $776,6\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước D100 - D150 nằm trên đường QHPK D5 của giai đoạn 2.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt. Các tuyến ống cấp nước chính của khu vực quy hoạch nằm trên đường N1, N3, N5, N7, N19, N20, D4, D5 và D13 có đường kính D100 - 150. Các tuyến ống nhánh của khu vực quy hoạch được đấu nối với tuyến ống chính cấp nước này.

- Ống cấp nước sử dụng ống uPVC có đường kính từ D75mm đến D150mm, được chôn dưới vỉa hè với độ sâu đặt ống tối thiểu tính tới đỉnh ống là 0,7m. Tại những vị trí ống băng đường, do phải chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên lắp đặt ống lồng bên ngoài (*ống bê tông ly tâm*). Tại các nút của mạng lưới bố trí van khóa để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí, điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cạn.

b. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt và bố trí theo hệ thống cấp nước.

- Toàn khu được bố trí 13 trụ cứu hỏa với đường kính D100, khoảng cách tối thiểu giữa 02 trụ 120m, được bố trí trên vỉa hè, cách mép đường 1,5m.

9.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

a. Hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất tính toán khoảng 5.494,8 kVA. Nguồn cấp điện cho khu được kéo từ tuyến trung thế ngầm 22kv tại trạm biến áp T5-400KVA đặt trên đường N8 thuộc giai đoạn 2.

- Lưới điện phân phối trung và hạ thế:

+ Sử dụng tuyến trung thế kéo mới đi ngầm từ vị trí đấu nối trên đường N8 (giai đoạn 2) đến trạm biến áp. Để đảm bảo việc cấp điện liên tục cho Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) sử dụng dây dẫn là cáp CXV/SEhh/DSTA $3 \times 50\text{mm}^2$ được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D50mm.

+ Bố trí 09 trạm biến áp cho toàn khu. Trong đó, sử dụng 05 trạm biến áp công suất 320kVA đến 400kVA- 22/0,4kV phục vụ các căn hộ liền kề, khu chức năng cũng như chiếu sáng giao thông; Trạm hạ áp sử dụng loại máy biến áp siêu giảm tổn thất Amorphous đặt trên trụ thép đơn. Riêng đất chung cư thương mại dự kiến bố trí 04 trạm 1000kVA.

+ Các trạm biến áp có điện áp vào 22kV và điện áp ra 0.4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới khoảng 350m.

+ Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường và hành lang kỹ thuật sau nhà để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch. Đường dây 3P-1N được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4kV. Dây dẫn: Chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp

CXV/DSTA ($3 \times 50\text{mm}^2 + \text{N-1C } 35\text{mm}^2$) đến CXV/DSTA ($3 \times 120\text{mm}^2 + \text{N-1C } 95\text{mm}^2$) để đi đến các tủ điện phân phối cấp cho các khu nhà ở liền kề, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây.

+ Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D50 - D80mm và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè. Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 4 đến 6 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 6 nhà. Bán kính phục vụ của mỗi tủ dưới 30m.

b. Hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường được lấy từ trạm biến áp T7-III-($2 \times 400\text{KVA}$).

- Hệ thống dây dẫn bố trí đi ngầm và sử dụng trụ thép mạ kẽm cao từ 7,0m - 12m; khoảng cách trung bình 25 - 40m cho một trụ.

- Đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng, đảm bảo kỹ thuật. Cáp điện dùng trong hệ thống đèn đường là loại cáp đồng bọc CXV/DSTA-0.6/1KV luồn trong ống uPVC chôn ngầm trong đất, sử dụng cáp ngầm chiếu sáng.

9.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu sử dụng 1.662 thuê bao. Nguồn thông tin liên lạc cho quy hoạch sẽ được lấy từ hệ thống thông tin đi ngầm trên đường QHPK N19 thuộc giai đoạn 2. Bố trí 02 trạm BTS kết hợp với các trạm BTS của giai đoạn 2 để đảm bảo khả năng thu phát tín hiệu viễn thông cung cấp dịch vụ cho khu nhà ở.

- Phương án quy hoạch: Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống bê tông do chủ đầu tư xây dựng theo hướng tuyến vạch sẵn. Hướng tuyến chính trên các trục đường phân khu vực, bố trí các bể cáp đảm bảo cung cấp cho nhóm nhà ở từ 6 - 8 căn.

- Sử dụng hệ thống cáp quang cho mạng lưới viễn thông toàn khu nhà ở để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông.

10. Đánh giá môi trường chiến lược:

Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

11. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Các hạng mục công trình hạ tầng xã hội: Nhà ở, Chung cư thương mại (trong đó có bố trí công trình giáo dục), công viên cây xanh.

- Nguồn lực thực hiện: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.

12. Tổ chức thực hiện: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

13. Danh mục các công trình xây dựng:

- Danh mục các công trình xây dựng liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Danh mục các công trình xây dựng khác: Nhà ở liên kề (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội); Chung cư thương mại (trong đó có bố trí công trình giáo dục); công viên cây xanh.

14. Danh mục hồ sơ và các bản vẽ phê duyệt kèm theo:

- Thuyết minh tổng hợp và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Bản vẽ quy hoạch, bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch chia lô. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: San nền, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

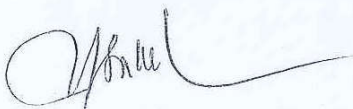
+ Bản đồ quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

+ Bản vẽ thiết kế đô thị.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và đơn vị tư vấn:

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án.



- Tổ chức hệ thống quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo quy định pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.
 - Thực hiện đúng các quy định về môi trường.
 - Thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định.
 - Thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định.
 - Triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự xây dựng cơ bản hiện hành.
 - Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực phải đồng bộ và cùng cấp. Đề nghị chủ đầu tư khi triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật (hồ sơ thiết kế san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc,...) phải được các cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối và có ý kiến thẩm định.
 - Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.
 - Khi triển khai thiết kế kiến trúc các công trình ngoài dân dụng và các công trình công cộng phải đảm bảo các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định về đầu tư xây dựng hiện hành.
 - Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản.
 - Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý và năm theo quy định.
 - Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, đồ án quy hoạch phải được công bố, công khai theo đúng quy định.
 - Triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.
 - Trong quá trình triển khai dự án, đề nghị chủ đầu tư phải đầu tư, bố trí hệ thống báo hiệu đường bộ nhằm đảm bảo an toàn giao thông và phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2016/BGTVT.
- 2. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn lập quy hoạch:**
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân người chủ trì và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.
 - Thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có); đồng thời, chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các phòng ban có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Định, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền và Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Kiến Xanh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TT.Thị ủy;
- TT.HĐND thị xã;
- CT, các PCT thị xã;
- Như điều 3;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

LƯU CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Thư Lập

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG TÂN ĐỊNH**

Số : 202/UBND-KT

V/v xin ý kiến tham vấn
cộng đồng về nội dung báo
cáo đánh giá tác động môi
trường của Dự án
"Khu nhà ở phát triển đô thị
Thịnh Gia (giai đoạn 3); quy
mô: diện tích 99.791,6 m²;
dân số 3.155 người; tổng số
căn hộ: 1.510 căn"

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

Tân Định, ngày 05 tháng 9 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.

UBND phường Tân Định nhận được văn bản số 51/CV-ND ngày 27/8/2019 của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền đính kèm báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3) quy mô: diện tích 99.791,6 m²; dân số 3.155 người; tổng số căn hộ 1.510 căn". Sau khi xem xét tài liệu này, phường Tân Định có ý kiến như sau:

Về tác động tiêu cực của dự án đến môi trường tự nhiên, kinh tế - xã hội và sức khỏe cộng đồng: UBND phường Tân Định đồng ý với các nội dung được trình bày trong tài liệu gửi kèm.

Về các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án đến môi trường tự nhiên, kinh tế - xã hội và sức khỏe cộng đồng: UBND phường Tân Định đồng ý với các nội dung được trình bày trong tài liệu gửi kèm.

Kiến nghị đối với chủ dự án: Thực hiện các biện pháp, giải pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường tự nhiên kinh tế - xã hội, sức khỏe cộng đồng trong quá trình thi công và hoạt động.

Trên đây là ý kiến của UBND phường Tân Định gửi Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền để xem xét và hoàn chỉnh Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Chiến

[Handwritten signature]

Số: 09 /QĐ-STNMT

Bình Dương, ngày 02 tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường
Dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3), diện tích 99.791,6 m²,
dân số 3.155 người, 1.510 căn hộ tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình
Dương của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền**

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 50/2015/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ủy quyền thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, đề án bảo vệ môi trường chi tiết và phương án cải tạo, phục hồi môi trường trong hoạt động khai thác khoáng sản; kiểm tra, xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường và hoàn thành phương án cải tạo phục hồi môi trường đối với các dự án nằm ngoài khu công nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Theo đề nghị của cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3), diện tích 99.791,6 m², dân số 3.155 người, 1.510 căn hộ tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền tại Tờ trình số 06 /TTr-CCBVMТ ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Bảo vệ môi trường;

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3), diện tích 99.791,6 m², dân số 3.155 người, 1.510 căn hộ tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã được chỉnh sửa, bổ sung gửi kèm Văn bản ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền;

Xét đề nghị của cơ quan thường trực thẩm định;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3), diện tích 99.791,6 m², dân số 3.155 người, 1.510 căn hộ tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (sau đây gọi là Dự án) của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền (sau đây gọi là Chủ dự án) với các nội dung chính tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm:

Niêm yết công khai quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật.

Thực hiện nghiêm túc nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường của dự án.

Điều 4. Ủy nhiệm Chi cục Bảo vệ môi trường thực hiện kiểm tra các nội dung bảo vệ môi trường trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- Chủ dự án;
- Bộ TNMT (báo cáo);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây Dựng;
- UBND thị xã Bến Cát;
- UNND phường Tân Định;
- Lưu: VT, CCBVMT, Nhung8. /

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hồng Nguyên

PHỤ LỤC

Các nội dung yêu cầu về bảo vệ môi trường Dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3), diện tích 99.791,6 m², dân số 3.155 người, 1.510 căn hộ tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương của

Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền

(Kèm theo Quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

1. Thông tin về dự án

1.1. Tên dự án: Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia (giai đoạn 3)

1.2 Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền

1.3. Địa điểm, địa chỉ: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

1.4. Phạm vi, quy mô, công suất: diện tích 99.791,6 m², quy mô 1.510 căn hộ, dân số 3.155 người.

1.5. Tính chất của dự án: khu nhà ở được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ và xây dựng nhà để bán cho người dân có nhu cầu.

1.6. Các hạng mục công trình chính của dự án: Tổng diện tích dự án khoảng 99.791,6m², trong đó:

- Đất xây dựng: 50.417,5 m²

- Đất cây xanh công viên: 11.087,4 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 3.292,4 m² (đất xây dựng trạm xử lý nước thải là 771,9 m²).

- Đất hành lang điện: 3.128,3 m².

- Đất giao thông: 31.866,0 m².

1.7. Các hạng mục công trình phụ trợ: cấp điện, cấp nước...

2. Các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh từ dự án

2.1 Các tác động môi trường chính trong giai đoạn thi công.

- Bụi và tiếng ồn phát sinh từ quá trình san ủi tạo mặt bằng; vận chuyển vật liệu xây dựng, xà bần, thi công đào đắp và xây lắp hạ tầng kỹ thuật, công trình.

- Nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng; nước thải từ hoạt động xây dựng.



- Chất thải rắn sinh hoạt của công nhân; phế thải vật liệu xây dựng; chất thải nguy hại.

2.2 Các tác động môi trường chính trong giai đoạn hoạt động

a. Quy mô, tính chất của nước thải

Nước thải sinh hoạt từ các căn hộ và chung cư thương mại; thành phần ô nhiễm chủ yếu là chất rắn lơ lửng, chất hữu cơ, vi sinh vật gây bệnh với lưu lượng khoảng 473,3 m³/ngày.

b. Quy mô, tính chất của chất thải rắn thông thường:

Các chất thải rắn thông thường phát sinh từ hoạt động của các hộ gia đình, chung cư thương mại, rác đường phố và bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải phát sinh với khối lượng khoảng 3,2 tấn/ngày.

c. Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại

Chủ yếu là bóng đèn huỳnh quang thải, pin ắc quy chì thải, giẻ lau thải, các thiết bị linh kiện điện tử hư, dầu được tách sau bể tách dầu, bình xịt côn trùng, bình chứa hóa chất tẩy rửa,với tổng khối lượng phát sinh khoảng 15,1 kg/ngày.

3. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án:

3.1. Về thu gom và xử lý nước thải

- Mạng lưới thu gom nước thải của dự án:

+ Đối với nước thải của khu nhà ở liền kề: Nước thải từ hoạt động nấu nướng + nước thải từ nhà vệ sinh (sau bể tự hoại) + nước thải từ hoạt động vệ sinh cá nhân, tắm rửa + nước thải của chung cư thương mại → Thu gom bằng tuyến cống đường kính D300mm → Hệ thống xử lý nước thải tập trung.

+ Phương án tổ chức thoát nước sau xử lý: nước thải sau hệ thống xử lý đầu nối vào cống thoát nước mưa đường kính D600 dẫn ra tuyến cống D1200 trên đường QHPK D5 sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận là suối Cầu Định.

- Việc xử lý nước thải:

+ Quy trình công nghệ xử lý nước thải: Nước thải từ khu nhà ở, chung cư thương mại → Bể thu gom/lọc rác → Bể tách dầu → Bể điều hòa → Bể sinh học thiếu khí → Bể sinh học hiếu khí → Bể lắng bùn hoạt tính → Bể khử trùng → Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột A, K=1, sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận.

+ Trạm xử lý nước thải có công suất là 580 m³/ngày được xây dựng nửa nổi, nửa chìm (âm 3m), kín, có thiết bị xử lý mùi hôi, có máy ép bùn, nằm ở phía Tây Nam của dự án. Trạm xử lý nước thải phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định tại Chương 6 (mục 6.1.1) của quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD, trong khoảng cách an toàn về môi trường phải trồng cây xanh với chiều rộng tối thiểu 10m.

- Lắp đặt thiết bị quan trắc và giám sát nước thải tự động theo quy định tại Điều 71 và xây dựng điểm quan trắc nguồn nước thải đúng yêu cầu kỹ thuật tại Điều 72 của Quy định bảo vệ môi trường tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

3.2. Về xử lý bụi, khí thải trong giai đoạn thi công và mùi từ hệ thống xử lý nước thải.

- Toàn bộ đường giao thông nội bộ, khuôn viên của khu nhà ở sẽ được trải nhựa, đổ bê tông để giảm thiểu việc lôi cuốn bụi từ mặt đất.

- Trồng cây xanh dọc các tuyến đường nội bộ, khu công viên, khuôn viên của khu nhà ở.

- Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (QCVN 05:2013/BTNMT), quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn (QCVN 26:2010/BTNMT) và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung (QCVN 27:2010/BTNMT);

- Mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải được thu gom bằng quạt hút, xử lý bằng thiết bị hấp phụ, vật liệu hấp phụ là than hoạt tính.

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

- Rác thải từ khu nhà liền kề → Phân loại tại nguồn → Thùng chứa rác đặt dọc đường nội bộ của khu nhà ở → Chuyển giao đơn vị có chức năng để thu gom và vận chuyển xử lý, định kỳ 01 lần/ngày.

- Rác từ khu chung cư → Phòng chứa rác mỗi tầng 4m² → Nhà chứa rác ở tầng hầm 66m² → Chuyển giao cho đơn vị có chức năng để thu gom và vận chuyển xử lý, định kỳ 01 lần/ngày.

- Chất thải rắn phải được thu gom, quản lý và xử lý đúng quy định tại Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu và Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm



2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

- Thực hiện phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn theo hướng dẫn tại Văn bản số 4074/HD-STNMT ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

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

- Thực hiện phân loại, lưu giữ chất thải nguy hại theo quy định, chất thải nguy hại từ các căn hộ và khu chung cư → Nhà chứa rác diện tích $2m^2$ đặt tại tầng hầm → Chuyển giao cho đơn vị có chức năng định kỳ thu gom, vận chuyển và xử lý đúng quy định.

- Quản lý chất thải nguy hại theo đúng quy định tại Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.

3.5. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và ô nhiễm khác

- Thực hiện các giải pháp thi công công trình tuân thủ đúng thiết kế, giấy phép xây dựng và các quy định khác của ngành xây dựng. Áp dụng các biện pháp kỹ thuật, quản lý và tổ chức thi công phù hợp để hạn chế tối đa các tác động bất lợi đến cảnh quan, môi trường và các hoạt động kinh tế dân sinh khác trên khu vực thực hiện Dự án trong quá trình thi công xây dựng.

- Thực hiện các biện pháp kỹ thuật và quản lý giảm thiểu phát tán bụi trong quá trình thi công xây dựng và vận chuyển, kiểm tra giám sát, vệ sinh các phương tiện giao thông ra vào công trường, đảm bảo không gây ảnh hưởng xấu đến cộng đồng, dân cư gần khu vực dự án.

- Trồng cây xanh xung quanh khuôn viên khu nhà ở, dọc các đường giao thông để hạn chế bụi, tiếng ồn, độ rung.

3.6. Công trình, biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường:

- Lắp đặt hệ thống biển báo, có các biện pháp tạm thời để đảm bảo an toàn giao thông và đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân trong thời gian thi công. Tuân thủ các quy định về an toàn giao thông đường bộ trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án.

- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động, ứng cứu sự cố, quản lý đất đai và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện dự án theo các quy định của Pháp luật hiện hành.

- Đảm bảo kinh phí để thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường và chương trình quan trắc, giám sát môi trường tự đã nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

4. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án:

4.1. Trong giai đoạn thi công: Giám sát khí thải

- Vị trí: 01 vị trí gồm: 01 điểm tại cổng ra vào dự án giai đoạn 3
- Thông số giám sát: tiếng ồn, độ rung, nhiệt độ, bụi PM 2,5 và PM10.
- Tần suất: 03 tháng/lần
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT, QCVN 27:2010/BTNMT

4.2. Trong giai đoạn vận hành:

a. Giám sát mùi của hệ thống xử lý nước thải:

- Vị trí: 01 vị trí tại hệ thống xử lý nước thải.
- Thông số giám sát: H_2S , NH_3 .
- Tần suất: 03 tháng/lần
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 06:2009/BTNMT

b. Nước thải:

- Vị trí: 01 vị trí sau hệ thống xử lý nước thải
- Thông số giám sát: pH, Sunfua (tính theo H_2S), TSS, BOD_5 , COD, Amoni (tính theo N), Nitrat (tính theo N), Dầu mỡ động, thực vật, tổng coliforms.
- Tần suất: 03 tháng/lần
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT, cột A, K = 1

c. Chất thải rắn, chất thải nguy hại

- Thông số giám sát: thành phần và khối lượng
- Lập báo cáo quản lý chất thải nguy hại, định kỳ 01 lần/năm, gửi báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương.

Số: 1816/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 08 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) – đợt 1 tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 02/6/2014 của 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 238/TTr-STNMT ngày 21/5/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi diện tích 1.707,6m² nương, đường giao thông (nằm xen kẽ trong dự án) hiện trạng không còn sử dụng tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát.

Điều 2. Cho phép Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền sử dụng khu đất với tổng diện tích 86.613,7m² để thực hiện dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) – đợt 1. Cụ thể như sau:

1. Giao đất với diện tích 1.707,6m². Trong đó:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị với diện tích 930,2m² (trong đó đất ở liền kề thương mại là 874m², đất ở liền kề xã hội là 56,2m²).

b) Giao đất không thu tiền sử dụng đất với diện tích 777,4m², trong đó:

- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng (đất cây xanh công viên): 164,3m².

- Đất giao thông (đất giao thông; hành lang kỹ thuật sau nhà): 599,9m².

- Đất công trình năng lượng (đất hành lang đường điện): 13,2m².

2. Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, gồm:

a) Chuyển mục đích sử dụng đất với hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị với diện tích 42.905m²



(trong đó đất ở liền kề thương mại là 29.919,5m², đất ở liền kề xã hội là 4.975,5m², chung cư thương mại là 8.010m²).

b) Chuyển mục đích sử dụng đất với hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất với diện tích 42.001,1m². Trong đó:

- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng (đất cây xanh công viên): 9.855,3m².
- Đất giao thông (đất giao thông; hành lang kỹ thuật sau nhà): 28.261m².
- Đất công trình năng lượng (hành lang đường điện): 3.115,1m².
- Đất thủy lợi (trạm xử lý nước thải): 769,7m².

3. Thời hạn thực hiện dự án: Đến ngày 08 / 7 /2070.

4. Vị trí, địa điểm khu đất: Tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát theo Bảng thống kê diện tích đính kèm Bản đồ lồng ghép quy hoạch do Văn phòng Đăng ký đất đai xác lập ngày 06/3/2020 (*Chi tiết theo phụ lục đính kèm*).

5. Nghĩa vụ tài chính: Theo quy định hiện hành.

Điều 3. Căn cứ Điều 1, Điều 2 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền sau khi đơn vị hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.

4. Chính lý hồ sơ địa chính.

Điều 4. Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền có trách nhiệm:

1. Tổ chức thi công xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát phê duyệt.

2. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí và lệ phí vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Quản lý dự án của mình đảm bảo dự án thực hiện đúng tiến độ đã đăng ký, sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích.

4. Đến Ủy ban nhân dân phường Tân Định nơi có đất để đăng ký biến động đất đai theo quy định.

5. Chậm nhất 12 tháng sau khi ký Quyết định này và tiếp theo định kỳ 06 tháng, chủ đầu tư phải báo cáo tiến độ thực hiện dự án đầu tư cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát.

6. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24

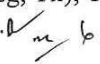
tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền và Thủ trưởng các ban ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên cổng thông tin điện tử của tỉnh. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Website tỉnh;
- LĐVP (Lg, Th), Tn;
- Lưu: VT. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Mai Hùng Dũng

**DANH SÁCH GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUỘC DỰ ÁN
KHU NHÀ Ở PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THỊNH GIÁ (Giai đoạn 3) - ĐỢT 1**

(Kèm theo Quyết định số: 1816 /QĐ-UBND ngày 08/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh)



STT	HỌ VÀ TÊN	GCNQSDĐ		THỪA	TỜ BẢN ĐỒ SỐ GCNQSDĐ	DIỆN TÍCH THEO TỜ BẢN ĐỒ (M2)	DIỆN TÍCH ĐO ĐẶC THỰC TẾ (M2)	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	GHI CHÚ
		SỐ	NGÀY							
1	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AN 298197	25/08/2008	1 phần thửa 1002	10	10.9	10.9	đất trồng cây hàng năm khác	01968	19/03/2020
				1 phần thửa 1003		153.1	153.1			
				1 phần thửa 1004		209.3	209.3			
				1 phần thửa 1005		139.4	139.4			
				1 phần thửa 1125		17.9	17.9			
2	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AN 759512	28/10/2008	1 phần thửa 1126	10	63.4	63.4	đất trồng cây hàng năm khác	02152	25/03/2020
				1 phần thửa 1153		285.6	285.6			
3	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AN 298191	25/08/2008	1 phần thửa 970	10	614.2	614.2	đất trồng cây hàng năm khác	01978	19/03/2020
				1 phần thửa 971		168.3	168.3			
				1 phần thửa 972		173.0	173.0			
				1 phần thửa 973		160.6	160.6			
				1 phần thửa 974		417.9	417.9			
4	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	BV 447107	23/09/2014	1 phần thửa 703	10	618.2	618.2	đất trồng cây hàng năm khác	01975	19/03/2020
				1 phần thửa 821		168.5	168.5			
5	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AN 298200	25/08/2008	1 phần thửa 859	10	433.6	433.6	đất trồng cây hàng năm khác	02147	25/03/2020
				1 phần thửa 855		0.8	0.8			
				1 phần thửa 857		60.8	60.8			
				1 phần thửa 858		56.2	56.2			
				819		249.0	249.0			
				860		245.0	245.0			
				297		208.0	208.0			
				298		205.0	205.0			
				299		229.0	229.0			

STT	HỌ VÀ TÊN	GCNQSDĐ		THỪA	TỜ BẢN ĐỒ SỐ	DIỆN TÍCH THEO GCNQSDĐ (M2)	DIỆN TÍCH ĐO ĐẠC THỰC TẾ (M2)	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	HỢP ĐỒNG CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		GHI CHÚ
		SỐ	NGÀY								
6	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AM 929644	07/07/2008	300	10	300.0	300.0	đất trồng cây hàng năm khác	01557	06/03/2020	
				301		208.0	208.0				
				302		225.0	225.0				
				303		333.0	333.0				
				382		197.0	197.0				
				383		267.0	267.0				
				384		218.0	218.0				
				385		212.0	212.0				
				386		1,724.0	1,724.0				
				387		214.0	214.0				
				388		373.0	373.0				
				389		433.0	433.0				
				409		345.0	345.0				
				295		423.0	423.0				
				296		314.0	314.0				
7	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AN 813803	28/10/2008	410	10	284.0	284.0	đất trồng cây hàng năm khác	01962	19/03/2020	
				411		305.0	305.0				
				412		221.0	221.0				
				413		260.0	260.0				
				524		302.0	302.0				
				525		273.0	273.0				
				526		308.0	308.0				
				527		268.0	268.0				
				569		354.0	354.0				
				570		219.0	219.0				
				572		326.0	326.0				
				573		181.0	181.0				
				574		598.0	598.0				
				1 phần thửa 521		590.9	590.9				



STT	HỌ VÀ TÊN	GCNQSDĐ		THỪA	DIỆN TÍCH TỔ BÀN ĐO SỔ GCNQSDĐ (M2)	DIỆN TÍCH ĐO ĐẠC THỰC TẾ (M2)	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	HỢP ĐỒNG CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		GHI CHÚ
		SỐ	NGÀY							
8	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AN 298189	25/08/2008	415	323.0	323.0	đất trồng cây hàng năm khác	01967	19/03/2020	
				1 phần thửa 417	298.6	298.6				
				1 phần thửa 522	231.6	231.6				
				523	326.0	326.0				
9	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AM 916210	07/07/2008	414	195.0	195.0	đất trồng cây hàng năm khác	01569	06/03/2020	
				416	224.0	224.0				
				651	300.0	300.0				
				654	428.0	428.0				
10	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AM 555661	07/05/2008	655	586.0	586.0	đất trồng cây lâu năm	01564	06/03/2020	
				656	633.0	633.0				
				658	678.0	678.0				
				567	288.0	288.0				
				568	189.0	189.0				
				712	330.0	330.0				
				713	356.0	356.0				
				714	235.0	235.0				
				715	405.0	405.0				
				716	233.0	233.0				
				804	252.0	252.0				
				807	339.0	339.0				
				808	246.0	246.0				
				571	114.0	114.0				
11	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AM 555656	07/05/2008	1 phần thửa 575	191.5	191.5	đất trồng cây lâu năm	01969	19/03/2020	
				1 phần thửa 642	115.5	115.5				
				1 phần thửa 643	152.0	152.0				
				1 phần thửa 644	270.6	270.6				
				645	55.0	55.0				
				646	272.0	272.0				
				648	665.0	665.0				

STT	HỌ VÀ TÊN	GCNQSDĐ		THỪA	TỜ BẢN ĐỒ SỐ	DIỆN TÍCH THEO GCNQSDĐ (M2)	DIỆN TÍCH ĐO ĐẶC THỰC TẾ (M2)	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	HỢP ĐỒNG CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		GHI CHÚ
		SỐ	NGÀY								
				649 1 phần thửa 727		425.0 203.8 284.0	425.0 203.8 284.0				
12	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AM 555667	07/05/2008	866 867 968 969	10	213.0 107.0 821.0 895.0	213.0 107.0 821.0 895.0	đất trồng cây lâu năm	01560	06/03/2020	
13	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AM 555662	07/05/2008	803 805 806 809 966 967 868 869 870 871	10	485.0 311.0 434.0 72.0 726.0 397.0 468.0 450.0 447.0 404.0	485.0 311.0 434.0 72.0 726.0 397.0 468.0 450.0 447.0 404.0	đất trồng cây lâu năm	01568	06/03/2020	
14	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AM 555668	07/05/2008	810 812 815 861 862 864 865	10	209.0 190.0 289.0 320.0 365.0 223.0 243.0	209.0 190.0 289.0 320.0 365.0 223.0 243.0	đất trồng cây lâu năm	01556	06/03/2020	
15	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AM 555659	07/05/2008	1 phần thửa 1600	10	7,153.9	7,153.9	đất trồng cây lâu năm	01965	19/3/2020	
16	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	CP 618317	29/2/2019	1 phần thửa 2259	10	10,755.7	10,755.7	đất trồng cây lâu năm	02149	25/03/2020	

STT	HỌ VÀ TÊN	GCNQSDĐ		THỪA	DIỆN TÍCH ĐO ĐẶC THỰC TẾ (M2)	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	HỢP ĐỒNG CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		GHI CHÚ
		SỐ	NGÀY						
17	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AB 933577	28/04/2005	1 phần thửa 1595	5,361.0	đất trồng cây lâu năm	01971	19/03/2020	
18	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AN 298196	25/08/2008	650	394.0	đất trồng cây hàng năm khác	01567	06/03/2020	
				652	498.0				
				653	351.0				
19	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AN 298193	20/08/2008	1 phần thửa 1155 1 phần thửa 1154	1.1 797.3	đất trồng cây hàng năm khác	02150	25/03/2020	
20	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AO 122643	08/01/2009	1 phần thửa 1006	818.1	đất trồng cây lâu năm	02145	25/03/2020	
				1 phần thửa 1007	336.7				
				1 phần thửa 1008	208.5				
				1 phần thửa 1121	833.8				
				1 phần thửa 1156	1,089.0				
21	HUỖNH KIM PHƯỢNG	X 093906	11/08/2003	1 phần thửa 1158	541.0	đất trồng cây lâu năm	01964	19/03/2020	
				1 phần thửa 399	317.8	đất trồng cây hàng năm khác			
22	ĐỖ THỊ HOÀNG YẾN	AN 813802	28/10/2008	529	412.0	đất trồng cây hàng năm khác	01555	06/03/2020	
23	TRỊNH VĂN KHƯƠNG	AB 722774	04/02/2005	790	2,574.0	đất trồng cây lâu năm	01573	06/03/2020	
24	TRỊNH VĂN KHƯƠNG	AB 722773	04/02/2005	1 phần thửa 1011	3,710.0	đất trồng cây lâu năm	02151	25/03/2020	
25	NGUYỄN ĐỨC MẠNH	AB 683351	04/02/2005	1 phần thửa 880	7,266.1	đất trồng cây lâu năm	02146	25/03/2020	
26	NGUYỄN ĐỨC MẠNH	AB 683350	04/02/2005	1 phần thửa 726	4,018.7	đất trồng cây lâu năm	01972	19/03/2020	
				1 phần thửa 1009	1,191.5				
				800	1,358.9				

STT	HỌ VÀ TÊN	GCNQSDĐ		THỪA	TỜ BẢN ĐỒ SỐ	DIỆN TÍCH THEO GCNQSDĐ (M2)	DIỆN TÍCH ĐO ĐẶC THỰC TẾ (M2)	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	GHI CHÚ
27	ĐÌNH XUÂN THỦY	SỐ	NGÀY	875	10	8,199.0	223.0	đất trồng cây lâu năm	02153	25/03/2020
				876			159.5			
				799			291.3			
				965			542.5			
				1 phần thửa 1117			687.2			
28	Mường			6000		27.5	27.5			
29	Mường			6001		234.6	234.6			
30	Mường			6002		424.1	424.1			
31	Mường			6003		912.7	912.7			
32	Mường			6004		96.8	96.8			
34	Đường giao thông			3000		11.9	11.9			
Tổng						90,421.5	86,613.7			

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH
KHU NHÀ Ở PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THINH GIÁ MỞ RỘNG (GIAI ĐOẠN 3) - ĐỢT 1
PHƯỜNG TÂN ĐỊNH - THỊ XÃ BẾN CÁT

(Kèm theo Quyết định số: 1816/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
1	LÔ J2	6001	10	3182	31.9	60.5	Đất ở liền kề xã hội	Mương	
2	LÔ J2	300	10	3182	28.6		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
3	LÔ H7	389	10	3184	27.6		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
4	LÔ H7	295	10	3184	118.3		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
5	LÔ H7	296	10	3184	149.1		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
6	LÔ H7	6001	10	3184	15.8	978.5	Đất ở liền kề xã hội	Mương	
7	LÔ H7	297	10	3184	110.1		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
8	LÔ H7	298	10	3184	196.8		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
9	LÔ H7	299	10	3184	21.6		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
10	LÔ H7	302	10	3184	120.2		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
11	LÔ H7	301	10	3184	197.2		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
12	LÔ H7	300	10	3184	13.3		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
13	LÔ H7	6001	10	3184	8.5		Đất ở liền kề xã hội	Mương	
14	LÔ H7	302	10	3186	64.2		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
15	LÔ H7	303	10	3186	255.1		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
16	LÔ H7	385	10	3186	0.3	1,254.3	Đất ở liền kề xã hội	BHK	
17	LÔ H7	299	10	3186	177.0		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
18	LÔ H7	296	10	3186	142.7		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
19	LÔ H7	386	10	3186	85.7		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
20	LÔ H7	387	10	3186	2.8		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
21	LÔ H7	295	10	3186	250.7		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
22	LÔ H7	389	10	3186	264.7		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
23	LÔ H7	1P2259	10	3186	11.1		Đất ở liền kề xã hội	CLN	
24	LÔ H6	1P2259	10	3187	85.0		Đất ở liền kề xã hội	CLN	
25	LÔ H6	1P2259	10	3187	5.0	90.0	Đất ở liền kề xã hội	CLN	
26	LÔ H5	1P2259	10	3188	60.8	60.8	Đất ở liền kề thương mại	CLN	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỪA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
27	LÔ G4	1P2259	10	3199	446.4	556.9	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
28	LÔ G4	1P2259	10	3199	110.5		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
29	LÔ G5	1P2259	10	3196	411.7	966.6	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
30	LÔ G5	1P2259	10	3196	554.9		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
31	LÔ G5	1P2259	10	3197	311.8	1,056.2	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
32	LÔ G5	1P2259	10	3197	744.4		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
33	LÔ G6	384	10	3193	159.8		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
34	LÔ G6	383	10	3193	164.1		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
35	LÔ G6	386	10	3193	481.8	1,324.2	Đất ở liền kề xã hội	BHK	
36	LÔ G6	387	10	3193	83.7		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
37	LÔ G6	388	10	3193	258.7		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
38	LÔ G6	409	10	3193	14.7		Đất ở liền kề xã hội	CLN	
39	LÔ G6	1P2259	10	3193	161.4		Đất ở liền kề xã hội	CLN	
40	LÔ G6	1P2259	10	3194	248.6		Đất ở liền kề xã hội	CLN	
41	LÔ G6	409	10	3194	276.0	1,324.2	Đất ở liền kề xã hội	BHK	
42	LÔ G6	410	10	3194	7.0		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
43	LÔ G6	386	10	3194	570.2		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
44	LÔ G6	412	10	3194	63.0		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
45	LÔ G6	382	10	3194	106.8		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
46	LÔ G6	383	10	3194	52.5		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
47	LÔ G6	388	10	3194	0.1		Đất ở liền kề xã hội	BHK	
48	LÔ F7	1P2259	10	3214	492.4	1,171.3	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
49	LÔ F7	1P1600	10	3214	657.5		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
50	LÔ F7	1P1595	10	3214	21.4		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
51	LÔ F7	1P2259	10	3213	559.1	1,166.9	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
52	LÔ F7	1P1600	10	3213	585.7		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
53	LÔ F7	1P703	10	3213	22.1		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
54	LÔ F7	1P1595	10	3212	435.8	592.8	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
55	LÔ F7	1P703	10	3212	142.5		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
56	LÔ F7	1P1600	10	3212	14.5		Đất ở liền kề thương mại	CLN	



STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH CHÍNH (M2) *	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
57	LÔ F8	1P1600	10	3210	718.7	1,171.3	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
58	LÔ F8	529	10	3210	68.6		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
59	LÔ F8	1P2259	10	3210	9.7		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
60	LÔ F8	1P2259	10	3210	41.3		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
61	LÔ F8	1P2259	10	3210	333.0	597.4	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
62	LÔ F8	1P1600	10	3208	537.5		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
63	LÔ F8	658	10	3208	59.9	1,171.3	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
64	LÔ F8	1P1600	10	3209	548.4		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
65	LÔ F8	529	10	3209	292.9		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
66	LÔ F8	1P2259	10	3209	329.9		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
67	LÔ F8	1P2259	10	3209	0.1	1,188.2	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
68	LÔ F9	1P1600	10	3206	1,036.8		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
69	LÔ F9	567	10	3206	151.3		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
70	LÔ F9	654	10	3206	0.1		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
71	LÔ F10	1P1600	10	3205	797.8	1,188.2	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
72	LÔ F10	568	10	3205	122.6		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
73	LÔ F10	567	10	3205	60.6		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
74	LÔ F10	651	10	3205	21.6		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
75	LÔ F10	654	10	3205	10.5	561.6	Đất ở liền kề thương mại	Mường	
76	LÔ F10	6002	10	3205	57.5		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
77	LÔ F10	526	10	3205	16.1		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
78	LÔ F10	527	10	3205	84.4		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
79	LÔ F10	411	10	3205	17.1	561.6	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
80	LÔ F10	411	10	3204	146.6		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
81	LÔ F10	6002	10	3204	1.7		Đất ở liền kề thương mại	Mường	
82	LÔ F10	410	10	3204	36.6		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
83	LÔ F10	1P2259	10	3204	301.7		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
84	LÔ F10	1P1600	10	3204	75.0		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
85	LÔ F11	1P417	10	3200	105.1		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
86	LÔ F11	416	10	3200	33.2		Đất ở liền kề thương mại	BHK	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỪA MỜI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
87	LÔ F11	414	10	3200	120.4	561.6	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
88	LÔ F11	415	10	3200	155.9		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
89	LÔ F11	525	10	3200	47.3		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
90	LÔ F11	413	10	3200	99.7		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
91	LÔ F11	415	10	3201	28.7	1,188.2	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
92	LÔ F11	525	10	3201	159.2		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
93	LÔ F11	523	10	3201	8.9		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
94	LÔ F11	524	10	3201	290.4		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
95	LÔ F11	526	10	3201	43.6		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
96	LÔ F11	572	10	3201	250.0		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
97	LÔ F11	569	10	3201	168.3		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
98	LÔ F11	570	10	3201	159.9		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
99	LÔ F11	573	10	3201	78.8		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
100	LÔ F11	648	10	3201	0.4		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
101	LÔ F11	648	10	3202	12.5		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
102	LÔ F11	573	10	3202	71.3		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
103	LÔ F11	572	10	3202	28.6	1,188.2	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
104	LÔ F11	574	10	3202	569.0		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
105	LÔ F11	1P521	10	3202	44.1		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
106	LÔ F11	523	10	3202	286.0		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
107	LÔ F11	1P522	10	3202	55.2		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
108	LÔ F11	415	10	3202	86.4		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
109	LÔ F11	1P417	10	3202	35.1		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
110	LÔ E15	1P726	10	3224	697.4	1,262.5	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
111	LÔ E15	6002	10	3224	25.2		Đất ở liền kề thương mại	Mương	
112	LÔ E15	645	10	3224	16.6		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
113	LÔ E15	646	10	3224	126.1		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
114	LÔ E15	649	10	3224	146.9		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
115	LÔ E15	648	10	3224	250.3		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
116	LÔ E15	648	10	3223	4.9		Đất ở liền kề thương mại	CLN	



STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MÔI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRUNG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
117	LÔ E15	649	10	3223	201.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
118	LÔ E15	6002	10	3223	117.1	Đất ở liền kề thương mại	Muong	
119	LÔ E15	652	10	3223	3.5	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
120	LÔ E15	653	10	3223	21.0	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
121	LÔ E15	650	10	3223	47.5	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
122	LÔ E15	1P726	10	3223	487.3	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
123	LÔ E15	790	10	3223	380.2	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
124	LÔ A17	1P726	10	3221	424.8	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
125	LÔ A17	790	10	3221	189.2	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
126	LÔ E14	800	10	3218	235.4	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
127	LÔ E14	715	10	3218	11.8	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
128	LÔ E14	799	10	3218	281.5	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
129	LÔ E14	790	10	3218	156.7	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
130	LÔ E14	650	10	3218	172.7	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
131	LÔ E14	653	10	3218	152.4	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
132	LÔ E14	652	10	3218	210.0	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
133	LÔ E14	651	10	3218	4.8	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
134	LÔ E14	654	10	3218	37.2	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
135	LÔ E12B	654	10	3217	75.1	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
136	LÔ E12B	656	10	3217	41.7	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
137	LÔ E12B	655	10	3217	115.8	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
138	LÔ E12B	652	10	3217	94.8	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
139	LÔ E12B	653	10	3217	41.5	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
140	LÔ E12B	650	10	3217	17.2	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
141	LÔ E12B	716	10	3217	225.2	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
142	LÔ E12B	714	10	3217	180.1	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
143	LÔ E12B	713	10	3217	1.1	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
144	LÔ E12B	715	10	3217	239.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
145	LÔ E12B	800	10	3217	82.2	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
146	LÔ E12B	804	10	3217	147.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
147	LÔ E12B	805	10	3217	1.8	614.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
148	LÔ A16	790	10	3219	15.5		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
149	LÔ A16	800	10	3219	380.9		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
150	LÔ A16	805	10	3219	89.7		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
151	LÔ A16	806	10	3219	127.5		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
152	LÔ A16	803	10	3219	0.4	8,010.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
153	LÔ E12A	1P1595	10	3216	4,509.4		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
154	LÔ E12A	1P703	10	3216	255.7		Đất ở chung cư thương mại	BHK	
155	LÔ E12A	658	10	3216	26.0		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
156	LÔ E12A	656	10	3216	209.3		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
157	LÔ E12A	655	10	3216	284.4		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
158	LÔ E12A	712	10	3216	209.1		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
159	LÔ E12A	713	10	3216	188.3		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
160	LÔ E12A	808	10	3216	202.7		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
161	LÔ E12A	807	10	3216	242.9		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
162	LÔ E12A	809	10	3216	72.0	8,010.0	Đất ở chung cư thương mại	CLN	
163	LÔ E12A	805	10	3216	103.3		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
164	LÔ E12A	806	10	3216	142.3		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
165	LÔ E12A	810	10	3216	186.5		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
166	LÔ E12A	812	10	3216	190.0		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
167	LÔ E12A	815	10	3216	289.0		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
168	LÔ E12A	861	10	3216	282.3		Đất ở chung cư thương mại	CLN	
169	LÔ E12A	860	10	3216	130.1		Đất ở chung cư thương mại	BHK	
170	LÔ E12A	819	10	3216	249.0		Đất ở chung cư thương mại	BHK	
171	LÔ E12A	1P821	10	3216	168.5		Đất ở chung cư thương mại	BHK	
172	LÔ E12A	1P857	10	3216	59.2		Đất ở chung cư thương mại	BHK	
173	LÔ E12A	1P858	10	3216	9.2		Đất ở chung cư thương mại	BHK	
174	LÔ E12A	1P855	10	3216	0.8		Đất ở chung cư thương mại	BHK	
175	LÔ B8	1P859	10	3232	175.0		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
176	LÔ B8	1P974	10	3232	335.6		Đất ở liền kề thương mại	BHK	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
177	LÔ B8	6003	10	3232	1,639.5	Đất ở liền kề thương mại	Mương	
178	LÔ B8	969	10	3232		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
179	LÔ B8	863	10	3232		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
180	LÔ B8	862	10	3232		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
181	LÔ B8	865	10	3232		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
182	LÔ B8	866	10	3232		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
183	LÔ B8	867	10	3232		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
184	LÔ B8	869	10	3232		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
185	LÔ B8	870	10	3232		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
186	LÔ B8	868	10	3232		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
187	LÔ C8	1P973	10	3233	1,473.5	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
188	LÔ C8	1P972	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
189	LÔ C8	1P971	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
190	LÔ C8	1P974	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
191	LÔ C8	1P970	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
192	LÔ C8	6003	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	Mương	
193	LÔ C8	968	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
194	LÔ C8	969	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
195	LÔ C8	867	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
196	LÔ C8	869	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
197	LÔ C8	871	10	3233	1,644.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
198	LÔ C8	967	10	3233		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
199	LÔ B9	868	10	3229		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
200	LÔ B9	870	10	3229		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
201	LÔ B9	869	10	3229		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
202	LÔ B9	800	10	3229		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
203	LÔ B9	876	10	3229		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
204	LÔ B9	875	10	3229		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
205	LÔ B9	790	10	3229		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
206	LÔ B9	1P726	10	3229		Đất ở liền kề thương mại	CLN	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
207	LÔ B9	1P880	10	3229	128.9	232.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
208	LÔ B9	1P1011	10	3229	0.2		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
209	LÔ B9	6003	10	3229	72.1		Đất ở liền kề thương mại	Mương	
210	LÔ B9	1P880	10	3226	178.8		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
211	LÔ B9	1P726	10	3226	18.5		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
212	LÔ B9	6003	10	3226	5.9	1,478.0	Đất ở liền kề thương mại	Mương	
213	LÔ B9	6003	10	3226	28.8		Đất ở liền kề thương mại	Mương	
214	LÔ C9	869	10	3230	34.7		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
215	LÔ C9	871	10	3230	161.9		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
216	LÔ C9	967	10	3230	118.7		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
217	LÔ C9	875	10	3230	176.8	226.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
218	LÔ C9	965	10	3230	145.8		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
219	LÔ C9	6003	10	3230	79.5		Đất ở liền kề thương mại	Mương	
220	LÔ C9	790	10	3230	29.1		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
221	LÔ C9	1P1011	10	3230	391.8		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
222	LÔ C9	1P880	10	3230	339.7	840.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
223	LÔ C9	1P880	10	3227	218.6		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
224	LÔ C9	6003	10	3227	7.4		Đất ở liền kề thương mại	Mương	
225	LÔ D9	1P880	10	3239	753.1		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
226	LÔ D9	1P1011	10	3239	86.9		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
227	LÔ D9	1P1011	10	3237	277.7	1,050.0	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
228	LÔ D9	965	10	3237	105.1		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
229	LÔ D9	1P1009	10	3237	244.5		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
230	LÔ D9	966	10	3237	111.0		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
231	LÔ D9	1P1006	10	3237	261.7		Đất ở liền kề thương mại	CLN	
232	LÔ D9	6003	10	3237	50.0		Đất ở liền kề thương mại	Mương	
233	LÔ D8	1P1002	10	3235	6.2		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
234	LÔ D8	1P1003	10	3235	121.6		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
235	LÔ D8	1P1004	10	3235	169.9		Đất ở liền kề thương mại	BHK	
236	LÔ D8	1P1005	10	3235	104.3		Đất ở liền kề thương mại	BHK	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỜI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
237	LÔ D8	1P970	10	3235	140.9	Đất ở liền kề thương mại	BHK	
238	LÔ D8	6003	10	3235	379.0	Đất ở liền kề thương mại	Mương	
239	LÔ D8	968	10	3235	278.4	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
240	LÔ D8	966	10	3235	100.8	Đất ở liền kề thương mại	CLN	
241	LÔ D8	1P1006	10	3235	243.9	Đất ở liền kề thương mại	CLN	HLBVĐĐĐiền
242	HLAT Đ.ĐIỀN 2	6003	10	3245	3.5	Đất hành lang điện	Mương	
243	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P880	10	3245	0.1	Đất hành lang điện	CLN	
244	HLAT Đ.ĐIỀN 2	6003	10	3245	5.6	Đất hành lang điện	Mương	HLBVĐĐĐiền
245	HLAT Đ.ĐIỀN 2	6003	10	3245	2.9	Đất hành lang điện	Mương	HLBVĐĐĐiền
246	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P880	10	3245	184.4	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
247	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P880	10	3245	293.7	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
248	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P880	10	3245	28.0	Đất hành lang điện	CLN	
249	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P880	10	3245	184.1	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
250	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1011	10	3246	99.3	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
251	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1011	10	3246	173.2	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
252	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1011	10	3246	99.2	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
253	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1009	10	3246	81.2	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
254	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1009	10	3246	142.5	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
255	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1009	10	3246	82.1	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
256	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1006	10	3247	67.1	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
257	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1006	10	3247	44.4	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
258	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1007	10	3247	74.4	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
259	HLAT Đ.ĐIỀN 2	1P1007	10	3247	69.3	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
260	ĐẤT XLNT 3	1P880	10	3242	695.7	Đất trạm xử lý nước thải	CLN	
261	ĐẤT XLNT 3	1P880	10	3242	74.0	Đất trạm xử lý nước thải	CLN	
262	HLAT Đ.ĐIỀN 3	6003	10	3241	1.2	Đất hành lang điện	Mương	HLBVĐĐĐiền
263	HLAT Đ.ĐIỀN 3	1P880	10	3241	0.1	Đất hành lang điện	CLN	
264	HLAT Đ.ĐIỀN 3	1P880	10	3241	276.1	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
265	HLAT Đ.ĐIỀN 3	1P880	10	3241	409.0	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
266	HLAT Đ.ĐIỀN 3	1P880	10	3241	275.6	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
267	HLAT Đ.ĐIỆN 3	IP1011	10	3241	148.6	1,493.3	Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
268	HLAT Đ.ĐIỆN 3	IP1011	10	3241	218.4		Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
269	HLAT Đ.ĐIỆN 3	IP1011	10	3241	148.5		Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
270	HLAT Đ.ĐIỆN 3	IP1009	10	3241	1.4		Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
271	HLAT Đ.ĐIỆN 3	IP1009	10	3241	6.7		Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
272	HLAT Đ.ĐIỆN 3	IP1009	10	3241	7.7		Đất hành lang điện	CLN	HLBVĐĐĐiền
273	CX-CV 4	6003	10	3244	12.7	2,457.2	Đất cây xanh công viên	Mương	
274	CX-CV 4	IP880	10	3244	1,023.6		Đất cây xanh công viên	CLN	
275	CX-CV 4	IP1011	10	3244	553.4		Đất cây xanh công viên	CLN	
276	CX-CV 4	IP1009	10	3244	466.0		Đất cây xanh công viên	CLN	
277	CX-CV 4	IP1008	10	3244	208.5		Đất cây xanh công viên	CLN	
278	CX-CV 4	IP1007	10	3244	193.0		Đất cây xanh công viên	CLN	
279	CX-CV 5	IP880	10	3243	777.9	6,235.5	Đất cây xanh công viên	CLN	
280	CX-CV 5	IP1011	10	3243	996.2		Đất cây xanh công viên	CLN	
281	CX-CV 5	IP1009	10	3243	111.0		Đất cây xanh công viên	CLN	
282	CX-CV 5	IP1117	10	3243	687.2		Đất cây xanh công viên	CLN	
283	CX-CV 5	IP1158	10	3243	504.9		Đất cây xanh công viên	CLN	
284	CX-CV 5	IP1121	10	3243	833.8		Đất cây xanh công viên	CLN	
285	CX-CV 5	IP1156	10	3243	1,022.4		Đất cây xanh công viên	CLN	
286	CX-CV 5	IP1156	10	3243	40.0		Đất cây xanh công viên	BHK	
287	CX-CV 5	6004	10	3243	96.8		Đất cây xanh công viên	Mương	
288	CX-CV 5	IP1154	10	3243	797.3		Đất cây xanh công viên	BHK	
289	CX-CV 5	IP1125	10	3243	17.9		Đất cây xanh công viên	BHK	
290	CX-CV 5	IP1126	10	3243	63.4		Đất cây xanh công viên	BHK	
291	CX-CV 5	IP 1153	10	3243	285.6		Đất cây xanh công viên	BHK	
292	CX-CV 5	IP1155	10	3243	1.1		Đất cây xanh công viên	BHK	
293	Đất giao thông	6000	10	3189	27.5		Đất giao thông	Mương	
294	Đất giao thông	3000	10	3189	11.9		Đất giao thông	Đường	
295	Đất giao thông	IP2259	10	3189	1,280.8		Đất giao thông	CLN	
296	Đất giao thông	IP2259	10	3189	178.3		Đất giao thông	CLN	



STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỪA MỜI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRẠNG TRẠNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
297	Đất giao thông	1P2259	10	3189	189.9	Đất giao thông	CLN	
298	Đất giao thông	1P2259	10	3189	68.2	Đất giao thông	CLN	
299	Đất giao thông	1P2259	10	3189	1,083.2	Đất giao thông	CLN	
300	Đất giao thông	389	10	3189	6.4	Đất giao thông	BHK	
301	Đất giao thông	389	10	3189	108.0	Đất giao thông	BHK	
302	Đất giao thông	388	10	3189	106.5	Đất giao thông	BHK	
303	Đất giao thông	386	10	3189	49.7	Đất giao thông	BHK	
304	Đất giao thông	295	10	3189	24.6	Đất giao thông	BHK	
305	Đất giao thông	387	10	3189	127.5	Đất giao thông	BHK	
306	Đất giao thông	386	10	3189	252.4	Đất giao thông	BHK	
307	Đất giao thông	303	10	3189	48.0	Đất giao thông	BHK	
308	Đất giao thông	385	10	3189	209.2	Đất giao thông	BHK	
309	Đất giao thông	384	10	3189	10.7	Đất giao thông	BHK	
310	Đất giao thông	385	10	3189	2.5	Đất giao thông	BHK	
311	Đất giao thông	6001	10	3189	12.2	Đất giao thông	Muong	
312	Đất giao thông	303	10	3189	29.9	Đất giao thông	BHK	
313	Đất giao thông	6001	10	3189	32.0	Đất giao thông	Muong	
314	Đất giao thông	302	10	3189	5.1	Đất giao thông	BHK	
315	Đất giao thông	6001	10	3189	61.8	Đất giao thông	Muong	
316	Đất giao thông	296	10	3189	0.1	Đất giao thông	BHK	
317	Đất giao thông	297	10	3189	97.9	Đất giao thông	BHK	
318	Đất giao thông	300	10	3189	254.8	Đất giao thông	BHK	
319	Đất giao thông	301	10	3189	10.8	Đất giao thông	BHK	
320	Đất giao thông	6001	10	3189	17.9	Đất giao thông	Muong	
321	Đất giao thông	300	10	3189	3.3	Đất giao thông	BHK	
322	Đất giao thông	6001	10	3189	10.3	Đất giao thông	Muong	
323	Đất giao thông	1P399	10	3189	317.8	Đất giao thông	CLN	
324	Đất giao thông	1P2259	10	3189	9.7	Đất giao thông	CLN	
325	Đất giao thông	1P2259	10	3189	540.7	Đất giao thông	CLN	
326	Đất giao thông	1P2259	10	3189	1,247.2	Đất giao thông	CLN	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỪA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
327	Đất giao thông	1P2259	10	3189	366.7		Đất giao thông	CLN	
328	Đất giao thông	1P2259	10	3189	242.6		Đất giao thông	CLN	
329	Đất giao thông	409	10	3189	28.8		Đất giao thông	BHK	
330	Đất giao thông	410	10	3189	235.5		Đất giao thông	BHK	
331	Đất giao thông	410	10	3189	4.9		Đất giao thông	BHK	
332	Đất giao thông	411	10	3189	1.0		Đất giao thông	BHK	
333	Đất giao thông	412	10	3189	158.0		Đất giao thông	BHK	
334	Đất giao thông	413	10	3189	54.9		Đất giao thông	BHK	
335	Đất giao thông	413	10	3189	105.4		Đất giao thông	BHK	
336	Đất giao thông	411	10	3189	122.7		Đất giao thông	BHK	
337	Đất giao thông	386	10	3189	216.2		Đất giao thông	BHK	
338	Đất giao thông	414	10	3189	74.6		Đất giao thông	BHK	
339	Đất giao thông	416	10	3189	190.8		Đất giao thông	BHK	
340	Đất giao thông	382	10	3189	62.6		Đất giao thông	BHK	
341	Đất giao thông	382	10	3189	27.6		Đất giao thông	BHK	
342	Đất giao thông	6001	10	3189	37.1		Đất giao thông	Mương	
343	Đất giao thông	1P417	10	3189	145.7		Đất giao thông	BHK	
344	Đất giao thông	1P522	10	3189	176.4		Đất giao thông	BHK	
345	Đất giao thông	1P521	10	3189	546.4		Đất giao thông	BHK	
346	Đất giao thông	574	10	3189	20.4		Đất giao thông	BHK	
347	Đất giao thông	574	10	3189	3.1		Đất giao thông	BHK	
348	Đất giao thông	1P521	10	3189	0.4		Đất giao thông	BHK	
349	Đất giao thông	1P575	10	3189	177.7		Đất giao thông	BHK	
350	Đất giao thông	1P575	10	3189	13.8		Đất giao thông	CLN	
351	Đất giao thông	1P644	10	3189	220.4		Đất giao thông	CLN	
352	Đất giao thông	1P644	10	3189	12.8		Đất giao thông	CLN	
353	Đất giao thông	648	10	3189	89.6		Đất giao thông	CLN	
354	Đất giao thông	648	10	3189	290.1		Đất giao thông	CLN	
355	Đất giao thông	649	10	3189	44.6		Đất giao thông	CLN	
356	Đất giao thông	571	10	3189	114.0		Đất giao thông	CLN	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
357	Đất giao thông	6002	10	3189	174.7	26,689.8	Đất giao thông	Mường	
358	Đất giao thông	570	10	3189	59.1		Đất giao thông	BHK	
359	Đất giao thông	569	10	3189	185.7		Đất giao thông	BHK	
360	Đất giao thông	526	10	3189	248.3		Đất giao thông	BHK	
361	Đất giao thông	525	10	3189	42.6		Đất giao thông	BHK	
362	Đất giao thông	527	10	3189	183.6		Đất giao thông	BHK	
363	Đất giao thông	524	10	3189	0.3		Đất giao thông	BHK	
364	Đất giao thông	1P1600	10	3189	45.4		Đất giao thông	CLN	
365	Đất giao thông	568	10	3189	66.4		Đất giao thông	CLN	
366	Đất giao thông	651	10	3189	273.6		Đất giao thông	CLN	
367	Đất giao thông	652	10	3189	164.0		Đất giao thông	BHK	
368	Đất giao thông	653	10	3189	117.3		Đất giao thông	BHK	
369	Đất giao thông	650	10	3189	135.6		Đất giao thông	BHK	
370	Đất giao thông	654	10	3189	293.9		Đất giao thông	CLN	
371	Đất giao thông	567	10	3189	53.8		Đất giao thông	CLN	
372	Đất giao thông	656	10	3189	382.0		Đất giao thông	CLN	
373	Đất giao thông	1P1600	10	3189	870.9		Đất giao thông	CLN	
374	Đất giao thông	658	10	3189	592.1		Đất giao thông	CLN	
375	Đất giao thông	1P1595	10	3189	14.9		Đất giao thông	CLN	
376	Đất giao thông	1P1600	10	3189	878.4		Đất giao thông	CLN	
377	Đất giao thông	1P1595	10	3189	339.6		Đất giao thông	CLN	
378	Đất giao thông	1P703	10	3189	186.1		Đất giao thông	BHK	
379	Đất giao thông	655	10	3189	185.8		Đất giao thông	CLN	
380	Đất giao thông	714	10	3189	54.9		Đất giao thông	CLN	
381	Đất giao thông	712	10	3189	120.9		Đất giao thông	CLN	
382	Đất giao thông	713	10	3189	166.6		Đất giao thông	CLN	
383	Đất giao thông	715	10	3189	126.3		Đất giao thông	CLN	
384	Đất giao thông	808	10	3189	43.3		Đất giao thông	CLN	
385	Đất giao thông	804	10	3189	101.3		Đất giao thông	CLN	
386	Đất giao thông	807	10	3189	96.1		Đất giao thông	CLN	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
387	Đất giao thông	805	10	3189	97.0		Đất giao thông	CLN	
388	Đất giao thông	806	10	3189	164.2		Đất giao thông	CLN	
389	Đất giao thông	1P858	10	3189	47.0		Đất giao thông	BHK	
390	Đất giao thông	1P857	10	3189	1.6		Đất giao thông	BHK	
391	Đất giao thông	860	10	3189	114.9		Đất giao thông	BHK	
392	Đất giao thông	1P859	10	3189	258.6		Đất giao thông	CLN	
393	Đất giao thông	863	10	3189	17.1		Đất giao thông	CLN	
394	Đất giao thông	862	10	3189	359.5		Đất giao thông	CLN	
395	Đất giao thông	861	10	3189	37.7		Đất giao thông	CLN	
396	Đất giao thông	810	10	3189	22.5		Đất giao thông	CLN	
397	Đất giao thông	864	10	3189	223.0		Đất giao thông	CLN	
398	Đất giao thông	865	10	3189	61.6		Đất giao thông	CLN	
399	Đất giao thông	803	10	3189	484.6		Đất giao thông	CLN	
400	Đất giao thông	868	10	3189	335.4		Đất giao thông	CLN	
401	Đất giao thông	870	10	3189	128.8		Đất giao thông	CLN	
402	Đất giao thông	869	10	3189	131.4		Đất giao thông	CLN	
403	Đất giao thông	871	10	3189	122.6		Đất giao thông	CLN	
404	Đất giao thông	800	10	3189	354.2		Đất giao thông	CLN	
405	Đất giao thông	790	10	3189	1,284.5		Đất giao thông	CLN	
406	Đất giao thông	1P726	10	3189	202.0		Đất giao thông	CLN	
407	Đất giao thông	1P726	10	3189	398.9		Đất giao thông	CLN	
408	Đất giao thông	1P726	10	3189	1,070.5		Đất giao thông	CLN	
409	Đất giao thông	6002	10	3189	25.2		Đất giao thông	Mương	
410	Đất giao thông	1P727	10	3189	93.5		Đất giao thông	CLN	
411	Đất giao thông	645	10	3189	38.4		Đất giao thông	CLN	
412	Đất giao thông	1P642	10	3189	72.4		Đất giao thông	CLN	
413	Đất giao thông	1P643	10	3189	90.5		Đất giao thông	CLN	
414	Đất giao thông	646	10	3189	145.9		Đất giao thông	CLN	
415	Đất giao thông	6003	10	3189	39.6		Đất giao thông	Mương	
416	Đất giao thông	1P880	10	3189	0.2		Đất giao thông	CLN	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỨA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỪA MỜI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
417	Đất giao thông	1P880	10	3189	1,194.6	611.7	Đất giao thông	CLN	
418	Đất giao thông	1P1011	10	3189	373.1		Đất giao thông	CLN	
419	Đất giao thông	965	10	3189	291.6		Đất giao thông	CLN	
420	Đất giao thông	6003	10	3189	28.8		Đất giao thông	Mương	
421	Đất giao thông	966	10	3189	491.2		Đất giao thông	CLN	
422	Đất giao thông	967	10	3189	139.0		Đất giao thông	CLN	
423	Đất giao thông	967	10	3189	92.3		Đất giao thông	CLN	
424	Đất giao thông	969	10	3189	89.2		Đất giao thông	CLN	
425	Đất giao thông	968	10	3189	496.0		Đất giao thông	CLN	
426	Đất giao thông	6003	10	3189	33.2		Đất giao thông	Mương	
427	Đất giao thông	1P970	10	3189	12.0		Đất giao thông	BHK	
428	Đất giao thông	1P970	10	3189	320.8		Đất giao thông	BHK	
429	Đất giao thông	1P971	10	3189	155.7		Đất giao thông	BHK	
430	Đất giao thông	6001	10	3189	7.1		Đất giao thông	Mương	
431	Đất giao thông	383	10	3189	14.4		Đất giao thông	BHK	
432	Đất giao thông	384	10	3189	47.5		Đất giao thông	BHK	
433	Đất giao thông	1P972	10	3189	7.5		Đất giao thông	BHK	
434	Đất giao thông	383	10	3189	0.4		Đất giao thông	BHK	
435	Đất giao thông	573	10	3189	0.1		Đất giao thông	BHK	
436	Đất giao thông	6003	10	3189	16.7		Đất giao thông	Mương	
437	Đất giao thông	6003	10	3189	9.9		Đất giao thông	Mương	
438	Đất giao thông	6003	10	3189	10.4		Đất giao thông	Mương	
439	Đất giao thông	6003	10	3189	9.9		Đất giao thông	Mương	
440	CX-CV 6	1P726	10	3225	341.7		Đất cây xanh công viên	CLN	
441	CX-CV 6	6002	10	3225	17.1		Đất cây xanh công viên	Mương	
442	CX-CV 6	1P727	10	3225	110.3		Đất cây xanh công viên	CLN	
443	CX-CV 6	1P642	10	3225	43.1		Đất cây xanh công viên	CLN	
444	CX-CV 6	1P643	10	3225	61.5		Đất cây xanh công viên	CLN	
445	CX-CV 6	1P644	10	3225	37.4		Đất cây xanh công viên	CLN	
446	CX-CV 6	6003	10	3225	0.6		Đất cây xanh công viên	Mương	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỪA MỜI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
447	CX-CV 3	6003	10	3240	20.4	715.2	Đất cây xanh công viên	Murong	
448	CX-CV 3	1P880	10	3240	165.6		Đất cây xanh công viên	CLN	
449	CX-CV 3	1P1011	10	3238	70.0		Đất cây xanh công viên	CLN	
450	CX-CV 3	1P1011	10	3240	59.4		Đất cây xanh công viên	CLN	
451	CX-CV 3	1P1009	10	3240	48.4		Đất cây xanh công viên	CLN	
452	CX-CV 3	966	10	3236	23.0		Đất cây xanh công viên	CLN	
453	CX-CV 3	1P1006	10	3236	40.0		Đất cây xanh công viên	CLN	
454	CX-CV 3	1P1006	10	3240	161.0		Đất cây xanh công viên	CLN	
455	CX-CV 3	6003	10	3236	7.0		Đất cây xanh công viên	Murong	
456	CX-CV 3	6003	10	3240	9.7		Đất cây xanh công viên	Murong	
457	CX-CV 3	1P1005	10	3240	35.1		Đất cây xanh công viên	BHK	
458	CX-CV 3	1P1004	10	3240	39.4		Đất cây xanh công viên	BHK	
459	CX-CV 3	1P1003	10	3240	31.5	151.9	Đất cây xanh công viên	BHK	
460	CX-CV 3	1P1002	10	3240	4.7		Đất cây xanh công viên	BHK	
461	Đất HLKT sau nhà	302	10	3191	35.5		Đất HLKT sau nhà	BHK	
462	Đất HLKT sau nhà	299	10	3191	30.4		Đất HLKT sau nhà	BHK	
463	Đất HLKT sau nhà	298	10	3191	8.2		Đất HLKT sau nhà	BHK	
464	Đất HLKT sau nhà	296	10	3191	22.1		Đất HLKT sau nhà	BHK	
465	Đất HLKT sau nhà	295	10	3191	29.4	194.3	Đất HLKT sau nhà	BHK	
466	Đất HLKT sau nhà	389	10	3191	26.3		Đất HLKT sau nhà	BHK	
467	Đất HLKT sau nhà	1P2259	10	3198	140.1		Đất HLKT sau nhà	CLN	
468	Đất HLKT sau nhà	1P2259	10	3198	54.2		Đất HLKT sau nhà	CLN	
469	Đất HLKT sau nhà	1P2259	10	3195	26.1	162.9	Đất HLKT sau nhà	CLN	
470	Đất HLKT sau nhà	388	10	3195	7.7		Đất HLKT sau nhà	BHK	
471	Đất HLKT sau nhà	409	10	3195	25.5		Đất HLKT sau nhà	BHK	
472	Đất HLKT sau nhà	386	10	3195	68.0		Đất HLKT sau nhà	BHK	
473	Đất HLKT sau nhà	383	10	3195	35.6		Đất HLKT sau nhà	BHK	
474	Đất HLKT sau nhà	1P417	10	3203	12.7		Đất HLKT sau nhà	BHK	
475	Đất HLKT sau nhà	415	10	3203	52.0		Đất HLKT sau nhà	BHK	
476	Đất HLKT sau nhà	525	10	3203	23.9		Đất HLKT sau nhà	BHK	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỨA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỬA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH CHÍNH (M2)		LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
477	Đất HLKT sau nhà	523	10	3203	31.1	215.4	Đất HLKT sau nhà	BHK	
478	Đất HLKT sau nhà	524	10	3203	11.3		Đất HLKT sau nhà	BHK	
479	Đất HLKT sau nhà	574	10	3203	5.5		Đất HLKT sau nhà	BHK	
480	Đất HLKT sau nhà	572	10	3203	47.4		Đất HLKT sau nhà	BHK	
481	Đất HLKT sau nhà	573	10	3203	30.8		Đất HLKT sau nhà	BHK	
482	Đất HLKT sau nhà	648	10	3203	0.7	195.9	Đất HLKT sau nhà	CLN	
483	Đất HLKT sau nhà	654	10	3207	0.9		Đất HLKT sau nhà	CLN	
484	Đất HLKT sau nhà	567	10	3207	22.3		Đất HLKT sau nhà	CLN	
485	Đất HLKT sau nhà	1P1600	10	3207	172.7		Đất HLKT sau nhà	CLN	
486	Đất HLKT sau nhà	411	10	3207	17.6		Đất HLKT sau nhà	BHK	
487	Đất HLKT sau nhà	6002	10	3207	1.5	19.1	Đất HLKT sau nhà	Muong	
488	Đất HLKT sau nhà	1P2259	10	3211	23.9		Đất HLKT sau nhà	CLN	
489	Đất HLKT sau nhà	1P2259	10	3211	9.0	212.9	Đất HLKT sau nhà	CLN	
490	Đất HLKT sau nhà	1P2259	10	3211	11.3		Đất HLKT sau nhà	CLN	
491	Đất HLKT sau nhà	529	10	3211	50.5		Đất HLKT sau nhà	BHK	
492	Đất HLKT sau nhà	1P1600	10	3211	118.2		Đất HLKT sau nhà	CLN	
493	Đất HLKT sau nhà	1P1600	10	3215	5.2		Đất HLKT sau nhà	CLN	
494	Đất HLKT sau nhà	1P1600	10	3215	91.2	213.1	Đất HLKT sau nhà	CLN	
495	Đất HLKT sau nhà	1P1595	10	3215	39.9		Đất HLKT sau nhà	CLN	
496	Đất HLKT sau nhà	1P703	10	3215	11.8		Đất HLKT sau nhà	BHK	
497	Đất HLKT sau nhà	1P2259	10	3215	65.0		Đất HLKT sau nhà	CLN	
498	Đất HLKT sau nhà	654	10	3220	10.3		Đất HLKT sau nhà	CLN	
499	Đất HLKT sau nhà	652	10	3220	25.7	223.9	Đất HLKT sau nhà	BHK	
500	Đất HLKT sau nhà	653	10	3220	18.8		Đất HLKT sau nhà	BHK	
501	Đất HLKT sau nhà	650	10	3220	21.0		Đất HLKT sau nhà	BHK	
502	Đất HLKT sau nhà	799	10	3220	9.8		Đất HLKT sau nhà	CLN	
503	Đất HLKT sau nhà	716	10	3220	7.8		Đất HLKT sau nhà	CLN	
504	Đất HLKT sau nhà	715	10	3220	27.9		Đất HLKT sau nhà	CLN	
505	Đất HLKT sau nhà	800	10	3220	76.2		Đất HLKT sau nhà	CLN	
506	Đất HLKT sau nhà	790	10	3220	3.5		Đất HLKT sau nhà	CLN	

