

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẮC AN TÂY

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

KHU ĐÔ THỊ BẮC AN TÂY

Địa điểm: phường Tây Nam, thành phố Hồ Chí Minh
(trước đây là phường An Tây, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương)

Tp.Hồ Chí Minh, tháng năm 2025

MỤC LỤC

1. Thông tin về dự án:	1
1.1. Thông tin chung:	1
1.2. Phạm vi, quy mô, công suất:	1
1.3. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư	2
1.3.1. Cơ cấu sử dụng đất của dự án	2
1.3.2. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án	2
2. Các nội dung tham vấn	18
2.1. Vị trí thực hiện dự án đầu tư:	18
2.1.1. Vị trí, ranh giới dự án	18
2.1.2. Đối tượng tương quan của dự án với các đối tượng xung quanh.	20
2.1.3. Các đối tượng nhạy cảm xung quanh khu vực thực hiện dự án.	23
2.2. Tác động môi trường của dự án đầu tư:	27
2.2.1. Các tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng	27
2.2.2. Các tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn vận hành.	29
2.3. Biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường:	32
2.3.1. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng.	32
2.3.2. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn vận hành	35
2.4. Chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa ứng phó sự cố môi trường:	38
2.4.1. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường giai đoạn xây dựng	38
2.4.2. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường giai đoạn vận hành	39
3. Cam kết của Chủ dự án	40

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Cơ cấu sử dụng đất của dự án	2
Bảng 2. Bảng thống kê các hạng mục công trình của dự án.....	3
Bảng 3. Bảng thống kê hệ thống cấp nước	10
Bảng 4. Nhu cầu sử dụng nước của dự án	11
Bảng 5. Bảng thống kê hệ thống thoát nước mưa	15
Bảng 6. Lưu lượng nước thải phát sinh tại dự án	15
Bảng 7. Bảng thống kê hệ thống thu gom, xử lý nước thải	16
Bảng 8. Tọa độ một số điểm khống chế ranh giới của dự án theo hệ VN 2000	18
Bảng 9. Bảng đánh giá hiện trạng sử dụng đất.....	20
Bảng 10. Các hoạt động của dự án và tác động đi kèm giai đoạn thi công xây dựng tại dự án	27
Bảng 11. Các hoạt động của dự án và tác động đi kèm giai đoạn vận hành tại dự án ..	29
Bảng 12. Liệt kê công trình xử lý bụi, khí thải.....	35
Bảng 13. Liệt kê công trình thu gom và xử lý nước thải.....	36
Bảng 14. Liệt kê công trình xử lý chất thải rắn	36

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Sơ đồ phối cảnh vị trí các công trình của dự án	5
Hình 2. Vị trí dự án trên nền bản đồ Google Earth.....	20
Hình 3. Hình ảnh hiện trạng khu đất thực hiện Dự án	21
Hình 4. Hình ảnh hạng mục công trình hiện trạng bên trong khu đất thực hiện Dự án	23
Hình 5. Các công trình xung quanh dự án.....	25
Hình 6. Vị trí thực hiện Dự án với các đối tượng xung quanh.....	26

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

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

1. Thông tin về dự án:

1.1. Thông tin chung:

- Tên dự án: **Khu đô thị Bắc An Tây**
- Địa điểm thực hiện: phường Tây Nam, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường An Tây, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương).
- Chủ đầu tư dự án: **Công ty TNHH Phát triển Bắc An Tây**
 - + Trụ sở chính: Lô F8 Khu Midori Park Haruka, đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Lô F8 Khu Midori Park Haruka, đường Võ Nguyên Giáp, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương).
 - + Điện thoại: 0369206007
 - + Đại diện: Ông Trần Xuân Huy Chức vụ: Tổng giám đốc

1.2. Phạm vi, quy mô, công suất:

- Tổng diện tích sử dụng đất của dự án là khoảng 70,0 ha (700.059,18 m²).
- Quy mô dân số dự kiến: 10.000 người
- Loại hình dự án: xây dựng mới hạ tầng kỹ thuật và công trình dân dụng (*nhà ở, công trình hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ, công trình thương mại dịch vụ, ...*).

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

1.3.1. Cơ cấu sử dụng đất của dự án

Bảng 1. Cơ cấu sử dụng đất của dự án

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất trong cơ cấu		679.334,85	97,04
1	Đất ở		290.860,06	41,55
1.1	Nhà chung cư hỗn hợp	CC	118.566,23	16,94
1.2	Nhà ở liền kề (lô 5m)	LK	45.678,97	6,53
1.3	Nhà ở liền kề (lô 7,5m)	NP	22.874,92	3,27
1.4	Nhà ở liền kề thương mại	SH	21.622,36	3,09
1.5	Nhà ở tái định cư (lô 5m)	TDC	15.551,34	2,22
1.6	Nhà ở xã hội	NOXH	66.566,24	9,51
2	Đất thương mại dịch vụ	TM	53.910,05	7,70
3	Đất giáo dục		22.913,60	3,27
3.1	Trường mầm non	GDMN	9.112,43	1,30
3.2	Trường tiểu học	GDC1	7.149,09	1,02
3.3	Trường THCS	GDC2	6.652,08	0,95
4	Đất y tế	YT	517,38	0,07
5	Đất văn hóa	VH	5.039,16	0,72
6	Đất cây xanh	CXCC	112.765,07	16,11
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	5.728,55	0,82
8	Đất bãi đỗ xe	BX	5.906,24	0,84
9	Đất giao thông		181.694,74	25,95
B	Đất ngoài cơ cấu (đất thuộc dự án đường vành đai 4)		20.724,33	2,96
Tổng cộng			700.059,18	100,00

1.3.2. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án

1.3.2.1. Các hạng mục công trình chính

Các hạng mục công trình chính của dự án được tổng hợp trong bảng sau:

Bảng 2. Bảng thống kê các hạng mục công trình của dự án

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số thửa (căn)	Dân số (người)	MĐXD (%)	TCXD (tầng)	HSSĐĐ (Lần)
A	Đất trong cơ cấu	679.334,85					
1	Đất ở	290.860,06		10.000			
1.1	Nhà chung cư hỗn hợp	118.566,23		5.980	≤ 35	≤ 20	
	- Lô CC01	45.968,47		2.318	≤ 35	≤ 20	7,0
	Sàn ở (30%)	96.533,80					
	Sàn thương mại (70%)	225.245,53					
	- Lô CC02	38.575,65		1.945	≤ 35	≤ 20	7,0
	Sàn ở (30%)	81.008,87					
	Sàn thương mại (70%)	189.020,69					
	- Lô CC03	34.022,11		1.716	≤ 35	≤ 20	7,0
	Sàn ở (30%)	71.446,43					
	Sàn thương mại (70%)	166.708,34					
1.2	Nhà ở liền kề (lô 5m)	45.678,97	483	1.449	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK01	3.915,56	40	120	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK02	4.222,00	44	132	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK03	4.009,60	42	126	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK04	4.270,00	46	138	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK05	4.055,65	44	132	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK06	4.270,00	46	138	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK07	4.101,70	44	132	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK08	4.270,00	46	138	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK09	2.069,81	22	66	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK10	2.135,00	23	69	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK11	3.130,21	32	96	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK12	3.432,17	35	105	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô LK13	1.797,27	19	57	≤ 70	≤ 6	4,2
1.3	Nhà ở liền kề (lô 7,5m)	22.874,92	161	483	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô NP01	4.758,76	34	102	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô NP02	2.615,72	19	57	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô NP03	4.773,53	34	102	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô NP04	4.522,42	32	96	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô NP05	2.031,03	14	42	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô NP06	2.091,27	14	42	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô NP07	2.082,19	14	42	≤ 70	≤ 6	4,2
1.4	Nhà ở liền kề thương mại	21.622,36	145	435	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô SH01	2.310,52	14	42	≤ 70	≤ 6	4,2