STT	TÊN LÔ	SỐ THỬA CŨ	TỜ BẢN ĐỒ	THỪA MỚI	DIỆN TÍCH TRONG RANH QUY HOẠCH TRONG RANH ĐỊA CHÍNH (M2)	TỔNG (M2)	LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH	LOẠI ĐẤT GCNQSDĐ	GHI CHÚ
507	Đất HLKT sau nhà	805	10	3220	19.2	224.0	Đất HLKT sau nhà	CLN	
508	Đất HLKT sau nhà	804	10	3220	3.7		Đất HLKT sau nhà	CLN	
509	Đất HLKT sau nhà	790	10	3222	20.2		Đất HLKT sau nhà	CLN	
510	Đất HLKT sau nhà	1P726	10	3222	150.7		Đất HLKT sau nhà	CLN	
511	Đất HLKT sau nhà	6002	10	3222	4.1	26.1	Đất HLKT sau nhà	Mường	
512	Đất HLKT sau nhà	649	10	3222	32.5		Đất HLKT sau nhà	CLN	
513	Đất HLKT sau nhà	648	10	3222	16.5		Đất HLKT sau nhà	CLN	
514	Đất HLKT sau nhà	6003	10	3228	1.8		Đất HLKT sau nhà	Mường	
515	Đất HLKT sau nhà	1P880	10	3228	24.3	165.8	Đất HLKT sau nhà	CLN	
516	Đất HLKT sau nhà	1P880	10	3231	40.0		Đất HLKT sau nhà	CLN	
517	Đất HLKT sau nhà	1P1011	10	3231	14.1		Đất HLKT sau nhà	CLN	
518	Đất HLKT sau nhà	790	10	3231	12.8		Đất HLKT sau nhà	CLN	
519	Đất HLKT sau nhà	6003	10	3231	23.1	165.8	Đất HLKT sau nhà	Mường	
520	Đất HLKT sau nhà	875	10	3231	38.3		Đất HLKT sau nhà	CLN	
521	Đất HLKT sau nhà	876	10	3231	1.6		Đất HLKT sau nhà	CLN	
522	Đất HLKT sau nhà	869	10	3231	35.9		Đất HLKT sau nhà	CLN	
523	Đất HLKT sau nhà	869	10	3234	27.2	165.8	Đất HLKT sau nhà	CLN	
524	Đất HLKT sau nhà	867	10	3234	28.9		Đất HLKT sau nhà	CLN	
525	Đất HLKT sau nhà	866	10	3234	1.6		Đất HLKT sau nhà	CLN	
526	Đất HLKT sau nhà	969	10	3234	49.0		Đất HLKT sau nhà	CLN	
527	Đất HLKT sau nhà	6003	10	3234	3.2	86,613.7	Đất HLKT sau nhà	Mường	
528	Đất HLKT sau nhà	1P974	10	3234	54.2		Đất HLKT sau nhà	BHK	
529	Đất HLKT sau nhà	1P973	10	3234	1.7		Đất HLKT sau nhà	BHK	
Tổng					86,613.7	86,613.7			

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT**

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

Số: *115* /UBND-KT

Bến Cát, ngày *17* tháng *01* năm 2022

V/v điều chỉnh tổng thể Quy
hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu
nhà ở phát triển đô thị Thịnh
Gia mở rộng (giai đoạn 3),
phường Tân Định

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.

Qua xem xét Văn bản số 06/TTr-NĐ ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền về việc xin chủ trương điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), địa điểm: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; ý kiến tham mưu đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 03/BC-QLĐT ngày 07 tháng 01 năm 2022; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền được thực hiện điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định với diện tích khoảng 86.574,3m².

2. Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; đồng thời, chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính đúng đắn, chính xác của diện tích điều chỉnh và có phương án di dời đối với các công trình đã xây dựng tại vị trí được Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền kiến nghị điều chỉnh từ đất ở sang đất cây xanh công viên để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021./. *tr*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Phòng QLĐT;
- UBND phường Tân Định;
- Lưu: VT. *tr*



CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Ân

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT**

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

Số: 4444 /UBND-KT

Bến Cát, ngày 10 tháng 11 năm 2022

V/v chấp thuận chủ trương cho
Công ty TNHH Thương mại và
Tư vấn Ngọc Điền được đầu nối
thoát nước thải từ trạm xử lý nước
thải ra suối Cầu Định thuộc dự án
Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh
Gia mở rộng (giai đoạn 3),
phường Tân Định

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.

Qua xem xét Văn bản số 43/CV ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền về việc đầu nối thoát nước thải thuộc dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và ý kiến tham mưu, đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 293/BC-QLĐT ngày 14 tháng 11 năm 2022; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã có ý kiến như sau:

1. Về chủ trương, chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền được đầu nối thoát nước thải từ trạm xử lý nước thải ra suối Cầu Định thuộc dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Nước thải sau xử lý (đạt tiêu chuẩn cột A, $k = 1$ theo QCVN 14-MT:2008/BTNMT) đầu nối ra hố thăm để kiểm tra chất lượng nước, sau đó thoát theo tuyến cống dẫn về suối Cầu Định.

2. Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Tính toán khẩu độ cống dẫn thoát nước thải đảm bảo thoát nước và thuận lợi cho công tác vận hành, bảo trì.

- Tự thỏa thuận về đất, cây trồng trong phạm vi xây dựng tuyến cống dẫn; đồng thời, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Tân Định thu hồi phần đất đã thỏa thuận bàn giao cho địa phương quản lý để phục vụ công tác quản lý, vận hành (nếu có).

- Đảm nhận toàn bộ chi phí xây dựng, chi phí bồi thường, hỗ trợ và các chi phí khác phát sinh trong quá trình xây dựng.

- Sau khi có chủ trương chấp thuận, Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền lập hồ sơ thiết kế trình Phòng Quản lý đô thị thẩm định và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

3. Giao Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền đảm bảo theo quy định./. *thc*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Phòng QLĐT;
- UBND phường Tân Định;
- Lưu: VT/



CHỦ TỊCH

thc
Nguyễn Trọng Ân



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Số: 2013 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 08 tháng 8 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2020;

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

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 232/BC-
SKHĐT ngày 01/8/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp
thuận nhà đầu tư Dự án khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai
đoạn 3) do Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền đề xuất.

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:

Tên nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ TƯ VẤN NGỌC
ĐIỀN; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701899694 do phòng Đăng
ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu
ngày 25 tháng 07 năm 2011 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 27 tháng 04 năm
2023. Địa chỉ trụ sở chính: 510 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành
phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Hoàng Yến ; sinh ngày 26 tháng
02 năm 1975; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 074175005523 do Cục
cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 23 tháng 08 năm 2021; địa
chỉ thường trú tại số 53 Lý Thường Kiệt, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ
Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam; chức vụ: Giám đốc.

2. Tên dự án: KHU NHÀ Ở PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THỊNH GIA MỞ
RỘNG (GIAI ĐOẠN 3).

3. Mục tiêu dự án: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại (để bán, cho thuê, cho thuê mua).

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 86.574,3m².
- Quy mô dân số: khoảng 3.698 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: khoảng 1.144 căn chung cư (1.142 căn hộ và 2 cửa hàng); 363 căn nhà liền kề thương mại và 114 căn nhà liền kề xã hội. Tầng cao tối đa 25 tầng.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung quy định tại Điều 2 Quyết định này.

(Số liệu cụ thể quy mô dự án theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 2.087.019.077.146 (Hai nghìn không trăm tám mươi bảy tỷ không trăm mười chín triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi sáu) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 417.403.815.429 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;
- Vốn huy động từ tổ chức tín dụng: 800.000.000.000 đồng.
- Vốn huy động dự kiến từ khách hàng: 869.615.261.717 đồng

Trong đó, giá trị, tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền	417.403.815.429	100	Tiền mặt	theo tiến độ dự án

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp: đến quý IV/2023.

- Vốn huy động: từ năm 2023 đến quý IV/2026 (nhà đầu tư chỉ được phép huy động vốn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật).

b) Tiến độ xây dựng cơ bản, hoàn thành công tác nghiệm thu, đưa công trình vào hoạt động: Quý IV/2026.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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

1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư:

- Rà soát, thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực về việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư, hiệu quả dự án, hồ sơ nguồn gốc đất và các số liệu tại Đề xuất dự án đầu tư theo quy định Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục đất đai theo quy định pháp luật. Liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo đúng quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung đã cam kết với cơ quan có thẩm quyền;

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh, bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) cho nhà nước sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo quy định.

- Chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

- Chịu trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

2. Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát:

- Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đầu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tránh gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao (nếu có). Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chịu trách nhiệm về sự phù hợp với các quy định pháp luật trong việc tham mưu UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất, thực hiện các thủ tục về môi trường của dự án theo đúng quy định pháp luật.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường.

4. Sở Xây dựng:

Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Chịu trách nhiệm về sự phù hợp của dự án với các nội dung về nhà ở, xây dựng theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

5. Sở Giao thông Vận tải:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đầu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án. Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh dự án đầu tư (nếu có) theo quy định. Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát, Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền và một bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: KHĐT, TC, TNMT, XD, GTVT;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- Cục Thuế;
- UBND tx Bến Cát;
- LĐVP, Kim, Tạo, TH;
- Lưu VT.



Số: 873/TD-PCCC

GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

Căn cứ Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Điều 7 Thông tư số 66/2014/TT-BCA ngày 16/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 111/CV... ngày 09/12/2019 của: Công ty TNHH thương mại và tư vấn Ngọc Điền...

Người đại diện là Ông/Bà: Đỗ Thị Hoàng Yến Chức danh: Giám đốc...

PHÒNG CẢNH SÁT PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ

CHỨNG NHẬN:

KHU NHÀ Ở PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THỊNH GIA MỞ RỘNG (GIAI ĐOẠN 3)...

Địa điểm xây dựng: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương...

Chủ đầu tư/chủ phương tiện: Công ty TNHH thương mại và tư vấn Ngọc Điền

Đơn vị lập dự án/thiết kế: Công ty TNHH MTV xây dựng Nhất Tân

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau:

- Giao thông phục vụ chữa cháy:.....

- Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà:.....

.....

.....

.....

.....

.....

theo các tài liệu, bản vẽ ghi ở trang 2.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH thương mại và tư vấn Ngọc Điền;
- C07, Công an thị xã Bến Cát;
- Lưu: VT,CTPC.

Bình Dương, ngày 18 tháng 12 năm 2019.

TRƯỞNG PHÒNG.



Thượng tá Nguyễn Anh Tuấn

**DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐÃ ĐƯỢC
THẨM DUYỆT VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY**

[illegible]

Số: 398 /TD-PCCC

GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

Căn cứ Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Điều 7 Thông tư số 66/2014/TT-BCA ngày 16/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 74/CV... ngày 25. / 6. / 2020. của: Công ty TNHH thương mại và tư vấn Ngọc Điền.....

Người đại diện là Ông/Bà:.....Đỗ.Thị.Hoàng.Yến..... Chức danh:....Giám đốc.....

PHÒNG CẢNH SÁT PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ

CHỨNG NHẬN:

CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI THỊNH GIA - BLOCK E12A (02 TẦNG HẦM ± 25 TẦNG)

Địa điểm xây dựng:Phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.....

Chủ đầu tư/chủ phương tiện: ..Công ty TNHH thương mại và tư vấn Ngọc Điền.....

Đơn vị lập dự án/thiết kế: Cty TNHH TVTK DP; Cty TNHH TV TK kỹ thuật Hiệp Hoà...

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau:

- Giao thông phục vụ chữa cháy; Điều kiện thoát nạn; ngăn cháy; Bậc chịu lửa.....
- Trang bị phương tiện PCCC ban đầu, Khoảng cách an toàn PCCC;
- Hệ thống cấp nước chữa cháy (trong nhà, ngoài nhà); Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, EXIT;
- Hệ thống báo cháy tự động; Hệ thống hút khói;
- Hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler;
- Hệ thống chữa cháy tự động bằng khí Nitơ;

theo các tài liệu, bản vẽ ghi ở trang 2.

Bình Dương..., ngày 29 tháng 6 năm 2020

TRƯỞNG PHÒNG.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH thương mại và tư vấn Ngọc Điền;
- C07;.....;
- Lưu: CTPC.



Thượng tá Nguyễn Anh Tuấn

**DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐÃ ĐƯỢC
THẨM DUYỆT VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY**

STT	TÊN TÀI LIỆU, BẢN VẼ	KÝ HIỆU	GHI CHÚ
	Các bản vẽ thiết kế kỹ thuật:		
1	Bản vẽ kiến trúc	THINHGIA-BD-DB-FF-A-GT-101 đến 102 THINHGIA-BD-DB-FF-A-MB-200 THINHGIA-BD-DB-FF-A-MB-201 đến 212 THINHGIA-BD-DB-FF-A-MĐ-301 đến 304 THINHGIA-BD-DB-FF-A-MC-401 đến 403 THINHGIA-BD-DB-FF-A-TB-501 đến 507 THINHGIA-BD-DB-FF-A-DR-601 đến 604 THINHGIA-BD-DB-FF-A-TM-701 đến 702	
2	Bản vẽ kết cấu	TG-SD-STR-RC-S.03.01 đến 03.13 TG-SD-STR-RC-S.04.01 đến 04.19	
3	Bản vẽ PCCC	- Hệ thống báo cháy tự động: THINHGIA-BD-HME-FF-ME-FA-001; THINHGIA-BD-HME-FF-ME-FA-101; THINHGIA-BD-HME-FF-ME-FA-201 đến 211, THINHGIA-BD-HME-FF-ME-FA-301 - Hệ thống chữa cháy tự động: THINHGIA- BD-HME-FF-ME-FP-001; THINHGIA-BD- HME-FF-ME-FP-101; THINHGIA-BD- HME-FF-ME-FP-201 đến 211, THINHGIA- BD-HME-FF-ME-FP-202.1, THINHGIA- BD-HME-FF-ME-FP-301 - Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn: THINHGIA-BD-HME-FF-ME-E-201 đến 212 - Hệ thống hút khói, tạo áp: THINHGIA- BD-HME-FF-ME-M-002, THINHGIA-BD- HME-FF-ME-M-101 đến 103, THINHGIA- BD-HME-FF-ME-M-201 đến 212, THINHGIA-BD-HME-FF-ME-M-301	

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT**

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

Số: 267 /QĐ-UBND

Bến Cát, ngày 15 tháng 02 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 03),
phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương**

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 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính
phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Nghị
định số 44/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ
Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ
thuật;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ xây
dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch
xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà
chung cư;



Căn cứ Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thị xã Bến Cát đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 3018/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Bến Cát;

Căn cứ Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 2515/UBND-KTN ngày 08 tháng 06 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Thương Mại và Tư vấn Ngọc Điền được làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) – đợt 1 tại phường Tân Định;

Căn cứ Công văn số 30/SXD-QHKT ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến thống nhất cho hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

Xét Tờ trình số 06/TTr-QLĐT ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Đơn vị tổ chức lập đồ án: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Greenland.

4. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

- Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) thuộc phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tứ cận tiếp giáp:

+ Phía Đông: giáp đường N1, đường QHPK N19 và đường QHPK D5 thuộc dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2).

+ Phía Tây: giáp đất dân.

+ Phía Nam: giáp đất dân và suối Cầu Định.

+ Phía Bắc: giáp đất dân và đường giao thông hiện hữu.

- Tổng diện tích lập quy hoạch: khoảng 86.574,3m².

5. Tính chất khu quy hoạch: là khu nhà ở thương mại phục vụ nhu cầu về nhà ở cho người dân, công nhân lao động, cán bộ, công nhân viên,... đang làm việc trên địa bàn thị xã Bến Cát và khu vực lân cận với các tiện nghi về hạ tầng được đầu tư hoàn chỉnh, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội của khu vực.