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số thửa (căn)	Dân số (người)	MĐXD (%)	TCXD (tầng)	HSSDD (Lần)
	- Lô SH02	2.686,87	15	45	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô SH03	4.745,03	34	102	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô SH04	2.645,62	19	57	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô SH05	2.706,00	18	54	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô SH06	2.719,55	18	54	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô SH07	1.976,71	14	42	≤ 70	≤ 6	4,2
	- Lô SH08	1.832,06	13	39	≤ 70	≤ 6	4,2
1.5	Nhà ở tái định cư (lô 5m)	15.551,34	163	489	≤ 70	≤ 3	2,1
	- Lô TDC01	4.758,21	50	150	≤ 70	≤ 3	2,1
	- Lô TDC02	5.139,26	54	162	≤ 70	≤ 3	2,1
	- Lô TDC03	5.653,87	59	177	≤ 70	≤ 3	2,1
1.6	Nhà ở xã hội	66.566,24		1.165	≤ 70	≤ 2	1,4
2	Đất thương mại dịch vụ	53.910,05		-	≤ 40	≤ 40	13,0
	Thương mại dịch vụ 1	36.478,70			≤ 40	≤ 40	13,0
	Thương mại dịch vụ 2	17.431,40			≤ 40	≤ 40	13,0
3	Đất giáo dục	22.913,60					
	Trường mầm non	9.112,43		-	≤ 40	≤ 3	1,2
	- Lô GDMN-01	3.840,30		-	≤ 40	≤ 3	1,2
	- Lô GDMN-02	5.272,13		-	≤ 40	≤ 3	1,2
	Trường tiểu học	7.149,09		-	≤ 40	≤ 3	1,2
	- Lô GDC1-01	7.149,09		-	≤ 40	≤ 3	1,2
	Trường trung học cơ sở	6.652,08		-	≤ 40	≤ 4	1,6
	- Lô GDC2-01	6.652,08		-	≤ 40	≤ 4	1,6
4	Đất văn hóa	5.039,16		-	≤ 40	≤ 5	2,0
5	Đất y tế	517,38		-	≤ 40	≤ 5	2,0
6	Đất cây xanh	112.765,07		-	≤ 5	≤ 1	0,05
7	Đất công trình HTKT khác	5.728,55		-	≤ 40	≤ 2	
8	Đất bãi đỗ xe	5.906,24		-	≤ 80	≤ 5	
	- Lô BX01	2.735,68		-	≤ 80	≤ 5	
	- Lô BX02	3.170,56		-	≤ 80	≤ 5	
9	Đất giao thông	181.694,74					
B	Đất ngoài cơ cấu (Đất thuộc dự án đường Vành Đai 4)	20.724,33					
TỔNG CỘNG		700.059,18		10.000			

(Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án)



Hình 1. Sơ đồ phối cảnh vị trí các công trình của dự án

❖ Đất nhà ở

Có tổng diện tích khoảng 290.860,06 m², chiếm tỷ lệ 41,5% trên tổng diện tích đất đơn vị ở của dự án, gồm đất nhà chung cư hỗn hợp, nhà ở liền kề (lô 5m), nhà ở liền kề (lô 7,5m), nhà ở liền kề thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, góp phần tăng quỹ đất ở trong đô thị, phát triển đa dạng loại hình nhà ở, nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực. Cụ thể:

- Đất nhà chung cư hỗn hợp: có tổng diện tích khoảng 118.566,23 m², (trong đó tỷ lệ diện tích sàn để ở chiếm 30%, tỷ lệ diện tích sàn thương mại dịch vụ chiếm 70%) bố trí dọc theo trục đường Vành đai 4.
- Đất nhà ở liền kề (lô 5m): có tổng diện tích khoảng 45.678,97 m², bố trí dọc các trục giao thông chính đường ĐH.609 và các tuyến đường nội bộ đường D4, N1,

D2.

- Đất nhà ở liền kề (lô 7,5m): có tổng diện tích khoảng 22.874,92 m², bố trí dọc các trục giao thông chính đường ĐH.609 và các tuyến đường nội bộ gồm đường D6, D8, D9, D10, D11, D12, N10.
- Đất nhà ở liền kề thương mại: có tổng diện tích khoảng 21.622,36 m², bố trí dọc theo các tuyến đường chính đường Liên KV33, đường KV06.01, đường D7, ĐH.609.
- Đất nhà ở tái định cư: có tổng diện tích khoảng 15.551,34 m², bố trí tại phía Đông Nam khu đất, được bao quanh bởi các trục đường KV06.01, đường KV06.02, đường N6 và đường D5.
- Đất nhà ở xã hội (NOXH): có diện tích khoảng 66.566,24m², bố trí ở phía Đông khu đất lập quy hoạch, tiếp giáp các đường ĐH.609, D2, N1.

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	Số căn (căn/thửa)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	Đất ở	290.860,06	10.000				
1.1	Nhà chung cư hỗn hợp	118.566,23	5.980		35	20	7
1.2	Nhà ở liền kề (lô 5m)	45.678,97	1.449	483	70	6	4,2
1.3	Nhà ở liền kề (lô 7,5m)	22.874,92	483	161	70	6	4,2
1.4	Nhà ở liền kề thương mại	21.622,36	435	145	70	6	4,2
1.5	Nhà ở tái định cư (lô 5m)	15.551,34	489	163	70	3	2,1
1.6	Nhà ở xã hội	66.566,24	1.165		70	2	1,4

❖ **Đất thương mại dịch vụ**

Tổng quy mô các công trình thương mại dịch vụ có diện tích khoảng 53.910,05m² chiếm tỷ lệ 7,7% tổng diện tích đất của dự án, được bố trí ở phía Đông khu đất lập quy hoạch và giáp các trục đường Vành Đai 4 và đường ĐH.744.

Stt	Loại đất	diện tích (m ²)	mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Hệ số sử dụng đất (lần)
2	Đất thương mại dịch vụ	53.910,05				
2.1	Lô TM01	36.478,70	40	40	200	13,0
2.2	Lô TM02	17.431,40	40	40	200	13,0

❖ **Đất giáo dục**

Tổng quy mô các công trình trường học có diện tích khoảng 23.428,03 m², chiếm tỷ lệ 3,3% trên tổng diện tích đất của dự án, bố trí tại các đơn vị ở thành các cụm tập trung, tiếp cận với các trục giao thông chính của dự án và các trục giao thông nội bộ, gồm:

- Trường Mầm non (ký hiệu Lô GDMN-1, GDMN-2): có diện tích khoảng 9.112,43m².
- Trường Tiểu học (ký hiệu Lô GDC1-1): có diện tích khoảng 7.149,09 m².
- Trường THCS (ký hiệu Lô GDC2-1): có diện tích khoảng 6.652,08 m².

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
3	Đất giáo dục	22.913,60			
3.1	Trường mầm non	9.112,43	40	3	1,2
	Lô GDMN-01	3.840,30	40	3	1,2
	Lô GDMN-02	5.272,13	40	3	1,2
3.2	Trường tiểu học	7.149,09	40	3	1,2
	Lô GDC1-01	7.149,09	40	3	1,2
3.3	Trường THCS	6.652,08	40	4	1,6
	Lô GDC2-01	6.652,08	40	4	1,6

❖ **Đất văn hóa**

Có tổng diện tích khoảng 5.039,16 m², chiếm tỷ lệ 0,72% trên tổng diện tích đất của dự án, bố trí tại khu vực phía Tây Bắc của khu vực lập quy hoạch, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, vui chơi giải trí, kết nối cộng đồng, nâng cao chất lượng đời sống người dân.

❖ **Đất y tế**

Có tổng diện tích khoảng 517,38 m², chiếm tỷ lệ 0,07% trên tổng diện tích đất của dự án, bố trí tại khu vực phía Tây Bắc của khu vực lập quy hoạch, đáp ứng nhu cầu y tế cho người dân trong khu vực dự án.

❖ **Đất cây xanh**

Đất cây xanh có tổng diện tích khoảng 112.765,07 m² chiếm tỷ lệ 16,11%.

❖ **Đất hạ tầng kỹ thuật**

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác dự kiến đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích là 5.728,55 m².

❖ **Đất bãi đỗ xe**

Trong khu vực lập quy hoạch có 02 vị trí bãi đỗ xe với tổng diện tích là 5.906,24m² chiếm 0,8% tổng diện tích của dự án bãi đỗ xe được định hướng xây dựng 05 tầng, đảm bảo phù hợp với quy định về chỉ tiêu bãi đỗ xe đô thị cho khu vực dự án.

1.3.2.2. Các hạng mục công trình phụ trợ

(1) San nền

- Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, giải pháp san nền dựa trên cao độ địa hình và hướng dốc tự nhiên, cao độ thiết kế cao nhất khoảng 18,4m ở khu vực phía Đông Bắc tiếp giáp đường ĐT.744, từ đây dốc dần về phía Tây Nam, cao độ thấp nhất 3,2m ở khu vực phía Tây Nam. Việc san nền được bám xác cao độ, hướng dốc tự nhiên, thực hiện cục bộ một số vị trí để tạo mặt bằng xây dựng công trình, đường giao thông.
- Căn cứ vào các nguồn cơ sở dữ liệu và định hướng của Quy hoạch phân khu phường An Tây, cao độ nền xây dựng công trình tối thiểu (tính thêm chiều cao bó vỉa và dốc vỉa hè) $H_{xdct} \geq 3,2m$.
- Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế cho khu vực Quy hoạch; dùng phương pháp lưới ô vuông để tính toán khối lượng đào đắp cho khu vực quy hoạch, kích thước mỗi ô lưới 20m x 20m tương đương với diện tích mỗi ô là 400m². Cao độ thi công mỗi ô lưới là cao độ thi công trung bình của các mặt lưới.