6. Chỉ tiêu dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

a) Dân số dự kiến: khoảng 3.698 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất: đất ở $\geq 11,85\text{m}^2/\text{người}$; đất công viên, cây xanh $\geq 2,8\text{m}^2/\text{người}$; đất giao thông $\geq 7,08\text{m}^2/\text{người}$; đất hạ tầng kỹ thuật (gồm hành lang kỹ thuật sau nhà, trạm điện, trạm xử lý nước thải) $\geq 0,83\text{m}^2/\text{người}$.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước sinh hoạt: ≥ 150 lít/người/ngày đêm.

- Thoát nước thải sinh hoạt: 100% lưu lượng nước cấp; tỷ lệ xử lý 100%.

- Cấp điện sinh hoạt: ≥ 1.500 kwh/người/năm.

- Thông tin liên lạc: từ 25 thuê bao đến 30 thuê bao/100 người.

- Rác thải sinh hoạt: ≥ 01 kg/người/ngày đêm; tỷ lệ thu gom, xử lý 100%.

- Tỷ lệ ngầm hóa trong khu vực quy hoạch: 100% hệ thống hạ tầng kỹ thuật thực hiện ngầm hóa trong khu vực quy hoạch.

7. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: diện tích khoảng 43.835,2m² chiếm 50,63% diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

+ Đất ở thương mại: diện tích khoảng 34.805,7m² chiếm 79,4% tổng diện tích đất ở (gồm nhà liền kề và nhà chung cư).

+ Đất ở xã hội: diện tích khoảng 9.029,5m² chiếm 20,6% tổng diện tích đất ở toàn khu.

- Đất công viên, cây xanh: diện tích khoảng 10.350,1m² chiếm 11,96% diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, trạm điện và hành lang kỹ thuật sau nhà): diện tích khoảng 3.077,7m² chiếm 3,55% diện tích đất quy hoạch.

- Đất hành lang đường điện: diện tích khoảng 3.128,3m² chiếm 3,61% diện tích đất quy hoạch

- Đất giao thông: diện tích khoảng 26.183,0m² chiếm 30,25% diện tích đất quy hoạch.

Bảng 01: Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

TT	LOẠI ĐẤT	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH				HSSD ĐẤT	MĐ XD (%)	TẦNG CAO (Tầng)	TỶ LỆ (%)
		Diện tích (m ²)	Số căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)				
A.	ĐẤT Ở Kinh doanh	43.835,2	1.621	3.698	11,85			1-25	50,63
I.	ĐẤT Ở THƯỜNG MẠI (79,4% đất ở)	34.805,7	1.507	3.458					
	- Nhà chung cư (*)	8.010,0	1.144	2.442		≤ 13	≤ 50	≤ 25	
	- Nhà liền kề	26.795,7	363	1.016		≤ 3	≤ 100	1-3	
II.	ĐẤT Ở XÃ HỘI (20,6% đất ở)	9.029,5	114	240					
	- Nhà liền kề					≤ 1,00	≤ 100	1	
B.	ĐẤT CÂY XANH Không kinh doanh	10.350,1			2,80	≤ 0,05	≤ 5	1	11,96
1	CX-CV 1	372,4							
2	CX-CV 3	715,2							
3	CX-CV 4	2.457,2							
4	CX-CV 5	6.235,5							
5	CX-CV 6	569,8							
C.	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT Không kinh doanh	3.077,7			0,83				3,55
1	Trạm điện 1	41,9							
2	Trạm điện 2	90,0							
3	Trạm điện 3	1,8							
4	Trạm XLNT 3	769,7				≤ 0,4	≤ 40	1	
5	Hành lang sau nhà	2.174,3							
D.	ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN Không kinh doanh	3.128,3							3,61
1	Hành lang an toàn đường điện 2	1.635,0							
2	Hành lang an toàn đường Điện 3	1.493,3							
E.	ĐẤT GIAO THÔNG Không kinh doanh	26.183,0			7,08				30,25
	TỔNG CỘNG	86.574,3	1.621	3.698	22,56	≤ 1,82	≤ 46,9		100

(*) Ghi chú: Khối chung cư gồm 1.144 căn: 1.142 căn hộ và 2 cửa hàng

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị khu vực quy hoạch

8.1. Các trục chính của khu vực quy hoạch

- Trục đối ngoại: tuyến đường QHPK D5 là trục kết nối chính của Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) với dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2) và kết nối với tuyến đường QL13 về hướng Đông. Để tạo trục cảnh quan, trên trục đường bố trí các công trình nhà ở đồng bộ về loại hình kiến trúc, tầng cao xây dựng.

- Trục đối nội: trên cơ sở trục giao thông đối ngoại, mạng lưới đường giao thông trong khu nhà ở được thiết kế dạng ô cờ, tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn, thông suốt. Các công trình nhà ở, công viên cây xanh được bố trí đồng bộ về loại hình kiến trúc, tầng cao xây dựng.

8.2. Công trình công cộng của khu vực quy hoạch

- Công viên, cây xanh: tổng diện tích khoảng 10.350,1m², mật độ xây dựng $\leq 05\%$, được bố trí tập trung tại các khu đất dọc các tuyến đường QHPK D4, QHPK D5, QHPK N19, N1, N4. Hình thức tổ chức bao gồm các mảng xanh, công viên vườn hoa và các tiện ích công cộng, góp phần tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho toàn khu; đồng thời, đảm bảo khả năng tiếp cận của người và chỉ tiêu cây xanh trong khu nhà ở. Bên cạnh đó, hệ thống cây xanh đường phố được bố trí dọc các tuyến đường với khoảng cách từ 08m đến 10m/cây, đảm bảo tạo mảng xanh liên tục cho khu vực.

- Giáo dục (nhà trẻ), thương mại, sinh hoạt cộng đồng: có tổng diện tích khoảng 5.292,3m² được bố trí tại các tầng thuộc công trình Chung cư thương mại E12A – có vị trí tiếp giáp đường D13.

8.3. Công trình nhà ở

Khu vực quy hoạch bố trí 23 Lô đất ở với tổng diện tích 43.835,2m²; bao gồm: 18 Lô đất xây dựng nhà ở liền kề thương mại, 04 Lô đất xây dựng nhà ở liền kề xã hội, 01 Lô đất xây dựng chung cư thương mại. Trong đó:

- Đối với nhà ở liền kề thương mại (tổng số 363 căn):

+ Tầng cao xây dựng 01 tầng – 03 tầng; mật độ xây dựng tuân thủ QCVN 01:2021/BXD; hệ số sử dụng đất ≤ 03 lần.

+ Chỉ giới đường đỏ: trùng với lộ giới đường giao thông.

+ Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.

- Đối với nhà ở liền kề xã hội (tổng số 114 căn):

+ Tầng cao xây dựng 01 tầng; mật độ xây dựng tuân thủ QCVN 01:2021/BXD; hệ số sử dụng đất ≤ 01 lần.

+ Chỉ giới đường đỏ: trùng với lộ giới đường giao thông.

+ Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.

- Đối với chung cư thương mại (tổng số 1.144 căn)

+ Tầng cao xây dựng: 25 tầng tháp và tum thang; mật độ xây dựng tuân thủ QCVN 01:2021/BXD; hệ số sử dụng đất ≤ 13 lần.

+ Tầng hầm: 02 tầng để bố trí nhà để xe.

+ Chỉ giới đường đỏ: trùng với lộ giới đường giao thông.

+ Chỉ giới xây dựng: tuân thủ theo quy định về chỉ giới xây dựng các tuyến đường được thể hiện tại Bảng thống kê giao thông và Bản đồ quy hoạch giao thông – chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng kèm theo.



Bảng 02: Thống kê đất ở khu vực quy hoạch

STT	LÔ ĐẤT	Diện tích (m ²)	Số căn	Dân số (người)	HSSĐ Đất	MĐXD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm, kỹ thuật)
I.	ĐẤT Ở THƯƠNG MẠI	34.805,7	1.507	3.458				≤ 147.660,8
1	Lô E12A (CCTM)	8.010	1.144	2.442	≤ 13	≤ 50	25	≤ 104.130
2	Lô A16 (LKTM)	614	8	28	≤ 2	≤ 100	2	≤ 1.228
3	Lô A17 (LKTM)	614	8	28	≤ 2	≤ 100	2	≤ 1.228
4	Lô B8 (LKTM)	1.639,5	18	63	≤ 3	≤ 100	2-3	≤ 4.918,5
5	Lô B9 (LKTM)	1.876	20	70	≤ 2	≤ 100	2	≤ 3.752
6	Lô C8 (LKTM)	1.473,5	18	63	≤ 2	≤ 100	2	≤ 2.947
7	Lô C9 (LKTM)	1.704	23	46	≤ 1	≤ 100	1	≤ 1.704
8	Lô D8 (LKTM)	1.545	22	44	≤ 1	≤ 100	1	≤ 1.545
9	Lô D9 (LKTM)	1.890	27	54	≤ 1	≤ 100	1	≤ 1.890
10	Lô E12B (LKTM)	1.262,5	17	60	≤ 2	≤ 100	2	≤ 2.525
11	Lô E14 (LKTM)	1.262,5	19	38	≤ 1	≤ 100	1	≤ 1.262,5
12	Lô E15 (LKTM)	2.525	38	76	≤ 1	≤ 100	1	≤ 2.525
13	Lô F7 (LKTM)	2.931	40	140	≤ 2	≤ 100	2	≤ 5.862
14	Lô F8 (LKTM)	2.940	40	140	≤ 2	≤ 100	2	≤ 5.880
15	Lô F9 (LKTM)	1.188,2	16	56	≤ 2	≤ 100	2	≤ 2.376,4
16	Lô F10 (LKTM)	561,6	8	16	≤ 1	≤ 100	1	≤ 561,6
17	Lô F11 (LKTM)	561,6	8	16	≤ 1	≤ 100	1	≤ 561,6
18	Lô G4 (LKTM)	556,9	8	28	≤ 2	≤ 100	2	≤ 1.113,8
19	Lô G5 (LKTM)	1.650,4	25	50	≤ 1	≤ 100	1	≤ 1.650,4
II.	ĐẤT Ở XÃ HỘI	9.029,5	114	240				≤ 9.029,5
1	Lô F10 (LKXH)	1.188,2	18	36	≤ 1	≤ 100	1	≤ 1.188,2
2	Lô F11 (LKXH)	2.376,4	36	72	≤ 1	≤ 100	1	≤ 2.376,4
3	Lô G6 (LKXH)	2.648,4	40	80	≤ 1	≤ 100	1	≤ 2.648,4
4	Lô H7 (LKXH)	2.816,5	20	52	≤ 1	≤ 100	1	≤ 2.816,5
TỔNG CỘNG		43.835,2	1.621	3.698				≤ 156.690,3

*** Ghi chú:** Các nội dung liên quan đến chi tiêu sử dụng đất xây dựng từng Lô đất ở được thể hiện theo Bảng thống kê tổng mặt bằng lô đất xây dựng tại Thuyết minh tổng hợp và các Bản vẽ quy hoạch có liên quan

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Mạng lưới đường giao thông được thiết kế tuân thủ theo QCVN 07-4:2016/BXD, TCXDVN 104:2007 và các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành có liên quan; có dạng ô cờ, bố trí vỉa hè, điện chiếu sáng và cây xanh ven đường; các tuyến đường được áp dụng tốc độ thiết kế ≥ 30 Km/h, tải trọng trục thiết kế ≥ 100 KN, bán kính bó vỉa được thiết kế với $R \geq 8$ m.

- Tại các nút giao trên tất cả các trục đường được bố trí các vạch sơn kẻ đường, cũng như các hệ thống đèn tín hiệu, sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực. Tại các góc ngã ba và ngã tư, các lô đất đều được thiết kế vạt góc để đảm bảo tầm nhìn của người dân khi điều khiển phương tiện giao thông.

- Kết cấu đường:

+ Mặt đường: thảm bê tông nhựa nóng.

+ Vía hè: lát gạch tự chèn, bê tông hoặc gạch Terrazzo.

- Mặt cắt ngang: chi tiết theo Bảng 03 – Thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Bảng 03: Thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Bề rộng (m)				CGDD- CGXD(m)	
				Hè rái	Mặt đường	Hè phải	Lộ giới	Bên trái	Bên phải
I	Giao thông đối ngoại								
1	Đường QHPK D5	282,1	3-3	4	7-1-7	4	23	11,5	11,5
		27,4	4-4	8	7	8	23	11,5	11,5
	Tổng	309,5							
II	Giao thông đối nội								
1	Đường D12	105,0	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
2	Đường D13	341,8	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
3	Đường D14	217,0	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
4	Đ. QHPK D4	242,6	2-2	4	7	4	15	7,5	7,5
5	Đ. QHPK D5	73,9	3-3	4	7-1-7	4	23	11,5	11,5
6	Đường N1	205,6	1-1	4	9	4	17	8,5	8,5
7	Đường N3	195,5	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
8	Đường N4	151,1	5-5	3	7	3	13	6,5	6,5
9	Đường N19	208,4	2-2	4	7	4	15	7,5	7,5
10	Đường N20	182,8	2-2	4	7	4	15	7,5	7,5
Tổng		1.923,7							
* Ghi chú: Khoảng lùi xây dựng tính từ chỉ giới đường đỏ các trục đường; trong đó: - Đối với nhà ở liền kề: Khoảng lùi xây dựng 0m. - Đối với chung cư thương mại: Khoảng lùi xây dựng 06m.									

9.2. Quy hoạch san nền

- Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính theo hướng Bắc xuống Nam; dốc dần về suối Cầu Định. Cao độ tự nhiên cao nhất 3,60m (nằm ở khu vực phía Đông Bắc), cao độ thấp nhất 1,02m (nằm ở khu vực phía Nam).

- Hướng dốc san nền chính bám sát địa hình tự nhiên theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông; đồng thời, áp dụng phương án san lấp cục bộ cho từng lô được giới hạn bởi các tuyến đường để đảm bảo việc thu gom nước

thoát là nhanh nhất và giảm khối lượng đào đắp. Về cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để bổ sung cho các vị trí vùng trũng. Khu vực phía Nam sau khi san nền có cao độ chênh lệch so với xung quanh với cao trình khoảng 01m – 02m, do đó tại những vị trí ranh đất có chênh cao sẽ sử dụng giải pháp xây dựng kè chắn đất.

9.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Nguồn tiếp nhận: toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc các trục đường sau đó đầu nối vào tuyến cống chính có đường kính D1000-D1200 chạy dọc tuyến đường QHPK D5 thuộc khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2) và thoát về suối Cầu Định ở phía Nam khu vực.

- Áp dụng phương án thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông.

- Cống thoát nước mưa sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-1000, được bố trí dưới vỉa hè hai bên đường với độ sâu chôn cống $\geq 0,5\text{m}$; cống băng đường sử dụng loại có đường kính D500 có cường độ chịu lực H30, độ sâu chôn cống $\geq 0,7\text{m}$. Hồ ga thu nước mưa bố trí với khoảng cách từ 20m đến 30m.

9.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải – vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán cần xử lý cho khu vực quy hoạch khoảng 709,8 m³/ngày đêm.

- Toàn bộ nước thải phát sinh được thu gom xử lý tập trung tại Trạm xử lý nước thải được bố trí tại lô đất hạ tầng kỹ thuật ở khu vực phía Tây Nam. Tại đây nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn cột A QCVN 14-MT:2008/BTNMT, sau đó theo hệ thống cống HDPE D300 được đầu tư mới để thoát về suối Cầu Định.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng và chia làm 2 phần: hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể 3 ngăn; hệ thống thu gom bên ngoài để thu gom nước thải sinh hoạt về trạm xử lý.

- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Cống thoát sử dụng cống HDPE đường kính D200-D300 được bố trí dưới vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà. Hồ ga thu bố trí với khoảng cách từ 20m đến 30m tại các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các đường ống.

b) Vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn rác thải áp dụng cho khu vực quy hoạch ≥ 01 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải tính toán khoảng 3,7 tấn/ngày với tỷ lệ thu gom 100%.

- Việc thu gom rác được thực hiện từ các khu nhà ở, mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom về các thùng đựng rác được phân bổ đều, đảm bảo bán kính phục vụ. Sau

đó, được xe chuyên dùng thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của khu vực để xử lý.

9.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt – An toàn phòng cháy chữa cháy

a) Cấp nước sinh hoạt

- Tổng lưu lượng nước cấp tính toán khoảng $799,7\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm khi không có cháy và tổng lưu lượng nước cấp khi có cháy khoảng $907,7\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm.

- Nguồn cấp nước của khu vực quy hoạch được kết nối từ tuyến ống cấp nước có đường kính D100mm-D150mm trên đường QHPK D5 thuộc Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2).

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mới theo dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt. Ống cấp nước sử dụng ống uPVC có đường kính từ D75mm – D150mm, chiều sâu chôn ống $\geq 0,5\text{m}$ đối với những đoạn ống đặt dưới vỉa hè và $\geq 0,7\text{m}$ đối với những đoạn ống băng đường.

b) Cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q_{cc} = 15\text{l/s}$ cho mỗi đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy;

- Toàn khu quy hoạch bố trí 10 trụ cứu hỏa, các trụ cứu hỏa có đường kính D100mm; được bố trí trên vỉa hè cách mép đường 1,5m, khoảng cách giữa 02 trụ khoảng 120m.

9.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện – chiếu sáng

a) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Tổng công suất tính toán khoảng 6.186,4kVA. Nguồn cấp điện được kết nối từ đường dây trung thế hiện hữu 22kV tại trạm biến áp T3-III-2x400kVA trên đường N3 thuộc Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2).

- Lưới điện trung thế:

- + Sử dụng tuyến trung thế kéo mới đi ngầm từ vị trí đầu nối tại trạm biến áp T3-III-2x400kVA trên đường N3 (thuộc Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng giai đoạn 2) đến các trạm biến áp. Sử dụng 2 sợi cáp vận hành song song để phòng sự cố, tiết diện dây dẫn: $2 \times \text{CXV/SE/DSTA/PVC } 3 \times 50\text{mm}^2$ được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D90mm nhằm đảm bảo việc cấp điện liên tục cho dự án.

- + Bố trí 04 trạm biếp áp với tổng công suất 6.220kVA để cung cấp nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch. Các máy biến áp sử dụng loại máy siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng điện tiết kiệm, hiệu quả, giảm tổn thất điện năng; bao gồm: 01 trạm T6-III-($2 \times 1600 + 2 \times 750$)kVA 22kV/0.4kV cấp điện cho các chức năng thuộc khối chung cư và 03 trạm (T7-III-320kVA 22kV/0.4kV, T8-III-400kVA 22kV/0.4kV và T9-III-2x400kVA 22kV/0.4kV) cấp điện các khu nhà ở thấp tầng và các chức năng hạ tầng khác.

+ Trạm hạ áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0.4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới khoảng 350m. Các trạm giàn T7, T8, T9 được bố trí tại các khu đất hạ tầng, riêng trạm T6 sẽ được bố trí tại phòng kỹ thuật điện tầng hầm công trình chung cư.

- Lưới điện hạ thế:

+ Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường và hành lang kỹ thuật sau nhà để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch. Đường dây 3P-1N được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4kV, chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp CXV/DSTA (3x70 mm² + N-1C 50mm²) đến CXV/DSTA (3x120 mm² + N-1C 95mm²) để đi đến các tủ điện phân phối cấp cho các khu nhà ở liền kề, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây.

+ Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D50-D80mm và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè. Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 4 đến 6 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 6 nhà. Bán kính phục vụ của mỗi tủ dưới 30m.

b) Quy hoạch hệ thống chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho tủ chiếu sáng được kết nối từ trạm biến áp T9-III-2x400kVA 22kV/0.4kV. Vị trí đặt tủ gần trạm biến áp.

- Hệ thống dây dẫn bố trí đi ngầm và sử dụng trụ thép mạ kẽm cao từ 07m-12m; khoảng cách trung bình 25m - 40m cho một trụ.

- Đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng, đảm bảo kỹ thuật. Sử dụng cáp đồng bọc CXV/DSTA 4x6mm² - CXV/DSTA 4x10mm² cấp nguồn cho hệ thống đèn, CXV 3x2,5mm² đối với dây dẫn lên đèn, cáp được luồn trong ống nhựa chôn trong đất.

9.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu tính toán khoảng 1.812 thuê bao.

- Nguồn thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch được kết nối từ hệ thống thông tin đi ngầm trên đường QHPK N19 thuộc Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2).

- Mạng lưới thông tin liên lạc sử dụng cáp quang được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống bê tông do chủ đầu tư xây dựng dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè, sử dụng ống uPVC D110mm trên tuyến chính và ống uPVC D110mm trên tuyến nhánh, bố trí các bể cáp đảm bảo cung cấp cho nhóm nhà ở từ 6-8 căn.

10. Đánh giá môi trường chiến lược: trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, đơn vị tổ chức lập quy hoạch, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

11. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Các hạng mục công trình hạ tầng xã hội: nhà ở, chung cư thương mại, công viên cây xanh.

- Nguồn lực thực hiện: Công ty TNHH Thương Mại và Tư vấn Ngọc Điền.

12. Tổ chức thực hiện: Công ty TNHH Thương Mại và Tư vấn Ngọc Điền tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

13. Danh mục các công trình xây dựng

- Danh mục các công trình xây dựng liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Danh mục các công trình xây dựng khác: nhà ở liền kề (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội), chung cư thương mại, công viên cây xanh.

14. Danh mục hồ sơ phê duyệt kèm theo

- Thuyết minh tổng hợp kèm theo các bản đồ thu nhỏ (A3) in màu và văn bản pháp lý liên quan.

- Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết và đính kèm các bản vẽ thu nhỏ (A3) in màu.

- Bản vẽ quy hoạch, bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ các điểm điều chỉnh so với quy hoạch được phê duyệt. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/1000.

+ Bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch chia lô. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: san nền, thoát nước mưa, cấp nước – phòng cháy chữa cháy, thoát nước thải – vệ sinh môi trường,



cấp điện – chiếu sáng, thông tin liên lạc. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ thiết kế đô thị.