(2) Giao thông

- Chuẩn thiết kế đường đô thị TCVN 13592:2022, đường phố nội bộ, tốc độ thiết kế 20-50m/h, tải trọng trục thiết kế ≥ 100 KN. Bán kính cong tại các ngã 3, ngã 4 được thiết kế từ 08m đến 15m. Độ dốc ngang mặt đường 2%, độ dốc dọc từ 0,1% đến 4%.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, Quy hoạch phân khu phường An Tây (chi tiết thể hiện tại Bảng 03 – Thống kê hệ thống giao thông khu vực quy hoạch tại Phụ lục kèm theo Quyết định này).
- Hệ thống giao thông công cộng: Bố trí một trạm dừng xe buýt tại khu vực đường ĐT.744 vị trí cụ thể thể hiện tại Bản vẽ QH07-Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được phê duyệt kèm theo.
- Kết cấu đường: mặt đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch tự chèn, gạch Terrazzo, Block,... Bó vỉa đúc bằng bê tông hoặc một số loại vật liệu khác.

❖ **Giao thông đối ngoại**

Các đường giao thông cấp đô thị gồm:

- Đường Vành đai 4: được xác định là đường cao tốc đô thị, là trục đường giao thông cấp vùng quan trọng, kết nối liên vùng Tp. Hồ Chí Minh, thúc đẩy trao đổi kinh tế, giao thông hàng hóa giữa các tỉnh trong vùng có lộ giới 74,5m.
- Đường ĐT.744: được xác định là đường trục chính đô thị, là tuyến đường mang tính kết nối thành phố Bến Cát, thành phố Thủ Dầu Một và Huyện Dầu Tiếng có lộ giới 42,0m.
- Đường ĐH.609 (Đường Liên KV 27): được xác định là đường liên khu vực đoạn qua dự án có lộ giới 32,0m theo QHPK phường An Tây, lộ giới mở rộng là 49m. (Bố trí thêm tuyến đường gom để đảm bảo phù hợp quy định về kết nối phân cấp đường).
- Đường Liên KV.33: được xác định là đường liên khu vực đoạn qua dự án có lộ giới 32,0m theo QHPK phường An Tây, lộ giới mở rộng là 49m. (Bố trí thêm tuyến đường gom để đảm bảo phù hợp quy định về kết nối phân cấp đường).

❖ **Giao thông đối nội**

Các đường giao thông cấp khu vực gồm:

- Các tuyến đường KV06.01, KV06.02 đường N1 và đường D10, có lộ giới từ 17,0m – 23,0m.
- Các đường giao thông cấp nội bộ gồm:
- Các tuyến đường phân khu vực: đường N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D11, D12, D13, D14, D15; có lộ giới từ 15m.
- Các tuyến đường nhóm nhà ở: đường D1, N11; có lộ giới từ 10,0m – 13,0m.

(3) Hệ thống cấp nước

❖ **Nguồn cấp:** được lấy từ ống cấp nước hiện hữu D150 trên đường ĐH.609 và ống D200 trên đường ĐT.744 theo từng giai đoạn cụ thể qua 02 vị trí đầu nối, trên đường ĐT.744 sẽ có thêm tuyến ống D800 và trên đường ĐH.609 sẽ có thêm tuyến ống cấp nước D200 để bổ sung thêm trong tương lai.

- Tổng nhu cầu dùng nước tính toán: khoảng 5.865,06 m³/ngày đêm.
- Lượng nước cần dự trữ để chữa cháy: khoảng 432m³.
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt:
 - + Các công trình dịch vụ, chung cư trong khu vực quy hoạch phải bố trí máy bơm và bể nước ngầm hoặc bể nước trên mái để đảm bảo áp lực cấp nước.

- + Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng công trình. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải $\geq 0,5\text{m}$. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải $\geq 0,7\text{m}$, lắp đặt ống lồng bên ngoài đối với ống cấp nước băng qua đường.
- + Tại các vị trí có 02 tuyến ống trở lên đầu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết. Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cạn.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy:
 - + Hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, được bố trí theo hệ thống cấp nước.
 - + Trụ cứu hỏa có đường kính $\geq D100$. Áp lực nước cấp cho trụ cứu hỏa tại điểm bất lợi nhất là 10m.
 - + Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 40 l/s cho mỗi đám cháy, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời trong 3 giờ liên tiếp.

Bảng 3. Bảng thống kê hệ thống cấp nước

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống uPVC Ø75	m	4365.69
2	Ống uPVC Ø100	m	3655.98
3	Ống uPVC Ø150	m	2817.03
4	Ống uPVC Ø200	m	2115.29
5	Ống gang Ø300	m	1088.24
6	Trụ cứu hỏa Ø100	cái	21

❖ Nhu cầu sử dụng nước

Bảng 4. Nhu cầu sử dụng nước của dự án

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số thửa (căn hộ)	Dân số (người)	MĐXD (%)	TCXD (tầng)	Chỉ tiêu	Hệ số không điều hòa	Nhu cầu (m ³)
A	Đất trong cơ cấu	679.334,85								
1	Đất ở	290.860,06			10.000					
1.1	Nhà chung cư hỗn hợp	118.566,23			5.980	≤ 35	≤ 20			2.238,27
1.1.1	Chung cư hỗn hợp CC01	45.968,47								
	Nhà ở chung cư		96.533,80		2.318	≤ 35	≤ 20	150 l/người/ ng.đ	1,2	417,29
	Khu thương mại		225.245,53					2 l/m ² /ng.đ	1	450,49
1.1.2	Chung cư hỗn hợp CC02	38.575,65								
	Nhà ở chung cư		81.008,87		1.945	≤ 35	≤ 20	150 l/người/ ng.đ	1,2	350,18
	Khu thương mại		189.020,69					2 l/m ² /ng.đ	1	378,04
1.1.3	Chung cư hỗn hợp CC03	34.022,11								
	Nhà ở chung cư		71.446,43		1.716	≤ 35	≤ 20	150 l/người/ ng.đ	1,2	308,85
	Khu thương mại		166.708,34					2 l/m ² /ng.đ	1	333,42
1.2	Nhà ở liền kề (lô 5m)	45.678,97		483	1.449	≤ 70	≤ 6	150 l/người/ ng.đ	1,2	260,82
1.3	Nhà ở liền kề (lô 7,5m)	22.874,92		161	483	≤ 70	≤ 6	150 l/người/ ng.đ	1,2	86,94
1.4	Nhà ở liền kề thương mại	21.622,36		145	435	≤ 70	≤ 6	150 l/người/ ng.đ	1,2	78,3
1.5	Nhà ở tái định cư (lô 5m)	15.551,34		163	489	≤ 70	≤ 3	150 l/người/ ng.đ	1,2	88,02
1.6	Nhà ở xã hội	66.566,24			1.165	≤ 70	≤ 2	150 l/người/ ng.đ	1,2	209,68
2	Đất thương mại dịch vụ	53.910,05			-	≤ 40	≤ 40	2 l/m ² /ng.đ	1	1.725,12
	Thương mại 1	36.478,70	583.659,20			≤ 40	≤ 40	2 l/m ² /ng.đ	1	1.167,32
	Thương mại 2	17.431,40	278.902,40			≤ 40	≤ 40	2 l/m ² /ng.đ	1	557,8
3	Đất giáo dục	22.913,60								76,8

Dự án “Khu đô thị Bắc An Tây”

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số thửa (căn hộ)	Dân số (người)	MĐXD (%)	TCXD (tầng)	Chỉ tiêu	Hệ số không điều hòa	Nhu cầu (m ³)
	Trường mầm non	9.112,43			750 học sinh	≤ 40	≤ 3			
	- Lô GDMN-01	3.840,30			320 học sinh	≤ 40	≤ 3	75 l/cháu/ng.đ	1	24,00
	- Lô GDMN-02	5.272,13			430 học sinh	≤ 40	≤ 3	75 l/cháu/ng.đ	1	32,25
	Trường tiểu học	7.149,09			710 học sinh	≤ 40	≤ 3			
	- Lô GDC1-01	7.149,09			710 học sinh	≤ 40	≤ 3	15 l/học sinh/ng.đ	1	10,65
	Trường trung học cơ sở	6.652,08			660 học sinh	≤ 40	≤ 4			
	- Lô GDC2-01	6.652,08			660 học sinh	≤ 40	≤ 4	15 l/học sinh/ng.đ	1	9,90
4	Đất văn hóa	5.039,16	10.078,32		-	≤ 40	≤ 5	2 l/m ² /ng.đ	1	20,16
5	Đất y tế	517,38	1.034,76		-	≤ 40	≤ 5	2 l/m ² /ng.đ	1	2,07
6	Trạm xử lý nước thải	5.728,55	4.009,99		-	≤ 70	≤ 1	2 l/m ² /ng.đ	1	8,02
7	Bãi xe	5.906,24			-	≤ 80	≤ 5	0,5 l/m ² /ng.đ		2,95
8	Đất cây xanh	112.765,07			-	≤ 5	≤ 1	3 l/m ² /ng.đ	1	338,3
9	Đất giao thông	181.694,74						0,5 l/m ² /ng.đ	1	90,85
B	Đất ngoài cơ cấu (Đất thuộc dự án đường Vành Đai 4)	20.724,33						0,5 l/m ² /ng.đ	1	10,36
	Tổng cộng									5.236,66
C	Dự phòng tổn thất							12%		628,4
	Tổng nước cấp sinh hoạt	700.059,18			10.000					5.865,06
	Nước dự phòng chữa cháy				40 l/s trong 3h liên tục					432,00

Nhận xét:

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt của dự án (không tính PCCC) là **5.865,06 m³/ngày.đêm**.
- Lượng nước cần dự trữ để chữa cháy là: $Q = 40 \text{ l/s} \times 3,6 \times 3\text{giờ} \times 1 \text{ đám cháy} = 432 \text{ m}^3$.
- Tổng nhu cầu nước cấp (tính PCCC) là : **6.297,06 m³/ngày.đêm**

(4) Hệ thống cấp điện

- ❖ **Nguồn cấp:** Nguồn điện cấp cho Khu quy hoạch được lấy từ tuyến điện trung thế hiện hữu trên đường ĐT.744 và đường ĐH.609. Ngoài ra, nguồn cấp điện cho Khu đô thị Bắc An Tây còn đến từ nguồn năng lượng tái tạo (điện gió, điện mặt trời, ...).
- Tổng công suất cấp điện: khoảng 63.124,2 kVA.
- Lưới điện:
 - + Khu vực quy hoạch bố trí 04 trạm biến áp 630kVA, 02 trạm biến áp 100kVA cho các trạm bơm nước thải và 02 trạm 100kVA cho chiếu sáng giao thông và cây xanh, còn lại các khu chung cư bố trí cấp điện đến tủ RMU, đảm bảo hệ thống vận hành ở chế độ bình thường mang tải từ 65% công suất định mức.
 - + Trong khu quy hoạch sử dụng mạng lưới cấp điện ngầm. Đường dây sử dụng cáp ngầm có tiết diện 240mm².
 - + Tổ chức 02 tủ RMU trên đường ĐT.744 và 01 tủ trên đường ĐH.609, từ các tủ RMU này xây dựng mới tuyến 22kV đấu nối từ tủ RMU trên đường ĐT.744 đến tủ RMU trên đường ĐH.609 và xây dựng các nhánh đi đến các trạm biến áp trong khu vực quy hoạch.
 - + Từ tủ RMU sẽ có các phát tuyến 0,4kV cấp điện cho các khu vực chức năng trong Khu đô thị. Các tuyến này được thiết kế đi ngầm và đấu nối thành mạch vòng khép kín qua các máy cắt hạ thế thường đóng hoặc thường hở.
 - + Trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV sử dụng loại máy biến áp siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng điện tiết kiệm, hiệu quả, giảm tổn thất điện năng.

(5) Hệ thống chiếu sáng

- Xây dựng 02 trạm hạ thế 22/0,4kV, công suất mỗi trạm khoảng 100kVA cấp điện cho chiếu sáng giao thông và cây xanh.
- Đèn đường là loại đèn LED, công suất 120W hoặc các loại đèn tiết kiệm điện đảm bảo kỹ thuật, đặt trên trụ thép ống, cao cách mặt đường 7 đến 10 mét, cách khoảng trung bình từ 30 đến 40 mét dọc theo đường.
- Tuyến điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm, dùng cáp Cu/XLPE 1kV, ruột đồng, tiết diện từ 10mm² đến 25mm², luồn trong ống PVC chịu lực hoặc ống HDPE, chôn ngầm trong đất.

(6) Hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Nguồn cấp viễn thông cho khu quy hoạch được lấy từ mạng Viễn thông thành phố Bến Cát, vị trí đầu nối viễn thông tại 01 điểm trên đường ĐT.744 và 03 điểm trên đường ĐH.609 từ trung tâm thành phố Bến Cát kết nối đến.
- Tổng nhu cầu thuê bao: khoảng 18.199 thuê bao.
- Hệ thống cấp:
 - + Hạ ngầm tuyến cáp viễn thông trên các đường ĐT.744 và ĐH.609 đoạn đi qua dự án.
 - + Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động của khu đô thị được kết nối với mạng lưới hạ tầng viễn thông của tất cả các nhà mạng viễn thông trên địa bàn.
 - + Đảm bảo cung cấp được tất cả các dịch vụ viễn thông, công nghệ thông tin và truyền thông tiên tiến hiện có, có khả năng mở rộng đáp ứng các nhu cầu sử dụng trong tương lai đáp ứng nhu cầu trong khu quy hoạch.

1.3.2.3. Các công trình xử lý chất thải và bảo vệ môi trường

(1) Hệ thống thoát nước mưa

- Nguồn tiếp nhận: nước mưa sau khi thu gom bằng các tuyến cống dọc các tuyến đường sẽ thoát về các suối, rạch thuộc dự án Khu đô thị Đông An Tây, các suối, rạch này đã được kiểm tra thủy lực đảm bảo tiếp nhận nguồn nước của Khu đô thị Bắc An Tây và các lưu vực xung quanh đổ về sau đó chảy về sông Sài Gòn.
- Hệ thống thoát nước mưa:
 - + Thiết kế hệ thống thoát nước riêng với hệ thống nước thải.
 - + Hệ thống thoát nước mưa trong ranh dự án được chia thành 04 lưu vực; trong đó: lưu vực 1 có diện tích khoảng 31,18ha, lưu vực 2 có diện tích khoảng 10,49ha, lưu vực 3 có diện tích khoảng 13,43ha thoát về suối thuộc Khu đô thị Đông An Tây; lưu vực 4 có diện tích khoảng 8,17ha, thoát về tuyến mương hiện hữu trên đường ĐH.609 sau đó thoát về rạch Bà Chiên.
 - + Tổ chức tuyến cống tròn đường kính D1800mm – D2000mm để thu gom nước của các lưu vực ngoài ranh phía Bắc và thu gom nước mưa của dự án. Tuyến cống được đi dọc dải cây xanh trên đường N11 và đường KV33 dẫn qua khu Đông An Tây tới rạch Mương Dầu.
 - + Sử dụng cống BTCT có đường kính D500 đến D1800 để bố trí cho các trục đường còn lại của khu vực lập quy hoạch.

Bảng 5. Bảng thống kê hệ thống thoát nước mưa

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	D500	m	2591,86
2	D600	m	2920,82
3	D800	m	3312,28
4	D1000	m	1006,35
5	D1200	m	1081
6	D1500	m	415,6
7	D1800	m	3349,5
8	D2000	m	156,1

(2) Hệ thống thu gom, xử lý và thoát nước thải

Lưu lượng nước thải:

Bảng 6. Lưu lượng nước thải phát sinh tại dự án

Stt	Loại đất	Định mức	Nhu cầu nước cấp (m³)	Lưu lượng nước thải (m³)
A	Đất trong cơ cấu			
1	Đất ở			
1.1	Nhà chung cư hỗn hợp	100%	2.238,27	2.238,27
1.1.1	Chung cư hỗn hợp CC01	100%		
	Nhà ở chung cư	100%	417,29	417,29
	Khu thương mại	100%	450,49	450,49
1.1.2	Chung cư hỗn hợp CC02	100%		
	Nhà ở chung cư	100%	350,18	350,18
	Khu thương mại	100%	378,04	378,04
1.1.3	Chung cư hỗn hợp CC03	100%		
	Nhà ở chung cư	100%	308,85	308,85
	Khu thương mại	100%	333,42	333,42
1.2	Nhà ở liền kề (lô 5m)	100%	260,82	260,82
1.3	Nhà ở liền kề (lô 7,5m)	100%	86,94	86,94
1.4	Nhà ở liền kề thương mại	100%	78,3	78,3
1.5	Nhà ở tái định cư (lô 5m)	100%	88,02	88,02
1.6	Nhà ở xã hội	100%	209,68	209,68
2	Đất thương mại dịch vụ	100%	1.725,12	1.725,12
	Thương mại 1	100%	1.167,32	1.167,32
	Thương mại 2	100%	557,8	557,8
3	Đất giáo dục	100%	76,8	76,8
	Trường mầm non	100%		