Điều 2. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

1. Đối với Đơn vị tổ chức lập quy hoạch

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án; giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ và thực tế triển khai (nếu có) và các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

- Tổ chức hệ thống quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo quy định pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Thực hiện đúng các quy định về môi trường; thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định; thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định; triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự xây dựng hiện hành.

- Việc đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực phải đồng bộ và cùng cấp. Chủ đầu tư khi triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật (*hồ sơ thiết kế san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc,...*) phải được cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đầu nối, có ý kiến thẩm định.

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, đơn vị tổ chức lập quy hoạch, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành.

- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo quy định hiện hành. Triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, quy hoạch phải được công bố, công khai.

- Trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư phải đầu tư, bố trí hệ thống báo hiệu đường bộ đảm bảo an toàn giao thông và phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT.

- Tiếp tục thực hiện các nội dung đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát có ý kiến chấp thuận tại các văn bản sau: Công văn số 3688/UBND-KT ngày



05/10/2022 về việc thống nhất đối với đề xuất của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền liên quan đến việc bàn giao 06 căn nhà thuộc Lô H7 tại dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3); Công văn số 4444/UBND-KT ngày 18/11/2022 về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền được đầu nổi thoát nước thải từ trạm xử lý nước thải ra suối Cầu Định thuộc dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3).

- Ngoài ra, có trách nhiệm thực hiện đối với các nội dung liên quan đến việc đầu tư xây dựng các tuyến đường quy hoạch phân khu đã được Công ty cam kết tại Văn bản số 02/CV-NĐ ngày 09/01/2023.

2. Đối với Đơn vị tư vấn

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong hồ sơ quy hoạch. Cá nhân người chủ trì, các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật chịu trách nhiệm về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân thị xã, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Định, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền, Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Greenland và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phường Tân Định, thị xã Bến Cát; Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) phường Tân Định, thị xã Bến Cát./. *thc*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT. Thị ủy;
- CT, các PCP thị xã;
- Lưu: VT *thc*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

 *thc*

Nguyễn Trọng Ân

ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT

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

Số: 891/QĐ-UBND

Bến Cát, ngày 17 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở
Thịnh Gia, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

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 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

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

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



Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 4653/UBND-KT ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Thịnh Gia;

Căn cứ Công văn số 1663/SXD-QHKT ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến đối với việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Thịnh Gia, phường Tân Định;

Xét Tờ trình số 125/TTr-QLĐT ngày 10 tháng 6 năm 2021 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Thịnh Gia, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Thịnh Gia, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Green Land.

4. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Khu nhà ở Thịnh Gia thuộc phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, tứ cận tiếp giáp:

- + Phía Đông Bắc: Giáp đất trồng cây cao su;
- + Phía Tây Bắc: Giáp đường sỏi đỏ và đất dân;
- + Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu và đường sỏi đỏ;
- + Phía Đông Nam: Giáp đất dân.

- Tổng diện tích lập quy hoạch: Khoảng 35.973,8m².

5. Tính chất khu quy hoạch: Là một khu nhà ở thương mại được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ và xây dựng nhà để bán cho người dân có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn thị xã Bến Cát và khu vực lân cận.

6. Chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

a. Dân số dự kiến khu vực quy hoạch: Khoảng 848 người.

b. Chỉ tiêu sử dụng đất: Đất ở $\geq 20,87\text{m}^2/\text{người}$, đất giáo dục $\geq 0,60\text{m}^2/\text{người}$, đất cây xanh - công viên $\geq 2,00\text{m}^2/\text{người}$, đất giao thông $\geq 16,87\text{m}^2/\text{người}$, đất hạ tầng kỹ thuật $\geq 2,08\text{m}^2/\text{người}$ (trạm điện và hành lang sau nhà).

c. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Cấp nước sinh hoạt ≥ 125 lít/người/ngày đêm, Thoát nước thải sinh hoạt $\geq 100\%$ lưu lượng nước cấp, cấp điện sinh hoạt $\geq 750\text{kWh}/\text{người}/\text{ngày.năm}$, rác thải $\geq 01\text{kg}/\text{người}/\text{ngày đêm}$, thông tin liên lạc 01 thuê bao/hộ.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất ở: Tổng diện tích khoảng $17.693,6\text{m}^2$, chiếm 49,18% diện tích khu vực quy hoạch. Trong đó:

+ Đất ở liền kề thương mại: Diện tích khoảng $17.693,6\text{m}^2$.

+ Đất ở xã hội: Khu nhà ở Thịnh Gia có quy mô sử dụng đất khoảng $35.973,8\text{m}^2$ (nhỏ hơn 5 ha), theo quy định tại khoản 4 Điều 1 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 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, thì Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai (nội dung đã được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương có ý kiến phúc đáp đến Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền tại Văn bản số 1124/SXD-QLN ngày 08/4/2021).

- Đất giáo dục: Tổng diện tích khoảng $510,5\text{m}^2$, chiếm 1,42% diện tích khu vực quy hoạch.

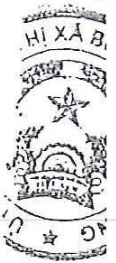
- Đất cây xanh công viên: Tổng diện tích khoảng $1.696,7\text{m}^2$, chiếm 4,72% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất hành lang kỹ thuật: Tổng diện tích khoảng $1.766,6\text{m}^2$, chiếm 4,91% diện tích khu vực quy hoạch; trong đó, bao gồm khoảng $16,0\text{m}^2$ đất xây dựng trạm điện và khoảng $1.750,6\text{m}^2$ đất hành lang kỹ thuật sau nhà.

- Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng $14.306,4\text{m}^2$, chiếm 39,77% diện tích khu vực quy hoạch.

Bảng 01: Bảng Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất Khu nhà ở Thịnh Gia

TT	LOẠI ĐẤT	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH				Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (Tầng)	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (m^2)	Số căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu ($\text{m}^2/\text{người}$)				
A.	ĐẤT Ở (Kinh doanh)	17.693,6	259	848	20,87	$\leq 1,29$	≤ 100	01 - 02	49,18



B.	ĐẤT GIÁO DỤC (Kinh doanh)	510,5			0,60	$\leq 0,80$	≤ 40	02	1,42
C.	ĐẤT CÂY XANH (Không kinh doanh)	1.696,7			2,00				4,72
1	CXCV 1	1.364,3							
2	CXCV 2	332,4							
D.	ĐẤT HTKT (Không kinh doanh)	1.766,6			2,08				4,91
1	Trạm điện	16,0							
2	HTKT sau nhà	1.750,6							
Đ.	ĐẤT GIAO THÔNG (Không kinh doanh)	14.306,4			16,87				39,77
E.	TỔNG CỘNG	35.973,8	259	848	42,42	$\leq 0,64$	$\leq 49,62$		100

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị khu vực quy hoạch:

8.1. Các trục chính của khu vực quy hoạch:

- Trục đối ngoại: Đường QHPK N22 kết nối với đường QHPK D4 ở phía Tây Bắc và đường D1 kết nối với đường giao thông hiện hữu ĐN ở phía Tây Nam là hai tuyến giao thông kết nối chính giữa Khu nhà ở Thịnh Gia với khu vực. Để tạo trục cảnh quan, trên các trục đường bố trí công trình nhà ở với thiết kế hiện đại, đồng bộ về kiến trúc và tầng cao xây dựng.

- Trục đối nội: Trên cơ sở các trục đường đối ngoại, mạng lưới đường nội bộ của khu nhà ở được thiết kế theo dạng ô cờ, tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn, thông suốt. Công trình nhà ở, giáo dục, công viên cây xanh được bố trí đồng bộ về loại hình kiến trúc và tầng cao xây dựng.

8.2. Các công trình công cộng của khu vực quy hoạch:

- Công trình giáo dục: Diện tích khoảng 510,5m², mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 0,8$ lần, được bố trí ở phía Đông Bắc (tiếp giáp trục đường D2); đảm bảo về chỉ tiêu, bán kính phục vụ nhu cầu giáo dục và đào tạo của người dân trong khu vực.

- Công viên cây xanh: Diện tích khoảng 1.696,7m², mật độ xây dựng $\leq 05\%$, được bố trí ở phía Đông Bắc tiếp giáp đường D2, đường N3 và phía Đông tiếp giáp đường D3. Hình thức tổ chức bao gồm các mảng xanh, công viên vườn hoa và các tiện ích công cộng, góp phần tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho toàn khu; đồng thời, đảm bảo khả năng tiếp cận của người và chỉ tiêu cây xanh trong khu nhà ở. Bên cạnh đó, hệ thống cây xanh đường phố được bố trí dọc các tuyến đường với khoảng cách từ 08 đến 10m/cây, đảm bảo tạo mảng xanh liên tục cho khu vực.

8.3. Các công trình nhà ở:

Khu vực quy hoạch bố trí 10 lô đất xây dựng nhà ở liên kế thương mại – Quy mô 259 căn nhà. Trong đó, một số nội dung liên quan đến việc xây dựng như sau:

- Tầng cao xây dựng: Đối với các lô đất tiếp giáp trực đường QHPK N22, đường QHPK D4 và đường ĐN, tầng cao xây dựng 02 tầng. Đối với các lô đất còn lại, tầng cao xây dựng 01 tầng.

- Mật độ xây dựng: Tuân thủ quy định về mật độ xây dựng thuần đối với các lô đất xây dựng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019.

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,7$ lần.

- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.

- Chỉ giới đường đỏ: Trùng với lộ giới đường giao thông.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

Bảng 02: Thống kê đất ở khu vực quy hoạch

STT	LÔ ĐẤT	Diện tích (m ²)	Số căn	Dân số (người)	HSSD Đất	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)
1	Lô NOTM A (LK)	1.726,9	25	92	$\leq 1,70$	$\leq 100,0$	01-02
2	Lô NOTM B (LK)	2.224,2	32	108	$\leq 1,39$	$\leq 100,0$	01-02
3	Lô NOTM C (LK)	2.678,2	39	128	$\leq 1,30$	$\leq 100,0$	01-02
4	Lô NOTM D (LK)	1.239,2	18	58	$\leq 1,26$	$\leq 100,0$	01-02
5	Lô NOTM E (LK)	1.546,9	23	84	$\leq 1,66$	$\leq 100,0$	01-02
6	Lô NOTM F (LK)	2.291,6	34	108	$\leq 1,19$	$\leq 100,0$	01-02
7	Lô NOTM G (LK)	2.423,0	36	114	$\leq 1,18$	$\leq 100,0$	01-02
8	Lô NOTM H (LK)	1.490,7	22	66	$\leq 1,00$	$\leq 100,0$	01

9	Lô NOTMI (LK)	979,3	14	42	$\leq 1,00$	$\leq 100,0$	01
10	Lô NOTM K (LK)	1.093,6	16	48	$\leq 1,00$	$\leq 100,0$	01
TỔNG CỘNG		17.693,6	259	848			
* Ghi chú: Việc thống kê chi tiết các lô đất xây dựng nhà ở được thể hiện tại nội dung Thuyết minh tổng hợp, Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết và Bản đồ quy hoạch chia lô Khu nhà ở Thịnh Gia phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương – Bản đồ số QH04/13.							

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông thiết kế tuân thủ QCVN 07-4:2016/BXD, TCXDVN 104:2007, có dạng ô cờ, bố trí vỉa hè, điện chiếu sáng và cây xanh ven đường. Áp dụng vận tốc độ thiết kế $\geq 30\text{km/h}$, tải trọng trục thiết kế 100KN, bán kính bó vỉa $R \geq 8\text{m}$.

- Tổ chức an toàn giao thông: Tại nút giao giữa các trục đường bố trí vạch sơn kẻ đường, sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ, đèn tín hiệu giao thông để đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực. Tại vị trí góc ngã ba và ngã tư, các lô đất được thiết kế vạt góc đảm bảo tầm nhìn cho người dân khi tham gia giao thông.

- Mặt cắt ngang: Chi tiết theo Bảng 03 – Thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Kết cấu đường:

+ Mặt đường: Thảm bê tông nhựa nóng.

+ Vỉa hè: Láng bê tông xi măng, lát gạch terrazzo.

Bảng 03: Thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	KH mặt cắt	BỀ RỘNG (m)				CGĐĐ (m)		Khoảng lùi XD (m)
				Hè trái	Lòng đường	Hè phải	Lộ giới	Bên trái	Bên phải	
I. Giao thông đối ngoại										
1	Đường ĐN	145,7	3'-3'	3	7	3	13	6,5	6,5	0m
2	Đường QHPK D4	79,2	2'-2'	4	7	4	15	7,5	7,5	
Tổng		224,9								
II. Giao thông đối nội										
3	Đường D1	236,0	1-1	3	8	3	14	7	7	

4	Đường D2	246,0	3-3	3	7	3	13	6,5	6,5	0m
5	Đường D3	91,0	3-3	3	7	3	13	6,5	6,5	
6	Đường D5	86,6	3-3	3	7	3	13	6,5	6,5	
7	Đường N1	52,0	3-3	3	7	3	13	6,5	6,5	
8	Đường N2	71,8	3-3	3	7	3	13	6,5	6,5	
9	Đường N3	48,3	3-3	3	7	3	13	6,5	6,5	
10	Đường QHPK N22	204,5	2-2	4	7	4	15	7,5	7,5	
Tổng		1.036,2								

9.2. Quy hoạch san nền:

- Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính theo hướng Bắc xuống Nam. Cao độ địa hình tự nhiên cao nhất 13,63m ở khu vực phía Tây Bắc và cao độ địa hình tự nhiên thấp nhất 5,93m ở khu vực phía Đông Nam.

- Hướng dốc san nền chính theo hướng từ phía Bắc xuống phía Nam và từ phía Tây sang phía Đông; đồng thời, áp dụng giải pháp thiết kế san nền cục bộ cho từng khu vực, từng ô đất được giới hạn bởi các tuyến đường để đảm bảo việc thu gom nước thoát nhanh nhất và giảm được khối lượng đào đắp. Về cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để bổ sung cho các vị trí vùng trũng.

9.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước mưa được thu gom dọc theo các trục đường trong khu nhà ở, kết nối tuyến cống thoát nước trên đường ĐN và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa của dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2 và giai đoạn 3), vị trí đấu nối cách khu nhà ở khoảng 300m, sau đó thoát nước về suối Cầu Định ở phía Nam.

- Áp dụng phương án thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát chính theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D500 đến D1000, được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn cống $\geq 0,5\text{m}$. Đối với các đoạn băng đường, cống sử dụng loại có cường độ chịu lực H30, độ sâu chôn cống $\geq 0,7\text{m}$. Hồ ga thu nước mưa bố trí với khoảng cách từ 20m đến 30m.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

a. Cấp nước sinh hoạt:

- Tổng lưu lượng nước cấp sinh hoạt tính toán khoảng $153,4\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, Lưu lượng nước cấp khi có cháy khoảng $261,4\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được kết nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D110 trên đường ĐN ở phía Tây Nam dự án.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt. Ống cấp nước sử dụng loại ống HDPE có đường kính từ D60mm đến D100mm, được bố trí dưới vỉa hè, cấp nước đến từng hộ gia đình và công trình trong khu vực quy hoạch. Đối với những đoạn ống đặt dưới vỉa hè, chiều sâu tối thiểu lớp đất đắp trên lưng ống $\geq 0,5\text{m}$; đối với những đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống $\geq 0,7\text{m}$.

b. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt và bố trí theo hệ thống cấp nước. Lưu lượng nước chữa cháy $q_{cc} = 10\text{l/s}$ cho một đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy; áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy $\geq 10\text{m}$.

- Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch là 06 trụ cứu hỏa với đường kính D100, được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông và cách mép đường không quá 1,5m; khoảng cách tối thiểu giữa các trụ $\leq 120\text{m}$ (bán kính phục vụ mỗi trụ tương ứng $\leq 60\text{m}$).

9.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải – vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán cần xử lý cho khu vực quy hoạch khoảng $111,1\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. Toàn bộ nước thải phát sinh từ khu nhà ở được thu gom xử lý tập trung tại Trạm xử lý nước thải thuộc dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3), tại đây nước thải được xử lý đạt chuẩn cột A theo Quy chuẩn QCVN 14-MT:2015/BTNMT trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng và chia làm hai phần bao gồm Hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể ba ngăn và Hệ thống thu gom bên ngoài để thu gom nước thải sinh hoạt về Trạm xử lý nước thải.

- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và tận dụng độ dốc địa hình, đảm bảo cống thoát nước thải không chôn quá sâu. Cống thoát sử dụng loại cống HDPE có đường kính D200, được bố trí dưới vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà. Hồ ga thu gom được đặt với khoảng cách từ 20m đến 40m tại các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các đường ống.

b. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải áp dụng cho khu quy hoạch $01\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$. Lượng rác thải tính toán cho toàn khu khoảng $0,85\text{ tấn}/\text{ngày}$ với tỷ lệ thu gom 100%.

- Việc thu gom được thực hiện từ các khu nhà ở, mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom về các thùng đựng rác thải được phân bố đều, đảm bảo bán kính phục vụ. Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân đến khu xử lý

rác thải tập trung của khu vực. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

9.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

a. Hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất tính toán khu vực quy hoạch khoảng 795,3 kVA.
- Nguồn cấp điện được kết nối từ tuyến trung thế hiện hữu 22kv trên đường ĐN, sau đó được ngầm hóa dưới lòng đường và vỉa hè đến trạm biến áp T1,2-III-400kVA đặt tại vị trí giao lộ đường QHPK N22 và đường D3. Máy biến áp sử dụng loại siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng tiết kiệm điện.

- Lưới điện phân phối trung và hạ thế:

+ Sử dụng tuyến trung thế kéo mới đi ngầm từ vị trí đầu nối trên đường ĐN đến trạm biến áp. Để đảm bảo việc cấp điện liên tục, sử dụng dây dẫn cáp 2xCXV/Se/DSTA/PVC 3x50mm²-24kV luồn trong ống HDPE D105/80 xoắn chịu lực.

+ Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường và hành lang kỹ thuật sau nhà để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch. Đường dây 3P-1N được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4kV. Dây dẫn sử dụng loại cáp CXV/DSTA (3x120mm²+1x95mm²) đến CXV/DSTA (3x70mm²+1x50mm²).

+ Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè. Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 04 đến 06 đồng hồ điện cung cấp cho 04 đến 06 nhà, bán kính phục vụ của mỗi tủ dưới 30m.

b. Hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường được lấy từ trạm biến áp T1-3P-400KVA.

- Hệ thống dây dẫn bố trí đi ngầm và sử dụng trụ thép mạ kẽm cao từ 07m đến 12m; khoảng cách trung bình từ 25 đến 40m cho một trụ.

- Đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng, đảm bảo kỹ thuật. Cấp điện dùng trong hệ thống đèn đường là loại cáp đồng bọc CXV/DSTA-0.6/1KV luồn trong ống uPVC chôn ngầm trong đất, sử dụng cáp ngầm chiếu sáng.

9.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu sử dụng tính toán khoảng 294 thuê bao.

- Nguồn thông tin liên lạc cấp cho quy hoạch sẽ được kết nối từ hệ thống thông tin trên đường ĐN.



- Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống bể do Chủ đầu tư xây dựng theo hướng tuyến vạch sẵn. Hướng tuyến chính trên các trục đường phân khu vực, bố trí các bể cấp đảm bảo cung cấp cho nhóm nhà ở từ 06 đến 08 căn.

- Sử dụng hệ thống cấp quang cho mạng lưới viễn thông toàn khu nhà ở để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông.

10. Đánh giá môi trường chiến lược:

Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, đơn vị tổ chức lập quy hoạch, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

11. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

- Hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Hạng mục công trình hạ tầng xã hội: Nhà ở, Giáo dục, công viên - cây xanh...

- Nguồn lực thực hiện: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền

12. Tổ chức thực hiện: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

13. Danh mục các công trình xây dựng:

- Danh mục công trình xây dựng liên quan hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Danh mục công trình xây dựng khác: Nhà ở, Giáo dục, công viên - cây xanh...

14. Danh mục hồ sơ và các bản vẽ phê duyệt kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết:

- Thuyết minh, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

- Bản vẽ quy hoạch, bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- + Bản đồ quy hoạch chia lô. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: San nền - thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện - chiếu sáng, thông tin liên lạc. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- + Bản vẽ thiết kế đô thị.

Điều 2. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

1. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế - kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án và nội dung đã cam kết liên quan đến đầu tư hoàn chỉnh, bố trí sân tập luyện dụng cụ thể dục thể thao ngoài trời; quỹ đất cây xanh đảm bảo tính kết nối, mỹ quan khu vực.

- Tổ chức quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo đúng quy định của pháp luật.

- Tiếp tục triển khai thực hiện các nội dung có liên quan đến công tác đầu tư nâng cấp tuyến đường giao thông hiện hữu phía Tây Nam trên cơ sở chủ trương đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát chấp thuận tại Công văn số 3004/UBND-KT ngày 07/9/2020; các nội dung được đơn vị tổ chức lập quy hoạch cam kết thực hiện tại Văn bản số 33/BC-NĐ ngày 15/4/2021 và Văn bản số 29/CV-NĐ ngày 05/4/2021.

- Thực hiện đúng các quy định về môi trường; thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định; thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định; triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự xây dựng hiện hành.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực phải đồng bộ và cùng cấp. Chủ đầu tư khi triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật (*hồ sơ thiết kế san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc,...*) phải được cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối, có ý kiến thẩm định.

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, Chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật

Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý, năm theo quy định hiện hành. Triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, quy hoạch phải được công bố công khai.

- Trong quá trình triển khai dự án, Chủ đầu tư phải đầu tư, bố trí hệ thống báo hiệu đường bộ đảm bảo an toàn giao thông và phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT.

2. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân người chủ trì, các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật chịu trách nhiệm về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các phòng ban có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Định, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền và Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Green Land chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT.Thị ủy;
- CT, các PCT thị xã;
- Lưu: VT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Trọng Ân

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT**

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

Số: 452/UBND-KT

Bến Cát, ngày 21 tháng 2 năm 2023

V/v chấp thuận chủ trương cho
Công ty TNHH Thương mại và
Tư vấn Ngọc Điền được đấu nối
giao thông, thoát nước mưa,
thoát nước thải thuộc Dự án Khu
nhà ở Thịnh Gia

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền.

Qua xem xét Văn bản số 68/CV-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền về việc đấu nối giao thông thoát nước mưa thoát nước thải thuộc dự án Khu nhà ở Thịnh Gia, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, Bình Dương và xây dựng tuyến cống dẫn thoát nước từ dự án nhà ở Thịnh Gia đến dự án khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2 và giai đoạn 3) và ý kiến tham mưu, đề xuất của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 22/BC-QLĐT ngày 16 tháng 02 năm 2023; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã có ý kiến như sau:



1. Về chủ trương, chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền được đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải thuộc Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và xây dựng tuyến cống dẫn thoát nước từ dự án Khu nhà ở Thịnh Gia đến dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2 và giai đoạn 3), cụ thể như sau:

a) Đấu nối giao thông

Các tuyến đường D2, D1, D5, QHPK N22 thuộc dự án Khu nhà ở Thịnh Gia đấu nối vào đường từ Quốc lộ 13 (9 Chốt) đến nhà ông 7 Đầy, khu phố 4, phường Tân Định, thị xã Bến Cát tại 04 vị trí:

- Vị trí 1: đường D2 dự án Khu nhà ở Thịnh Gia có lộ giới 13m (3m-7m-3m) đấu nối bên phải tuyến đường từ Quốc lộ 13 (9 Chốt) đến nhà ông 7 Đầy, khu phố 4, phường Tân Định, thị xã Bến Cát.

+ Tọa độ vị trí đấu nối X=595.097,301; Y=1.225.017,403; cao độ Z=6,57m (theo hệ tọa độ VN2000).

+ Phương thức đấu nối: đấu nối trực tiếp vào đường giao thông hiện hữu.

+ Bán kính bó vỉa giao lộ: 8.0m.

- Vị trí 2: đường D1 dự án Khu nhà ở Thịnh Gia có lộ giới 14m (3m-8m-3m) đầu nối bên phải tuyến đường từ Quốc lộ 13 (9 Chốt) đến nhà ông 7 Đây, khu phố 4, phường Tân Định, thị xã Bến Cát.

+ Tọa độ vị trí đầu nối $X=595.073,330$; $Y=1.225.057,800$; cao độ $Z=6,66m$ (theo hệ tọa độ VN2000).

+ Phương thức đầu nối: đầu nối trực tiếp vào đường giao thông hiện hữu.

+ Bán kính bó vỉa giao lộ: 8.0m.

- Vị trí 3: đường D5 dự án Khu nhà ở Thịnh Gia có lộ giới 13m (3m-7m-3m) đầu nối bên phải tuyến đường từ Quốc lộ 13 (9 Chốt) đến nhà ông 7 Đây, khu phố 4, phường Tân Định, thị xã Bến Cát.

+ Tọa độ vị trí đầu nối $X=595.050,020$; $Y=1.225.098,945$; cao độ $Z=7,01m$ (theo hệ tọa độ VN2000).

+ Phương thức đầu nối: đầu nối trực tiếp vào đường giao thông hiện hữu.

+ Bán kính bó vỉa giao lộ: 8.0m.

- Vị trí 4: đường QHPK N22 dự án Khu nhà ở Thịnh Gia có lộ giới 15m (4m-7m-4m) đầu nối bên phải tuyến đường từ Quốc lộ 13 (9 Chốt) đến nhà ông 7 Đây, khu phố 4, phường Tân Định, thị xã Bến Cát.

+ Tọa độ vị trí đầu nối $X=595.045,696$; $Y=1.225.214,385$; cao độ $Z=11,25m$ (theo hệ tọa độ VN2000);

+ Phương thức đầu nối: đầu nối trực tiếp vào đường giao thông hiện hữu.

+ Bán kính bó vỉa giao lộ: 12.0m.

Kết cấu mặt đường: bê tông nhựa nóng.

Kết cấu vỉa hè: lát gạch Terrazzo.

Phương án tổ chức giao thông: bố trí hệ thống biển báo hiệu an toàn giao thông, vạch sơn đường theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Việt Nam QCVN 41:2019/BGTVT về báo hiệu đường bộ.

b) Đầu nối thoát nước mưa

Vị trí đầu nối: nước mưa được tập trung về hố ga DN-GP06, sau đó được dẫn bằng cống tròn Ø1000mm theo đường từ Quốc lộ 13 (9 Chốt) đến nhà ông 7 Đây, khu phố 4, phường Tân Định, thị xã Bến Cát thoát về hố ga NR15 cách dự án khoảng 447m.

c) Đầu nối thoát nước thải

Vị trí đầu nối: nước thải được tập trung về hố ga DN-GP4, sau đó được dẫn bằng ống HDPE Ø200mm theo đường từ Quốc lộ 13 (9 Chốt) đến nhà ông 7 Đây, khu phố 4, phường Tân Định, thị xã Bến Cát thoát về hố ga NR-P19 cách dự án khoảng 443m.



d) Xây dựng tuyến công dân

- Xây dựng tuyến cống dẫn nước mưa: xây dựng tuyến cống dẫn thoát nước mưa bằng cống BTCT Ø1000mm, chiều dài khoảng 447m từ dự án Khu nhà ở Thịnh Gia đấu nối vào dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) tại hố ga NR15.

- Xây dựng tuyến cống dẫn nước thải: xây dựng hệ thống nước thải bằng ống HDPE Ø200mm, chiều dài khoảng 443m từ dự án Khu nhà ở Thịnh Gia đầu nối vào dự án Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3) tại hố ga NR-P19.

2. Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Chịu trách nhiệm về toàn bộ chi phí xây dựng và các chi phí khác phát sinh trong quá trình thực hiện.

- Tự thỏa thuận về đất, cây trồng, vật kiến trúc trong phạm vi xây dựng công trình.

- Đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng; đảm bảo trong quá trình xây dựng và khai thác không làm ảnh hưởng đến chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường, khắc phục và các trách nhiệm pháp lý khác khi xảy ra sự cố do việc thi công công trình gây ra.

- Lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật và trình thẩm định theo quy định sau khi có chủ trương chấp thuận; bàn giao cho địa phương quản lý, khai thác sau khi xây dựng hoàn thành.

3. Giao Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền đảm bảo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Phòng QLĐT;
- UBND phường Tân Định;
- Lưu: VT



CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Ân

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 5515 /STNMT-CCBVM

Bình Dương, ngày 15 tháng 12 năm 2023

V/v trả hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia 3

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường của Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia kèm theo Văn bản số 06/VB ngày 20/11/2023 của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền. Sau khi xem xét, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo như sau:

1. Trả hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép môi trường của Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền đối với Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia vì:

- Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của Dự án viết theo mẫu quy định tại Phụ lục IX Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Tuy nhiên, theo Báo cáo thì hiện nay khu nhà ở đã đi vào hoạt động với 432 hộ dân sinh sống. Do đó, đề nghị Công ty viết lại Báo cáo theo mẫu quy định tại Phụ lục X Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của Dự án trình bày Dự án sẽ thu gom và xử lý nước thải phát sinh từ Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia với lưu lượng 111,1 m³/ngày.đêm. Tuy nhiên, theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 09/QĐ-STNMT ngày 02/01/2020 thì công trình xử lý nước thải tập trung của Dự án chỉ xử lý nước thải cho Dự án, không có thu gom, xử lý nước thải cho Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia. Do đó, việc Dự án thu gom và xử lý nước thải phát sinh từ Dự án Khu nhà ở Thịnh Gia là chưa phù hợp.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền bổ sung và làm rõ các nội dung trên để làm cơ sở thẩm định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền biết và thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc sở (để b/c);
- Lưu: VT, CCBVMT, M.Trung3.



Ngô Quang Sự

Bình Dương, ngày 07 tháng 10 năm 2020

BIÊN BẢN SỐ: 03/2020/BB/LN-TG

BIÊN BẢN NGHIỆM THU VÀ BÀN GIAO CÔNG TRÌNH

- Công trình: **HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI TẬP TRUNG KHU DÂN CƯ THỊNH GIA 3, BÌNH DƯƠNG - CÔNG SUẤT: 750 M³/NGÀY.ĐÊM**
- Địa điểm : KHU NHÀ Ở PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THỊNH GIA, ĐẠI LỘ BÌNH DƯƠNG, PHƯỜNG TÂN ĐỊNH, THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG
- Hạng mục : Nghiệm thu và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

1. Đối tượng nghiệm thu :

Hệ thống xử lý nước thải tập trung Khu Dân Cư Thịnh Gia 3, Bình Dương - công suất: 750m³/ngày.đêm.

2. Thành phần trực tiếp nghiệm thu :

+ Đại diện chủ đầu tư : **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ TƯ VẤN NGỌC ĐIỀN**

Ông (Bà) Đỗ Thị Hoàng Yến

Chức Vụ: **GIÁM ĐỐC**

Ông (Bà) :

Chức Vụ:

+ Đại diện nhà thầu thi công: **CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG LÊ NGUYỄN**

Ông (Bà) : Nguyễn Đức Phương

Chức Vụ: **GIÁM ĐỐC**

Ông (Bà) :

Chức Vụ:

3. Thời gian và địa điểm nghiệm thu :

Bắt đầu : 09 giờ 00 ngày 07 tháng 10 năm 2020

Kết thúc : 10 giờ 00 ngày 07 tháng 10 năm 2020

Tại: Công trình

4. Đánh giá về chất lượng công trình:

a. Tài liệu làm căn cứ nghiệm thu:

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được chủ đầu tư phê duyệt và những thay đổi thiết kế đã được chấp thuận:
- Hợp đồng kinh tế + phụ lục đính kèm.
- Các văn bản khác có liên quan đến đối tượng nghiệm thu.

b. Các ý kiến khác :

c. Ý kiến giám sát :



5. Kết luận:

.....
.....
Biên bản gồm 04 trang và được lập thành 04 bản, mỗi bên giữ 02 bản và có giá trị pháp lý ngang nhau kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
.....

Đỗ Thị Hoàng Yến

ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU THI CÔNG
.....

Nguyễn Đức Phương


T. BÌNH DƯƠNG

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng - TL 1/10.000
Đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 972/TTr-SXD ngày 22/6/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch chung:

a) Phạm vi, ranh giới: Đô thị Nam Bến Cát quy hoạch theo ranh giới hành chính của 01 thị trấn và 07 xã của huyện Bến Cát, gồm: Thị trấn Mỹ Phước, xã Thới Hòa, xã Tân Định, xã Hòa Lợi, xã Chánh Phú Hòa, xã An Điền, xã An Tây, xã Phú An. Khu vực quy hoạch có tứ cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp : huyện Tân Uyên và thị xã Thủ Dầu Một.

- Phía Tây giáp : huyện Củ Chi qua sông Sài Gòn.

- Phía Nam giáp : thị xã Thủ Dầu Một.

- Phía Bắc giáp : huyện Dầu Tiếng và các xã còn lại thuộc phía Bắc của huyện Bến Cát.

b) Diện tích khu vực quy hoạch: khoảng 23.442,24 ha.

2. Tính chất và mục tiêu

2.1. Tính chất:

- Là đô thị công nghiệp – dịch vụ – nông nghiệp;

- Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh Bình Dương và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

2.2. Mục tiêu:

- Đáp ứng các yêu cầu theo phương án quy hoạch các đơn vị hành chính tỉnh Bình Dương giai đoạn 2007-2020, trong đó chia tách huyện Bến Cát thành lập thị xã Bến Cát và huyện mới (Bàu Bàng). Thị xã Bến Cát được thành lập trên cơ sở 08 đơn vị hành chính (01 thị trấn và 7 xã) được chia tách từ huyện Bến Cát, trong đó đề nghị nâng cấp 01 thị trấn và 04 xã thành phường.

- Xây dựng khu vực Nam Bến Cát phát triển bền vững, có hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, phát triển theo hướng văn minh hiện đại, phù hợp với đặc điểm, truyền thống lịch sử và bản sắc văn hóa của tỉnh Bình Dương. Phát huy nội lực và sử dụng tốt mọi nguồn lực, khai thác có hiệu quả các tiềm năng lợi thế của khu vực để duy trì tốc độ phát triển kinh tế xã hội nhanh, có sức cạnh tranh cao, có môi trường sống, làm việc tốt, sinh hoạt giải trí chất lượng cao và tạo cơ hội đầu tư thuận lợi nhằm đưa khu vực Nam Bến Cát trở thành đô thị có tiềm lực kinh tế- xã hội mạnh của tỉnh Bình Dương và của cả nước.

3. Các chỉ tiêu phát triển đô thị:

3.1. Quy mô dân số:

- Hiện trạng năm 2010, dân số toàn đô thị khoảng 160.360 người, trong đó nhân khẩu thường trú là 81.361 người và nhân khẩu tạm trú khoảng 78.998 người.

- Đến năm 2020, dân số toàn đô thị dự kiến khoảng 250.000 người.

- Đến năm 2030, dân số toàn đô thị dự kiến khoảng 450.000-500.000 người.

3.2. Quy mô đất đai:

Hiện trạng năm 2010, diện tích toàn đô thị là 23.442,24 ha, trong đó đất nông nghiệp khoảng 14.842,24ha và đất phi nông nghiệp có khoảng 8.600,16ha.

Đến năm 2020, diện tích đất xây dựng đô thị là 9.084 ha. Trong đó đất công nghiệp khoảng 4.088 ha, đất dân dụng khoảng 2.616ha với tiêu chuẩn đất xây dựng dân dụng khoảng 79m²/người.

Đến năm 2030, diện tích đất xây dựng đô thị là 12.315ha. Trong đó đất công nghiệp khoảng 4.588 ha, đất dân dụng khoảng 4.088ha với tiêu chuẩn đất xây dựng dân dụng khoảng 75m²/người.

4. Định hướng tổ chức phát triển không gian đô thị

4.1. Mô hình phát triển không gian

- Giai đoạn tới năm 2030 : Mô hình phát triển đô thị công nghiệp – dịch vụ dựa trên các dự án phát triển công nghiệp và khu dân cư đã được phê duyệt; Kết nối hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí đô thị; Khai thác một phần sông Thị Tính như là trục cảnh quan đô thị.

- Giai đoạn sau năm 2030: Chuyển đổi mô hình đô thị công nghiệp- dịch vụ sang mô hình dịch vụ- công nghiệp trên cơ sở phát triển các khu chức năng đô thị theo chiều sâu; Khai thác sông Thị Tính và sông Sài Gòn là trục cảnh quan đô thị ; Kết nối không gian đô thị với đô thị mới Phú Tân và các quận huyện khác trong thành phố Bình Dương.

4.2. Định hướng tổ chức không gian đô thị

Kết nối khu vực Nam Bến Cát thành một đô thị, trong đó lấy sông Thị Tính là trục cảnh quan đô thị kết nối các khu công nghiệp và đô thị trong một tổng thể thống nhất. Khai thác trục cảnh quan ven sông Sài Gòn và các sông, suối khác.

Tập trung phát triển các trường đào tạo, dạy nghề tại khu vực Đông- Nam Bến Cát trên cơ sở của trường đại học Thủ Dầu Một và trường Đại học Việt Đức.

Cho phép điều chỉnh các dự án theo hướng đất công nghiệp và đất dân cư hiện hữu được chuyển sang đất dịch vụ tạo thị.

Hình thành các trục đường chính khu đô thị mạng ô cờ để tạo điều kiện thuận lợi trong tổ chức giao thông đồng thời tạo cảnh quan kiến trúc, các điểm nhấn công trình ...

4.3 Định hướng không gian cây xanh và mặt nước

Bổ sung diện tích cây xanh mới tại khu vực ven sông Thị Tính bằng cách quy hoạch cải tạo phần đất nằm bên ngoài đường ven sông thành các công viên giải trí. Hình thành công viên cấp thị xã có qui mô khoảng 30ha tại khu vực đầu cầu Thới An, 06 công viên ven sông Thị Tính có tổng diện tích khoảng 60ha thuộc An Điền, Mỹ Phước, Thới Hòa, Tân Định và Phú An. Phát triển công viên hồ nước trong khu vực Khu công nghiệp Mỹ Phước 3 hiện hữu. Các khu vực còn lại quy hoạch công viên cấp phường xã có quy mô khoảng 05ha.

Phát triển hành lang cây xanh dọc các suối, rạch hiện hữu. Tại khu vực các nút giao thông, nâng cấp không gian cảnh quan cây xanh tại các nút giao cắt đường bộ và cây xanh đường phố.

Mặt nước: giữ gìn và khôi phục hệ thống sông, hồ, kênh, rạch ... để cân bằng môi trường sinh thái, tăng cường khả năng tiêu thoát nước đô thị.

5. Định hướng phát triển các khu chức năng chính:

5.1. Định hướng phát triển khu trung tâm hành chính:

Trung tâm hành chính của khu vực Nam Bến Cát trước mắt vẫn giữ lại tại thị trấn Mỹ Phước hiện nay, bên cạnh phục vụ nhu cầu hành chính trong phạm vi Nam Bến Cát, các công trình dịch vụ tại thị trấn sẽ phục vụ một phần cho khu vực Bắc Bến Cát. Giai đoạn sau năm 2030, sẽ bố trí vị trí mới để phục vụ nhu cầu hành chính cho việc thành lập quận mới.

Mỗi đơn vị hành chính sẽ được quy hoạch và xây dựng trung tâm của phường xã, các trung tâm này sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở lựa chọn vị trí trung tâm hiện hữu hay trung tâm mới. Các trung tâm này bao gồm trụ sở hành chính phường, xã, các trường học, trạm xá, trung tâm văn hóa thể thao..... Quy mô khu trung tâm phường xã dự kiến từ 5-8ha.

5.2. Định hướng phát triển nhà ở

Bình quân diện tích đất ở hiện nay của Nam Bến Cát cao so với tiêu chuẩn quy phạm đô thị. Do đó trong thời gian tới đối với các khu dân cư hiện hữu, tập trung cải tạo nâng cấp trên cơ sở quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết nhằm tạo cơ

sở pháp lý xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ về mặt kỹ thuật và về mặt xã hội, cho phép dung nạp thêm dân cư để tăng cường hiệu quả sử dụng đất. Ven các trục đường chính chú ý hình thức nhà ở bằng cách khuyến khích cải tạo nhà ở, xây dựng công trình hoặc tổ hợp công trình theo hướng cao tầng nhằm tạo bộ mặt kiến trúc đô thị.

Ngoài các dự án đã có chủ trương đầu tư cần đẩy nhanh tiến độ thực hiện, khu vực Nam Bến Cát ưu tiên phát triển các dự án nhà ở dành cho người có thu nhập cao, dự án khu đô thị mới và tái định cư.

5.3. Định hướng phát triển hệ thống giáo dục:

Xây dựng các trường đại học tiên tiến hiện đại cấp đô thị như trường đại học Thủ Dầu Một và trường Đại học Việt Đức.

Tập trung phát triển các trường đào tạo, dạy nghề tại khu vực Đông- Nam Bến Cát.

Nâng cấp hệ thống trường phổ thông cơ sở trên địa bàn Nam Bến Cát với mục tiêu năm 2020 có 50%- 60% trường đạt chuẩn Quốc gia.

Nâng cấp và xây dựng mới các trường mẫu giáo, nhà trẻ công lập hiện có. Đẩy mạnh xã hội hóa lĩnh vực giáo dục đào tạo.

5.4. Định hướng phát triển hệ thống y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng

Tiếp tục khai thác cơ sở y tế công lập gồm bệnh viện đa khoa Bến Cát qui mô 100 giường và các trạm y tế của xã..., cơ sở y tế ngoài công lập gồm bệnh viện Mỹ Phước tại Khu công nghiệp Mỹ Phước 2.

Đẩy mạnh xã hội hóa trong lĩnh vực y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng.

5.5. Định hướng phát triển hệ thống công trình văn hóa, thể dục thể thao

Tiếp tục sử dụng trung tâm văn hóa hiện nay tại thị trấn Mỹ Phước. Sau năm 2030, khu vực này cải tạo và nâng cấp thành Trung tâm văn hóa mang tính tổng hợp, trong đó có khu thiếu niên, thanh niên, người cao tuổi.v.v....

Mở rộng quy mô khu di tích lịch sử Tam Giác Sắt, gắn với các dịch vụ giải trí trên sông Sài Gòn tạo một điểm tham quan, giải trí kết nối với khu du lịch Lạc cảnh Đại Nam Văn Hiến, địa đạo Củ Chi thành điểm tuyến tham quan du lịch, nghỉ dưỡng.

Mở rộng khu bảo tàng sinh thái tre về phía Trung tâm nghiên cứu và phát triển mía đường từng bước chuyển đổi một phần đất của Viện nghiên cứu và phát triển mía đường sang mục đích đất quân sự.

Tập trung đẩy nhanh việc triển khai Trung tâm thể thao- văn hóa Bung Đĩa qui mô cấp đô thị tại xã Tân Định.

Đẩy mạnh xã hội hóa trong lĩnh vực văn hóa- thể dục thể thao.

5.6. Định hướng phát triển hệ thống dịch vụ thương mại

Hình thành các khu dịch vụ tạo thị như giáo dục đào tạo, y tế, văn hóa, thể thao; Khai thác hợp lý quỹ đất đai và điều kiện thuận lợi về sông nước để phát triển các khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí....

Hình thành 02 trung tâm mang tính khu vực tại ngã tư đường vành đai 4 và đường Mỹ Phước – Tân Vạn nối dài (Thới Hòa) và đường ĐT 744 (An Tây). Các trung tâm khu vực này có các công trình công cộng như trường PTTH, phòng khám đa khoa, nhà văn hóa đa năng, chợ, siêu thị....