Stt	Loại đất	Định mức	Nhu cầu nước cấp (m ³)	Lưu lượng nước thải (m ³)
	- Lô GDMN-01	100%	24,00	24,00
	- Lô GDMN-02	100%	32,25	32,25
	Trường tiểu học	100%		
	- Lô GDC1-01	100%	10,65	10,65
	Trường trung học cơ sở	100%		
	- Lô GDC2-01	100%	9,90	9,90
4	Đất văn hóa	100%	20,16	20,16
5	Đất y tế	100%	2,07	2,07
6	Trạm xử lý nước thải	100%	8,02	8,02
	Tổng nước thải sinh hoạt			4.794,20

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được chia làm 02 phần:
 - + Hệ thống riêng trong từng công trình trước khi xả ra cống bên ngoài phải có song chắn rác để không làm tắc nghẽn đường cống.
 - + Hệ thống thu gom bên ngoài dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung.
- Hệ thống thu gom bên ngoài dự án là hệ thống thu gom nước bẩn của từng công trình để đưa về trạm xử lý nước thải tập trung, xử lý đảm bảo đạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A đối với nước thải sinh hoạt, sau đó đi vào hồ chứa của khu và xả ra suối thuộc Khu Đông An Tây theo cống xả bằng HDPE D600. Tại vị trí miệng xả có bố trí hố ga quan trắc.
- Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải với tổng công suất khoảng 4.800 m³/ngày.đêm, tại đường N1 giao đường D6, quy mô khoảng 1,5ha.
- Bố trí 02 trạm bơm tăng áp cho mạng lưới thoát nước thải (01 trạm ở phía Đông trên đường ĐH.609 và 01 trạm ở phía Nam trong khu vực cây xanh).

Bảng 7. Bảng thống kê hệ thống thu gom, xử lý nước thải

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống HDPE D300	m	5.312
2	Cống HDPE D400	m	2.500
3	Cống HDPE D600	m	2.058
4	Trạm bơm chìm 20m ³ /h	Cái	2
5	Trạm xử lý nước thải	m ³ /ngày	4.800

(3) Công trình thu gom và lưu trữ chất thải rắn

- Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng hộ dân, từng công trình và CTR phải được thu gom hàng ngày. Thực hiện phân loại rác tại nguồn.
- Đối với nhà liền kề, công trình dịch vụ công cộng có quy mô nhỏ được thu gom tại nhà hoặc công trình.
- Đối với nhà chung cư cao tầng, trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng có quy mô lớn sẽ bố trí khu vực thu gom rác tập trung tạm thời ở trong khu vực đất của khu chung cư, sau đó được thu gom hàng ngày để vận chuyển đến khu vực xử lý tập trung của thành phố.

(4) Công trình thu gom và lưu trữ chất thải nguy hại

Bố trí khu vực lưu chứa rác thải nguy hại riêng để thu gom nguy hại cho dự án và được bố trí trong khu đất trạm xử lý nước thải tập trung, diện tích 35m².

Chất thải có tính chất nguy hại trong các quá trình thực hiện dự án sẽ được quản lý theo đúng hướng dẫn của Thông tư 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.

Chủ dự án sẽ thuê đơn vị có đủ chức năng vận chuyển CTNH đi xử lý theo quy định, tần suất tối thiểu 06-12 tháng/lần.

(5) Công trình ứng phó sự cố môi trường và các công trình bảo vệ môi trường khác

❖ Công trình ứng phó sự cố cháy nổ:

- Hệ thống tiếp nước chữa cháy bao gồm hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy được bố trí theo các trục đường, đảm bảo thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước phục vụ cho việc chữa cháy.
- Hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, được bố trí theo hệ thống cấp nước, các trụ cứu hỏa này đảm bảo bán kính phục vụ cho cả khu đất, vị trí này thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước, không làm ảnh hưởng nhiều đến giao thông khu vực khi có sự cố cháy xảy ra, không ảnh hưởng đến việc thoát hiểm, thoát nạn và an toàn cho người dân. Bán kính phục vụ của mỗi trụ cứu hỏa không quá 200m.
- Trụ cứu hỏa có đường kính $\geq D100$. Khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.
- Giải pháp kỹ thuật sẽ được cụ thể hóa tại bước lập dự án đầu tư xây dựng.

❖ **Công trình, phương án phòng ngừa và ứng phó đối với sự cố hệ thống xử lý nước thải:**

- Thường xuyên theo dõi hoạt động và thực hiện bảo dưỡng định kỳ trạm xử lý nước thải tập trung, tuân thủ các yêu cầu thiết kế của hệ thống xử lý nước thải, chuẩn bị các bộ phận, thiết bị dự phòng đối với các bộ phận, thiết bị dễ hư hỏng.
- Tuân thủ nghiêm ngặt quy trình vận hành và bảo dưỡng các thiết bị máy móc của hệ thống xử lý, đảm bảo hệ thống xử lý vận hành đúng công suất.
- Bố trí các bơm, thiết bị dự phòng để kịp thời thay thế khi gặp sự cố hư hỏng máy móc, thiết bị.
- Trong trường hợp hệ thống xử lý nước thải bị sự cố, lưu chứa toàn bộ nước thải tại bể điều hòa. Sau khi khắc phục sự cố sẽ bơm toàn bộ nước thải vào các bể xử lý nước thải và tiến hành xử lý đảm bảo đạt quy chuẩn kỹ thuật trước khi xả thải ra ngoài môi trường.
- Bố trí nhân viên quản lý, vận hành hệ thống xử lý nước thải, giám sát vận hành hàng ngày, tuân thủ nghiêm ngặt chương.

2. Các nội dung tham vấn

2.1. Vị trí thực hiện dự án đầu tư:

2.1.1. Vị trí, ranh giới dự án

Khu đô thị Bắc An Tây, có tổng diện tích 70,00 ha. Ranh giới của dự án được xác định như sau:

- Đông Bắc giáp : đường ĐT.744;
- Tây Bắc giáp : đất nông nghiệp và nhà ở dân cư (theo quy hoạch phân khu tương lai là đường Vành đai 4);
- Tây Nam giáp : đất nông nghiệp và nhà ở dân cư (theo quy hoạch phân khu tương lai là đường Liên KV.33-32m);
- Đông Nam giáp : đất nông nghiệp và nhà ở dân cư (theo quy hoạch phân khu tương lai là đường KV06.01-17m và đường ĐH.609).

Tọa độ một số điểm tiêu biểu khống chế ranh giới dự án theo hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trục 107°45', múi chiếu 3° được thể hiện tại bảng sau:

Bảng 8. Tọa độ một số điểm khống chế ranh giới của dự án theo hệ VN 2000

KH điểm	Tọa độ VN2000	
	X	Y
1	1225275,742	588571,747

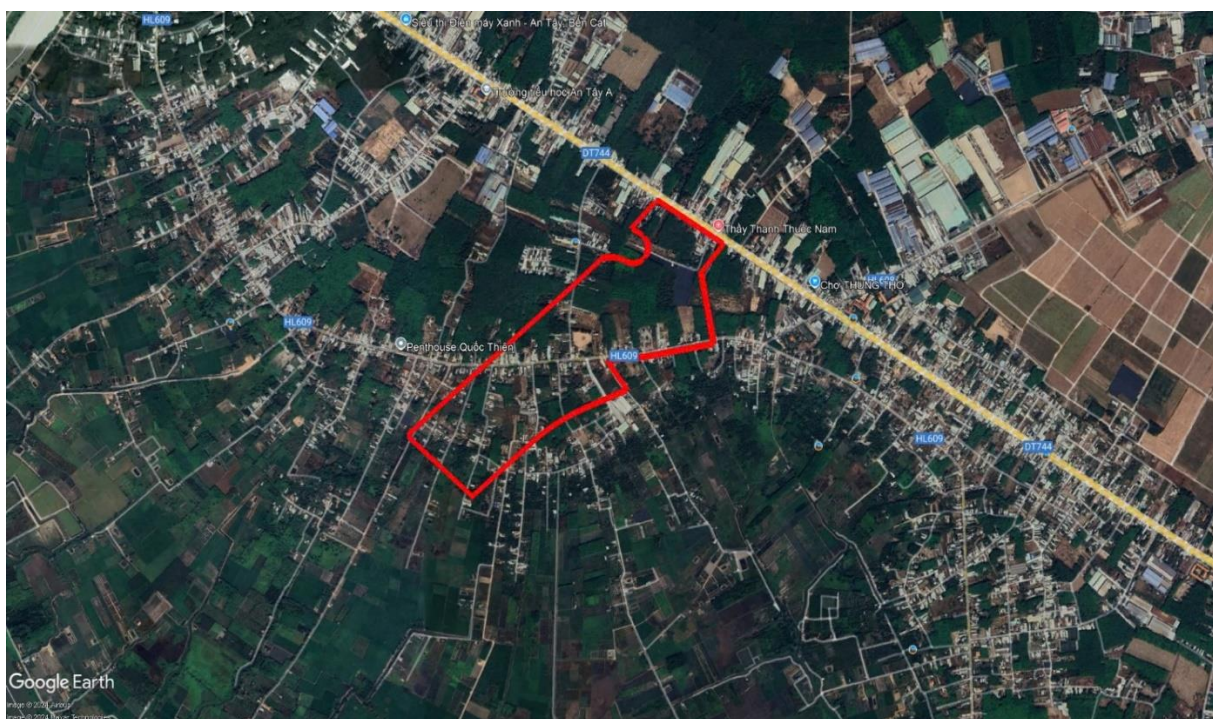
KH điểm	Tọa độ VN2000	
	X	Y
31	1225031,196	587815,252

Dự án “Khu đô thị Bắc An Tây”

2	1225363,74	588431,416
3	1225461,766	588273,947
4	1225460,373	588261,462
5	1225340,551	588147,515
6	1225315,511	588190,95
7	1225184,272	588152,278
8	1225193,615	588119,033
9	1225204,581	588008,639
10	1225120,936	587917,63
11	1225116,604	587912,785
12	1225112,28	587907,936
13	1225107,962	587903,083
14	1225103,651	587898,226
15	1225099,346	587893,366
16	1225095,048	587888,502
17	1225090,768	587883,648
18	1225086,481	587878,777
19	1225082,20	587873,903
20	1225077,924	587869,026
21	1225073,654	587864,147
22	1225069,388	587859,265
23	1225065,128	587854,381
24	1225060,872	587849,495
25	1225056,621	587844,608
26	1225052,374	587839,718
27	1225048,131	587834,827
28	1225043,892	587829,935
29	1225039,656	587825,042
30	1225035,424	587820,147

32	1225026,97	587810,357
33	1225022,747	587805,46
34	1225018,527	587800,564
35	1225014,309	587795,668
36	1225010,094	587790,772
37	1225005,88	587785,876
38	1225001,669	587780,98
39	1224997,459	587776,085
40	1224993,25	587771,191
41	1224989,043	587766,298
42	1224789,866	587534,661
43	1224789,848	587534,641
44	1224415,647	587099,456
45	1224150,821	587399,723
46	1224145,501	587405,755
47	1224383,746	587681,755
48	1224544,637	587942,179
49	1224623,694	588131,962
50	1224743,187	588045,083
51	1224747,792	588042,233
52	1224755,265	588045,996
53	1224757,503	588072,65
54	1224767,013	588185,891
55	1224773,494	588234,839
56	1224827,829	588534,275
57	1224859,315	588528,562
58	1225142,955	588473,497
59	1225271,17	588579,043

Vị trí của dự án trong mối tương quan với các đối tượng tự nhiên, kinh tế- xã hội xung quanh được thể hiện như sau:



Hình 2. Vị trí dự án trên nền bản đồ Google Earth

2.1.2. Đối tượng tương quan của dự án với các đối tượng xung quanh.

❖ Hiện trạng sử dụng đất

Khu đất lập quy hoạch có tổng diện tích 700.059,18 m², trong đó đất sản xuất nông nghiệp chiếm diện tích lớn nhất với 455.219,24 m² chiếm 65,03% (chủ yếu là đất trồng cây cao su và cây ăn trái). Ngoài ra, Ngoài ra, đất ở hiện hữu phân bố dọc theo các tuyến đường chính là DT.744, DH.609 và một số hẻm nhỏ. Khu vực dự án có khu đất văn phòng khu phố An Thành (đã có chủ trương di dời đến địa điểm khác ngoài ranh dự án), sân bóng thể dục thể thao và khu vực nghĩa địa.

Bảng 9. Bảng đánh giá hiện trạng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở nông thôn	70.355,79	10,05
2	Đất sản xuất nông nghiệp	455.219,24	65,03
3	Đất văn hóa - TDDT	7.816,13	1,12
4	Đất nhà máy	4.158,65	0,59
5	Đất nghĩa địa	24.806,25	3,54
6	Đất hồ, ao, đầm	3.251,62	0,46
7	Đất trống	5.694,60	0,81
8	Đất giao thông	128.756,90	18,39
	Tổng cộng	700.059,18	100,00

(Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án)

❖ ***Hiện trạng dân cư***

Trong khu vực dự án có khoảng 150 hộ dân đang sinh sống với dân số khoảng 540 người. Dân cư chủ yếu làm nông nghiệp, một số buôn bán kinh doanh hộ gia đình,... Đời sống kinh tế của dân cư ở mức thu nhập trung bình khá. Dân cư hiện hữu trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu tập trung dọc các tuyến đường nhựa (ĐT.744 và ĐH.609).

❖ ***Hiện trạng công trình***

Hiện tại trong ranh dự án có các công trình hạ tầng xã hội như:

- Văn phòng khu phố An Thành;
- Sân bóng thể dục thể thao;
- Nghĩa trang họ Huỳnh.

Hình hiện trạng khu đất thực hiện dự án



Hiện trạng khu đất lập quy hoạch

Hình 3. Hình ảnh hiện trạng khu đất thực hiện Dự án



Nhà ở kết hợp với kinh doanh



Cơ sở sản xuất



Nhà ở nông thôn



Nhà kiot



Nhà ở biệt thự thao



Sân bóng thể dục thể



Nghĩa địa



Nghĩa trang họ Huỳnh

Hình 4. Hình ảnh hạng mục công trình hiện trạng bên trong khu đất thực hiện Dự án

2.1.3. Các đối tượng nhạy cảm xung quanh khu vực thực hiện dự án.

Trong vòng 1km xung quanh dự án không có các đối tượng nhạy cảm, các đối tượng xung quanh dự án như sau:

- **Khu dân cư:** Một số dự án khu dân cư đang được triển khai thực hiện trên địa bàn phường An Tây như sau:
 - + Khu dân cư An Tây B cách dự án khoảng 170m về phía Tây Bắc
 - + Khu dân cư An Tây A cách dự án khoảng 800m về phía Bắc
- **Về giáo dục:**
 - + Trường mầm non Thảo Phương cách dự án khoảng 230m và trường mầm non- tiểu học Tuệ Đức Bình Dương khoảng 1,2km về phía Đông Bắc.
 - + Trường mầm non Hạnh Phúc cách dự án về phía Bắc khoảng 880m
 - + Trường tiểu học An Tây (Cơ sở 2) cách khoảng 8,5km về phía Tây Bắc;
 - + Trường THCS Phú An cách dự án khoảng 780m và Trường THPT Tây Nam khoảng 700m về phía Đông Bắc;
 - + Trường Đại Học Việt Đức khoảng 6km về phía Bắc.
- **Thương mại dịch vụ:**
 - + Chợ An Tây cách dự án về phía Tây Bắc khoảng 1,6km;
- **Y tế:**
 - + Trạm Y tế An Tây cách dự án khoảng 400m về phía Bắc;
 - + Phòng khám đa khoa Sài Gòn cách dự án khoảng 2,4km về phía Tây Bắc;
- **Hành chính:** UBND phường Tây Nam cách dự án khoảng 2,6km về phía Tây Bắc.
- **Khu công nghiệp**
 - + Khu công nghiệp Việt Hương 2 cách dự án về phía Tây Bắc khoảng 2,6km.
 - + Khu công nghiệp Quốc tế ProTrade cách dự án về phía Tây Bắc khoảng 4km.

- + Khu công nghiệp Rạch Bắp cách dự án về phía Tây Bắc khoảng 7km.
- ***Di tích lịch sử:*** Cách địa đạo Tam Giác Sắt khoảng 2,4km về phía Tây Bắc.
- ***Khoảng cách đến nguồn cấp nước sinh hoạt, nguồn tiếp nhận nước thải của dự án***

Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý của dự án xả ra suối thuộc Khu Đông An Tây, mục đích tiêu thoát nước cho khu vực.