Hình thành các trung tâm dịch vụ của các khu dân cư và các phường trong tương lai với các cơ sở giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao..... Các công trình dịch vụ công cộng đảm bảo các tiêu chuẩn quy phạm nhằm đáp ứng ngày càng cao nhu cầu của người dân.

5.7. Định hướng phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp

Đất phát triển khu công nghiệp tập trung: Từng bước chuyển hướng phát triển công nghiệp theo chiều sâu trên cơ sở thu hút đầu tư các dự án công nghiệp công nghệ cao, ít thâm dụng lao động. Khuyến khích các cơ sở công nghiệp đang hoạt động chuyển hướng đổi mới công nghệ nâng cao giá trị gia tăng.

Đất công nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp: các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường buộc phải di dời hoặc chuyển đổi công năng hoạt động, khuyến khích các cơ sở này chuyển đổi mục đích hoạt động sang lĩnh vực dịch vụ. Nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết các cụm sản xuất tập trung khu vực ngã ba đường ĐH 608 và đường ĐT 748 (thuộc các xã An Tây, An Điền và Phú An), khu vực ấp 2 (thuộc xã Tân Định) để đầu tư hạ tầng đồng bộ.

Sau năm 2030, hạn chế phát triển công nghiệp theo chiều rộng, tập trung phát triển công nghiệp theo chiều sâu.

5.8. Định hướng khu vực sản xuất nông nghiệp

Do nhu cầu phát triển đô thị, đất nông nghiệp trong khu vực Nam Bến Cát sẽ giảm dần. Khu vực đất cao sẽ phát triển cây cao su, cây lâu năm... Ngược lại khu vực đất trũng: lưu vực sông Sài Gòn, sông Thị Tính...trồng các loại cây mang tính chất nông nghiệp đô thị như hoa, cây ăn trái, cây cảnh, rau sạch tiến tới phát triển nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp du lịch.

Giai đoạn 2020- 2030 tập trung nghiên cứu quy hoạch xây dựng không gian nông nghiệp, nhà vườn theo lưu vực sông Sài Gòn và sông Thị Tính. Kết nối các điểm nhà vườn sinh thái vào hệ thống điểm tham quan du lịch đô thị Bình Dương.

5.9. Các khu vực hạn chế xây dựng

- Xác định khu vực hạn chế xây dựng bao gồm khu vực cảnh quan dọc bờ sông Sài Gòn, sông Thị Tính. Phía bờ Tây cho phép xây dựng các công trình nằm giữa bờ sông và đường ven sông mang tính chất dịch vụ sinh thái, thấp tầng, mật độ xây dựng dưới 20%.

- Khu vực trung tâm Mỹ Phước hiện hữu (chợ Mỹ Phước) hạn chế xây dựng về tầng cao và mật độ xây dựng.

5.10. Định hướng về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

a) Các tuyến, trục cảnh quan chính trong đô thị

Xây dựng đường ven sông Thị Tính: đường bờ đông dựa vào các đường trong dự án do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp Becamex IDC làm chủ đầu tư, đường này có nơi đi sát bờ sông nhưng có đoạn cách bờ từ 100- 300m; xây dựng đường mới bờ Tây sông Thị Tính từ đường 7A xã An Điền đi song song và cách bờ sông 100m tới đường ĐT 744 tại xã Phú An.

Hoàn chỉnh các trục giao thông chính đô thị để nâng cao mỹ quan đô thị, các tuyến đường gồm Mỹ Phước- Tân Vạn, Vành đai 4.

b) Hệ thống không gian mở

Bao gồm hệ thống quảng trường đô thị tại khu dân cư Mỹ Phước 3, quảng trường phục vụ giao thông trước bến xe, công trình công cộng. Hệ thống công viên cây xanh, đường dạo dọc theo sông Sài Gòn và sông Thị Tính.

Dọc sông Thị Tính các khu vực chưa có dự án đầu tư cần giữ đất nông nghiệp, trồng cây xanh cảnh quan.

c) Hệ thống các điểm nhấn trong không gian đô thị

Trên sông Thị Tính tạo các điểm nhấn đô thị tại các cầu vượt sông, xây dựng các bến thuyền phục vụ mục đích tham quan, du lịch đường sông tại khu Lạc Cảnh Đại Nam, trường Đại học Thủ Dầu Một, Mỹ Phước

Cửa ngõ đô thị: gồm lối vào từ các trung tâm đô thị lân cận theo các đường Quốc lộ 13, ĐT744, ĐT741...Chú trọng điểm nhấn kiến trúc tại các nút giao thông.

6. Định hướng hạ tầng kỹ thuật đô thị

6.1. Hệ thống giao thông

a) Giao thông đường bộ :

- Đường cao tốc đô thị kết nối với khu vực khác của Bình Dương và khu vực xung quanh là đường Quốc lộ 13, đường vành đai 4, đường Mỹ Phước- Tân Vạn nối dài trong tương lai. Lộ giới đường vành đai 4 và đường Mỹ Phước - Tân Vạn nối dài từ 60-62 m, lộ giới đường Quốc lộ 13 là 63m. Các dự án đầu tư ven các tuyến đường này phải xây dựng hệ thống đường gom nằm ngoài lộ giới để hạn chế các nút giao thông chia cắt.

- Các tuyến đường chính đô thị là các đường tỉnh lộ hiện hữu như ĐT 741, ĐT 744, ĐT 748, lộ 7A, lộ 7B (kể cả nối dài qua Khu công nghiệp VSIP II mở rộng). Lộ giới các tuyến đường này từ 22-32m. Đường chính mới được quy hoạch là đường vành đai phía Nam (Từ đường ngã ba ĐT 741 và đường Trần Quốc Toàn - Tạo lực 5- nối dài qua khu trung tâm thể thao của tỉnh dự kiến tại Bưng Đĩa – Tân Định ra Quốc lộ 13 rồi đi tiếp về phía Tây theo hướng song song với tuyến điện cao thế sau đó qua sông Thị Tính kết nối với ĐT 748) đường này sẽ có lộ giới từ 22-32m.

- Các tuyến đường liên khu vực có lộ giới tối thiểu 22m gồm các tuyến sau đây: (1 đường Bắc Nam) đường ven bờ đông sông Thị Tính, đường 30/4 của thị trấn Mỹ Phước đi Long Nguyên, Đông Nam 2, đường mới An Điền - An Tây, đường An Tây- Phú An, (2 đường Đông Tây) : đường Chánh Phú Hòa - Lai Hưng, đường

NE 3, NA 3, D1, đường NE 8, NA 2, qua sông Thị Tính kết hợp đường Thùng Thơ - Chú Lường, đường Balanxi.

- Đường cảnh quan : đường ven sông Sài Gòn, đường ven bờ Tây sông Thị Tính có lộ giới 17-22m.

b). Nút giao thông : Các nút giao thông khác cốt xây dựng tại giao cắt giữa các trục đường chính và các tuyến đường chính đô thị như nút giao thông giữa đường vành đai 4 với đường Quốc lộ 13, đường Mỹ Phước – Tân Vạn nối dài, đường ĐT 741, 744, 748 . Các nút giao thông khác tổ chức vòng xoay giữa các trục chính đô thị và các tuyến đường chính đô thị; Nghiên cứu, tổ chức hệ thống cầu bộ hành vượt qua các trục đường lớn trong đô thị, cầu vượt tổ chức ở những nơi tập trung đông người di chuyển như các quảng trường, các trung tâm thương mại....

c) Giao thông tĩnh: Bến xe công cộng quy hoạch tại ngã ba đường ĐT 744 và đường 7A; Tại khu vực ga Chánh Lưu, hình thành bến xe vận chuyển nhu cầu hàng hóa và hành khách đến và đi tàu; Ngoài 02 cầu hiện hữu (cầu Đò, cầu Ông Cộ) và dự án đang triển khai cầu Thới An, quy hoạch thêm 03 cầu mới trên sông Thị Tính là cầu khu vực trường Đại học Thủ Dầu Một (nối dài đường Chú Lường - Thùng Thơ nối đường NA2 – Quốc lộ 13) cầu khu vực Tân Định và cầu khu vực Phú Thứ (Phú An).

Trên sông Sài Gòn đã quy hoạch cầu trên đường vành đai 4, nghiên cứu quy hoạch thêm cầu qua thành phố Hồ Chí Minh theo quy hoạch vùng thành phố Hồ Chí Minh.

d) Đường thủy: Khai thác sông Sài Gòn và sông Thị Tính dưới góc độ vận tải thủy, kết nối taxi nước với Thủ Dầu Một phục vụ du lịch, tham quan ; Xây dựng các cảng vận tải tại Rạch Bắp, khu vực dưới chân cầu vượt sông Sài Gòn của đường vành đai 4, các bến tàu du lịch trên sông Sài Gòn và sông Thị Tính.

e) Đường sắt: Tuyến đường sắt Dĩ An – Lộc Ninh qua khu quy hoạch với ga Chánh Lưu tại Hòa Lợi.

g) Giao thông công cộng : Kết nối giao thông công cộng khu vực Nam Bến Cát với hệ thống giao thông công cộng của tỉnh Bình Dương; Các tuyến giao thông công cộng xuyên tâm đi trên quốc lộ 13, đường Mỹ Phước – Tân Vạn nối dài, đường ĐT 741, 744 và trên đường vành đai 4; Tổ chức giao thông mạng vòng giữa các tuyến ĐT 741, 744, đường 7A, 7B, đường vành đai 4.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất đai

Cao độ nền trên các khu vực có độ cao trên 3 m chủ yếu dựa vào địa hình tự nhiên. Khu vực đất thấp dọc sông Sài Gòn và sông Thị Tính lấy cao độ xây dựng tối thiểu là 2,5m.

6.3. Thoát nước mặt

Giữ lại các sông suối hiện hữu để thoát nước mưa trong đó cần nghiên cứu, cải tạo nạo vét sông Thị Tính, suối Ông Tề, suối Cây Bàn, Suối Cầu Định. Hành lang bảo vệ sông Thị Tính và sông Sài Gòn tại các khu vực có cao độ dưới 3m là 50m,

các suối khác là 20m. Giữ lại diện tích mặt nước hiện hữu khu vực ven sông Sài Gòn và sông Thị Tính để tạo cảnh quan cho các dự án nói riêng và cho đô thị nói chung.

Các tuyến cống thoát nước mưa quy hoạch mới đặt dưới hè đường các tuyến đường chính, đường liên khu vực để thoát nước mưa về các kênh và sông suối với hướng thoát theo địa hình tự nhiên.

Kiểm soát và quản lý các tuyến kênh thoát nước mưa trong các dự án thuộc khu vực tứ giác ĐT 744, ĐT 748, đường 7A và đường Chú Lường- Thùng Thờ thuộc các xã An Điền và An Tây.

6.4. Cấp nước

Tiêu chuẩn dùng nước theo tiêu chuẩn quy phạm. Nhu cầu dùng nước tới năm 2020 khoảng 230.000-240.000m³/s, tới năm 2030 khoảng 330.000-340.000m³/s. Nguồn nước : nguồn từ Hồ Phước Hòa theo dự án cấp nước của tỉnh Bình Dương .

Chấm dứt khai thác nước ngầm giai đoạn 2015-2020.

Quy hoạch mạng lưới đường ống truyền tải cấp 1 mạng vòng từ nhà máy cấp nước Chánh Phú Hòa bằng mạng vòng đi trên các đường 7A, 7B, ĐT 741, ĐT 746, Quốc lộ 13, đường vành đai 4. Xây dựng các đường ống phân phối cấp 2 và cấp 3 được quy hoạch trên các tuyến đường chính, đường liên khu vực tới các khu công nghiệp , khu dân cư và các khu vực dịch vụ khác.

6.5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

Mở rộng nâng cấp, xây dựng mới các trạm 220 kV và 100KV trong khu vực theo quy hoạch của ngành điện lực để nâng công suất đến năm 2030 đạt 604.181kW kW. Từng bước ngầm hóa lưới điện cao thế sau năm 2020.

Lưới điện phân phối trung thế sẽ ở cấp điện áp 22kV từng bước đi ngầm trên các đường chính, đường liên khu vực để cấp điện cho các khu công nghiệp và khu dân cư. Lưới điện xây dựng mới và cải tạo lại trong phạm vi đô thị phải đi ngầm. Trạm điện trong khu vực đô thị sử dụng trạm kín, đồng bộ để tiết kiệm quỹ đất và đảm bảo cảnh quan.

Cải tạo, hoàn chỉnh hệ thống chiếu sáng đô thị phù hợp với tính chất chức năng của công trình và tiêu chuẩn đô thị loại I-II.

6.6. Thoát nước thải

Tỷ lệ thu gom nước thải đô thị đạt 90 % tới năm 2020 và 95-100% vào năm 2030. Các khu công nghiệp tập trung, các dự án khu dân cư phải có hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng. Các trạm xử lý nước thải phải đảm bảo vệ sinh môi trường, có dây chuyền công nghệ hiện đại, hợp khối, tiết kiệm quỹ đất và giảm khoảng cách ly đến các khu dân cư.

Quy hoạch 01 khu xử lý nước thải cho các khu vực ngoài các dự án khu công nghiệp và khu dân cư trên sông Thị Tính tại khu vực Tân Định.

Các cơ sở y tế, công nghiệp ngoài khu công nghiệp phải thu gom nước thải riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường.

6.7. Xử lý chất thải rắn và nghĩa trang

Tỷ lệ thu gom chất thải đô thị đạt 95% tới năm 2020 và 100% tới năm 2030. Rác thải được thu gom hàng ngày và đưa về khu liên hợp xử lý chất thải rắn tại Chánh Phú Hòa. Đẩy mạnh xã hội hóa dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải

Từng bước di dời các nghĩa địa, mộ táng trong các khu dân cư để đưa về các nghĩa trang đã quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ hỏa táng dự kiến đạt trên 40%. Vào năm 2030, từng bước ngừng hung táng tại các nghĩa trang tập trung

6.8. Thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc xây dựng theo công nghệ mới, hiện đại, hội tụ được các loại hình viễn thông, Internet, truyền hình và tiếp thu công nghệ mới của thế giới theo quy hoạch thông tin liên lạc của tỉnh Bình Dương.

Nâng cấp mở rộng hệ thống chuyển mạch, truyền dẫn trong khu vực. Triển khai đồng bộ mạng cáp ngầm theo hệ thống công trình ngầm đô thị. Đầu tư nâng cấp hạ tầng thông tin để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và làm cơ sở triển khai Chính phủ điện tử. Hoàn thành việc xây dựng mạng diện rộng của đô thị phục vụ các hoạt động kinh tế - xã hội - văn hóa và quản lý phát triển đô thị.

Quản lý và tối ưu hệ thống hạ tầng khung cho phát triển mạng thông tin di động, khai thác các vệ tinh viễn thông phát triển dịch vụ. Phát triển, nâng cao chất lượng mạng lưới bưu chính, kết hợp cung cấp các dịch vụ công ích với các dịch vụ thương mại đáp ứng nhu cầu phát triển xã hội.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Giải pháp bảo vệ môi trường đất: Đối với các khu công nghiệp, xây dựng hệ thống thoát riêng đối với nước thải và nước mưa. Xây dựng các khu đô thị phải gắn liền phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đất đai khu vực nông thôn cần có sự đầu tư đồng bộ, áp dụng các biện pháp canh tác phù hợp, sử dụng hợp lý thuốc trừ sâu, phân bón hoá học. Không khai thác vật liệu, khoáng sản tại những nơi có nguy cơ sạt lở.

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Các cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm phải có trang thiết bị xử lý ô nhiễm. Từng bước di dời các nhà máy ra khỏi du dân cư. Trồng cây xanh đường giao thông và quanh các khu, cụm công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm bụi. Thi công dứt điểm từng đoạn đường ngắn, từng khu vực đô thị nhỏ để tránh gây ô nhiễm trên diện rộng.

- Giải pháp bảo vệ môi trường nước: Quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý nước thải cho mỗi đô thị, khu, cụm công nghiệp. Khi xây dựng các công trình thủy lợi phải tính toán thiệt hại, các biện pháp đền bù đất, cải tạo. Không cho phép khai thác trái phép nguồn nước ngầm trong các hộ gia đình và các khu dân cư.

- Giải pháp bảo vệ môi trường đối với chất thải rắn: Chất thải rắn từ các hoạt động công nghiệp và sinh hoạt phải được xử lý để tránh gây ô nhiễm môi trường đất, nước và khí. Đảm bảo công tác thu gom được thực hiện hàng ngày. Xây dựng hệ thống lò đốt chất thải rắn y tế đủ tiêu chuẩn cho bệnh viện.

- Nâng cao nhận thức và giáo dục bảo vệ môi trường: Xây dựng thói quen, nếp sống và các phong trào quần chúng tham gia bảo vệ môi trường. Lồng ghép các

chương trình giáo dục và bảo vệ môi trường ở các bậc học trong hệ thống giáo dục quốc dân, đồng thời triển khai Luật Bảo vệ Môi trường.

8. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

Xây dựng quy định quản lý đô thị theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Nam Bến Cát. Sau đó là quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị gắn với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 gắn với quy chế quản lý xây dựng.

9. Các chương trình ưu tiên đầu tư:

9.1. Đầu tư phát triển

a) Đầu tư phát triển các khu công nghiệp tập trung để lấp đầy trên 60% vào năm 2030 và lấp đầy 100% vào năm 2030, thu hút nguồn vốn đầu tư của các nhà đầu tư.

b) Đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị đảm bảo lấp đầy 50% tới năm 2020 và 100% vào năm 2030, thu hút nguồn vốn đầu tư của các nhà đầu tư.

c) Cải tạo nâng cấp xây dựng trung tâm hành chính, trung tâm văn hóa, thể thao cấp huyện thị và xã, phường, thị trấn.

d) Xây dựng nhà ở tại các khu dân cư cạnh các khu công nghiệp tập trung Mỹ Phước 1, 2 và 3.

đ) Phát triển các trung tâm dịch vụ tạo thị như trường Đại học Thủ dầu Một, Việt Đức, mở rộng khu địa đạo Tam Giác Sắt. Mời gọi đầu tư xã hội hóa các công trình dịch vụ về giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao.v.v..

9.2. Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông:

Nâng cấp các tuyến đường tỉnh lộ thành các đường chính đô thị là ĐT741, ĐT 744, ĐT 748, đường 7A, 7B. Xây dựng mới đường vành đai phía Nam.

Xây dựng và hoàn chỉnh đường Mỹ Phước – Tân Vạn nối dài, đường vành đai 4 và các nút giao thông trên đường vành đai

Kết nối, xây dựng đường ven sông Thị Tính bờ đông đồng thời xây dựng mới đường kết hợp đê bao ven bờ tây sông Thị Tính và bờ đông sông Sài Gòn.

Xây dựng các cầu qua sông Thị Tính và sông Sài Gòn.

b) Cấp nước:

Xây dựng nhà máy cấp nước Chánh Phú Hòa từ nguồn nước Hồ Phước Hòa công suất đợt đầu 250.000-3000 m³/ngày đêm.

Xây dựng các trạm bơm tăng áp và các đường ống truyền tải và đường ống phân phối cấp nước cho các khu công nghiệp tập trung và các khu dân cư.

c) Cấp điện:

Xây mới các trạm 220KV cấp điện cho Khu công nghiệp Mỹ Phước 3, Khu công nghiệp Thới Hòa, Khu công nghiệp An Tây.... Xây dựng các đường dây trung thế, hạ thế cấp điện cho các khu công nghiệp, khu dân cư.

Xây dựng các tuyến điện chiếu sáng đường phố, trước hết là trên các trục đường, tuyến đường chính và đường liên khu vực, trong các tuyến đường thuộc các dự án khu công nghiệp tập trung và các khu dân cư đô thị

d) Thoát nước thải:

Hoàn chỉnh các dự án xây dựng cống thu gom và trạm xử lý nước thải của các KCN tập trung và các dự án khu dân cư, đô thị.....

Xây dựng mạng lưới thu gom và trạm xử lý nước thải cho khu vực bên ngoài các dự án.

10. Thành phần hồ sơ, bản vẽ kèm theo:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/50.000;
- Các bản đồ hiện trạng gồm: hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường, đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng, tỷ lệ 1/10.000.
- Sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị, tỷ lệ 1/10.000;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch, tỷ lệ 1/10.000;
- Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/10.000:
- Bản đồ định hướng phát triển chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng theo các giai đoạn quy hoạch, tỷ lệ 1/10.00;
- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/10.000;
- Bản đồ định hướng quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/10.000;
- Bản đồ định hướng quy hoạch cấp điện, tỷ lệ 1/10.000;
- Bản đồ định hướng quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/10.000;
- Bản đồ định hướng quy hoạch thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/10.000;
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống, tỷ lệ 1/10.000;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung (có sơ đồ kèm theo).

Điều 2. Phân công trách nhiệm

1. Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát

- Tổ chức thực hiện công bố, công khai quy hoạch, cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị và lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn 2050 được phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức rà soát, điều chỉnh, bổ sung các nội dung quy hoạch trong các đồ án quy hoạch và quy định quản lý liên quan đã ban hành, đảm bảo phù hợp với quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt.

- Tổ chức lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc... phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn năm 2050 được phê duyệt, đúng quy định của pháp luật.

- Phối hợp với đơn vị tư vấn lập thủ tục trình Bộ Xây dựng công nhận đô thị Nam Bến Cát là đô thị loại IV và trình nâng cấp đô thị Nam Bến Cát thành thị xã Bến Cát.

- Lập kế hoạch, chương trình cải tạo đô thị, chương trình phát triển đô thị, quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng quan trọng của đô thị đúng theo quy hoạch được duyệt.

2. Các sở, ngành và địa phương liên quan trên cơ sở quy hoạch được duyệt phối hợp với huyện Bến Cát triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- TT.TU - TT.HĐND (b/c);
- CT, các PCT;
- Sở: XD, TNMT, KHĐT, TC, GTVT, CT, TTTT,;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu: VT. *120*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Thanh Cung