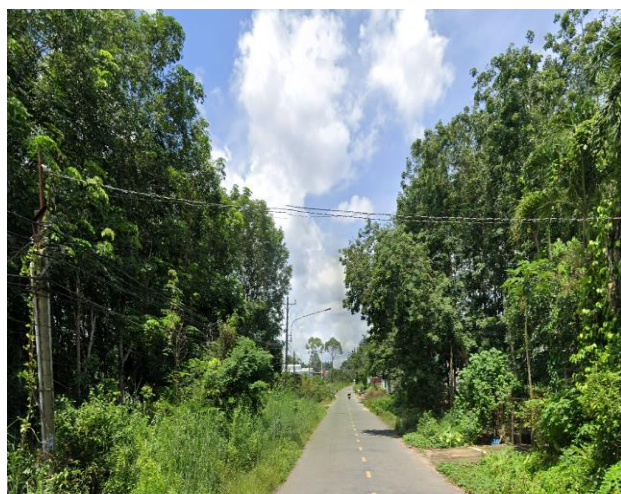
- ***Khoảng cách từ dự án đến các khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường khác***

Trong vòng bán kính 2km quanh khu vực dự án không có các khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường khác như: khu bảo tồn thiên nhiên, khu bảo tồn biển, vùng đất ngập nước quan trọng, khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng cấp quốc gia theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa...

Hình ảnh các công trình xung quanh dự án



Đường ĐT 744



Đường ĐH 609



Trường mầm non Thảo Phương



Trường Tiểu học An Tây



Chợ Thùng Thor



Trường THPT Tây Nam



Phòng khám đa khoa Sài Gòn An Tây



Nghĩa trang Họ Huỳnh

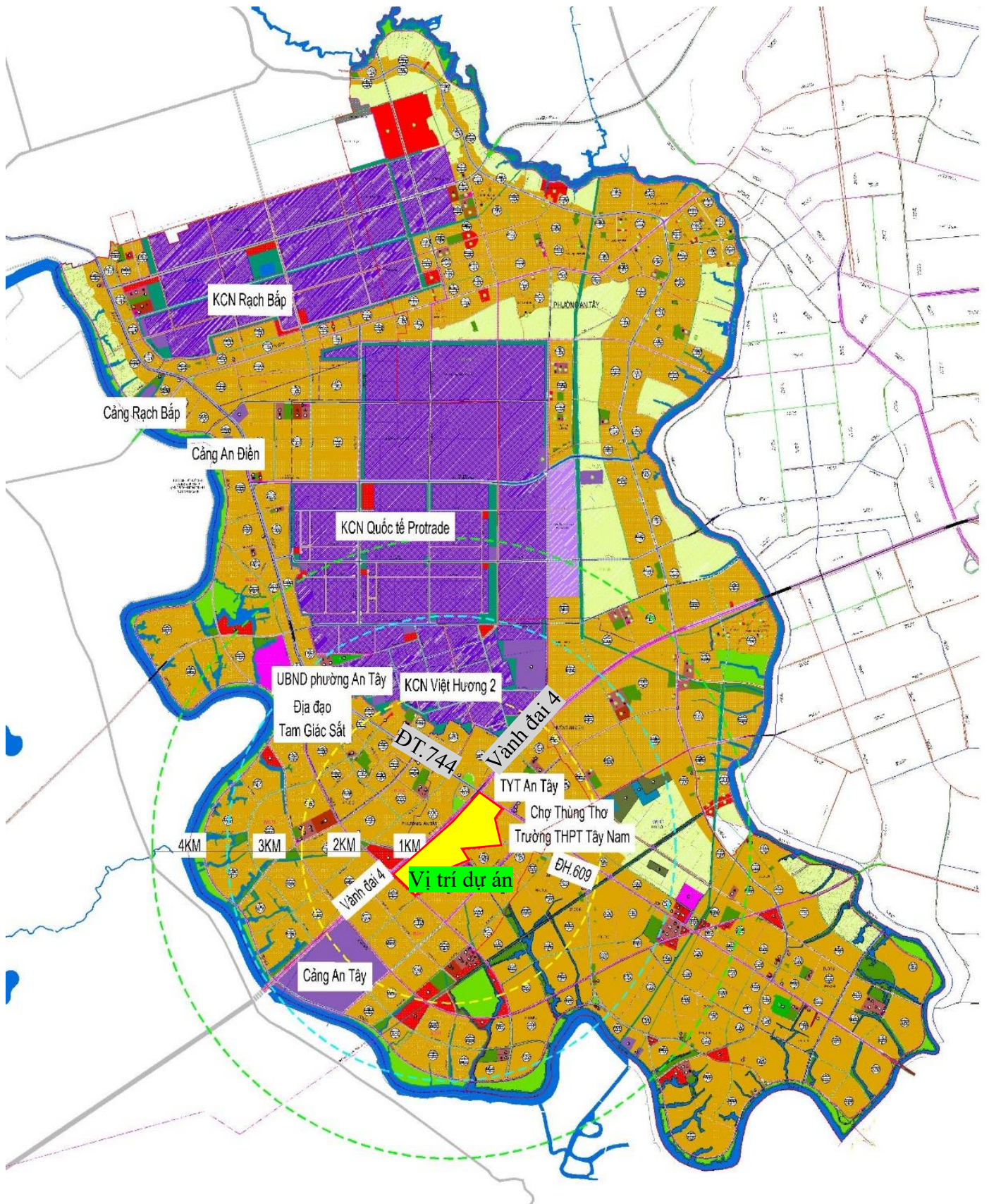


Trạm y tế phường An Tây



Văn phòng khu phố An Thành

Hình 5. Các công trình xung quanh dự án



Hình 6. Vị trí thực hiện Dự án với các đối tượng xung quanh

2.2. Tác động môi trường của dự án đầu tư:

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

Bảng 10. Các hoạt động của dự án và tác động đi kèm giai đoạn thi công xây dựng tại dự án

Nguồn gây tác động	Các chất ô nhiễm chính	Đối tượng bị tác động	Phạm vi và mức độ tác động
Đối với tác động có liên quan đến chất thải			
<i>Tác động do bụi, khí thải</i>			
- Từ các phương tiện vận chuyển vật liệu; thiết bị thi công. - Hoạt động đào đắp đất, san nền - Hoạt động của các máy móc, thiết bị thi công - Từ quá trình bốc dỡ, tập kết VLXD.	SO ₂ , NO ₂ , CO, bụi....	Môi trường không khí tại khu vực dự án Công nhân thi công Người dân sống và tham gia giao thông dọc tuyến đường vận chuyển	Trong khu đất dự án và khu vực xung quanh Mức độ: tác động lớn đến công nhân trực tiếp thi công Thời gian tác động: trong suốt thời gian thi công
<i>Tác động do nước thải</i>			
Trong quá trình sinh hoạt của công nhân xây dựng	Nước thải sinh hoạt (BOD, COD, TSS, Amoni, Coliform...)	Môi trường nước Nước dưới đất Môi trường đất	Ảnh hưởng đến nguồn nước mặt tại khu vực Nước dưới đất tại khu vực Mức độ: trung bình Thời gian tác động: trong suốt thời gian thi công
Từ quá trình xịt rửa bánh xe trước khi ra khỏi công trường	TSS, Dầu mỡ		
Nước mưa chảy tràn trong khu vực	Nước mưa cuốn theo các chất bẩn, dầu mỡ từ thiết bị thi công		
<i>Tác động do chất thải rắn:</i>			

Nguồn gây tác động	Các chất ô nhiễm chính	Đối tượng bị tác động	Phạm vi và mức độ tác động
Trong quá trình sinh hoạt của công nhân	Rác thải sinh hoạt (bao bì, thực phẩm, giấy vụn, chai lọ...)	Môi trường đất Môi trường nước	Toàn bộ đất đai, nước dưới đất tại khu vực dự án Tác động gián tiếp đến nước dưới đất tại khu vực Mức độ: trung bình Thời gian tác động: trong suốt thời gian thi công
Từ quá trình thi công xây dựng công trình hành chính dịch vụ, trạm xử lý nước thải, xưởng cho thuê,...	Chất thải xây dựng (đất đá, xi măng, sắt thép vụn....)		
	Chất thải nguy hại (dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu, sơn,...)		
Đối với tác động không liên quan đến chất thải			
Hoạt động của các phương tiện vận chuyển, thiết bị thi công Sự tập trung của công nhân xây dựng	Tiếng ồn, rung Nhiệt thừa An ninh trật tự xã hội Tai nạn lao động Tai nạn giao thông	Các hộ dân sinh sống trên đường vận chuyển tại khu vực Công nhân trực tiếp thi công Các tuyến đường vận chuyển	Ảnh hưởng đến vấn đề an toàn giao thông trên tuyến đường vận chuyển Ảnh hưởng đến an ninh trật tự khu vực dự án. Mức độ: trung bình Thời gian tác động: trong suốt thời gian thi công

2.2.2. Các tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn vận hành.

Bảng 11. Các hoạt động của dự án và tác động đi kèm giai đoạn vận hành tại dự án

Các hoạt động	Các chất ô nhiễm chính	Đối tượng, quy mô tác động	Mức độ và thời gian tác động
Nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải			
Ô nhiễm môi trường không khí			
- Hoạt động của các phương tiện vận chuyển ra vào dự án.	Bụi, khí thải (SO ₂ , NO ₂ , CO, VOC,...), ồn	Môi trường không khí trong dự án và xung quanh Người dân đi đường và sinh sống dọc tuyến đường vận chuyển	Mức độ: trung bình Thời gian: trong suốt thời gian hoạt động.
- Khí thải từ việc nấu nướng sử dụng gas	Khí thải phát sinh chủ yếu là CO ₂ và H ₂ O. Tuy nhiên, tùy vào chất lượng gas mà có thể phát sinh thêm các khí ô nhiễm như NO ₂ , CO ₂ , CO,...	Dân cư, công nhân viên trong khu vực dự án	Mức độ: lớn đối với công nhân thi công và trung bình đối với người dân dọc tuyến đường Thời gian: trong suốt thời gian hoạt động.
- Mùi phát sinh từ các nguồn phân tán như bể tự hoại, mùi trạm xử lý nước thải tập trung, nhà chứa chất thải rắn.	Thành phần của các hơi khí độc hại này bao gồm: NH ₃ , H ₂ S, CH ₄ và các loại khí khác tùy thuộc vào thành phần nước thải	Môi trường không khí trong dự án và xung quanh Dân cư, công nhân viên trong khu vực dự án	Mức độ: trung bình Thời gian: trong suốt thời gian hoạt động.
Ô nhiễm nước			
- Nước mưa chảy tràn trong khu vực	TSS, các chất bẩn	Nước mặt tại khu vực Môi trường đất, nước dưới đất	Mức độ: thấp
- Hoạt động sinh hoạt của công nhân viên làm việc tại dự án	Các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD/COD), các chất dinh	Hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án Nước mặt tại khu vực	Mức độ: trung bình Thời gian: trong suốt thời gian hoạt động.

Các hoạt động	Các chất ô nhiễm chính	Đối tượng, quy mô tác động	Mức độ và thời gian tác động
	duỡng (N, P) và vi sinh gây bệnh (Coliform, E.Coli)	Môi trường đất, nước dưới đất	
<i>Ô nhiễm do chất thải rắn</i>			
- Hoạt động sinh hoạt của: + Dân cư. +Nhân viên phục vụ tại khu thương mại, dịch vụ. + Khách vãng lai thương mại.	Chất thải rắn sinh hoạt có thành phần bao gồm: các chất thải hữu cơ (thức ăn, rau quả thừa...), các chất thải vô cơ (giấy vụn, carton, vỏ đồ hộp, bao bì, chai lọ...).	Môi trường đất Tác động gián tiếp đến chất lượng nước mặt, nước dưới đất tại khu vực Môi trường không khí trong dự án và xung quanh. Công nhân viên làm việc trong khu đô thị	Mức độ: thấp Thời gian: trong suốt thời gian hoạt động.
- Bùn thải từ hệ thống XLNT, bể tự hoại	- Bùn từ hệ thống xử lý nước thải		Mức độ: thấp Thời gian: trong suốt thời gian hoạt động.
- Hoạt động phát sinh từ các hộ gia đình, khu thương mại, dịch vụ; khu nhà trẻ.	- Gồm : bóng đèn huỳnh quang, pin, bao bì hóa chất tẩy rửa, vệ sinh, giẻ lau dính dầu mỡ, các thiết bị, linh kiện điện tử hư hỏng; bình đựng thuốc diệt muỗi, pin tiểu, ắc quy hết hạn sử dụng, hộp sơn, keo, hộp mực in		Mức độ: trung bình Thời gian: trong thời gian xây dựng.
- Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào dự án. - Hoạt động máy móc vận hành hệ thống XLNT	Tiếng ồn, độ rung Tai nạn giao thông Tai nạn lao động An ninh trật tự xã hội	Ảnh hưởng đến vấn đề an toàn giao thông, an ninh trật tự khu vực dự án. Dân cư, công nhân viên trong khu vực dự án	Mức độ: trung bình Thời gian tác động: trong suốt thời gian hoạt động.

Các hoạt động	Các chất ô nhiễm chính	Đối tượng, quy mô tác động	Mức độ và thời gian tác động
Sự cố môi trường			
- Hoạt động của khu thương mại dịch vụ, dân cư, hệ thống XLNT, kho CTR.	- Cháy nổ cháy nổ, do chập điện, rò rỉ điện hoặc sét đánh.	Môi trường không khí, đất, nước ngầm, nước mặt tại khu vực dự án	Mức độ: cao Thời gian: trong suốt thời gian xảy ra sự cố.
Hoạt động của trạm XLNT tập trung	- Sự cố trạm XLNT: nước thải không đạt, thiết bị hư hỏng, hệ thống gặp sự cố, ngừng hoạt động.	Nước mặt tại khu vực Môi trường không khí, đất, nước dưới đất	Mức độ: trung bình Thời gian: trong suốt thời gian xảy ra sự cố.

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

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

a) Biện pháp giảm thiểu các tác động liên quan đến chất thải

❖ Đối với 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, tai nạn giao thông.
- Lắp đặt hàng rào xung quanh khu vực công trường thi công; sử dụng phương tiện, máy móc được đăng kiểm theo quy định; phương tiện vận chuyển chở đúng trọng tải; che phủ bạt...; các xe khi ra khỏi dự án được rửa các bánh xe; tưới nước giảm bụi tại khu vực thi công; thường xuyên 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.
- Trang bị đầy đủ các dụng cụ bảo hộ lao động cần thiết cho công nhân.

❖ Đối với nước thải:

- Nước thải sinh hoạt: bố trí các nhà vệ sinh di động cho công nhân xây dựng. Nước thải và bùn định kỳ được hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý đúng quy định.
- Nước thải từ hoạt động thi công xây dựng (súc rửa thiết bị, rơi vãi,...): Thu gom qua các rãnh thu, lắng cặn tại các hố lắng tương ứng → Tận dụng phun ẩm khu vực thi công.
- Nước xịt từ rửa bánh xe trước khi ra khỏi công trường: bố trí 01 bể lắng tạm tại khu vực ra vào công trường, có thể tích 3m³ → Tận dụng phun ẩm khu vực thi công.
- Bùn đất và cát tại các hố lắng, bể lắng được nạo vét và vận chuyển xử lý cùng chất thải thi công. Dầu từ bể lắng được hợp đồng thu gom, xử lý đúng quy định.
- Nước mưa chảy tràn: Đào mương thoát nước bao quanh khu vực thi công trước khi tiến hành xây dựng và bố trí các hố ga tạm thời trên trục thoát nước dẫn vào nguồn nước mặt. Thường xuyên khơi thông hệ thống thoát nước.

❖ Đối với chất thải rắn:

- Lập nội quy về trật tự, vệ sinh môi trường tại khu vực thi công, yêu cầu công nhân không xả rác bừa bãi.
- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân được thu gom vào các thùng rác chuyên dụng loại 120 lít có nắp đậy (03 thùng), bố trí phù hợp tại khu vực thi công. Hợp đồng chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý đúng quy định,

1-2 ngày/lần.

- Đối với xà bần có khả năng san lấp (bê tông, gạch, đá, cát, xi măng,...) được thu gom tại vị trí tập kết tạm thời trên công trường, sau đó tận dụng san lấp tại các vị trí trồng cây xanh, khu vực trống trong khuôn viên của dự án.
- Đối với phế liệu từ quá trình xây dựng (sắt, thép, giấy, bao bì,...) được lưu giữ tại khu vực chứa chất thải diện tích 30m² đặt gần khu vực ra vào dự án, định kỳ chuyển giao cho đơn vị thu mua phế liệu hoặc chuyển giao cho đơn vị có chức năng.
- Đối với chất thải nguy hại: Bố trí khu vực lưu giữ CTNH diện tích 10m². Khu chứa CTNH có độ cao nền đảm bảo không bị ngập lụt, mặt sàn tránh nước mưa chảy tràn từ bên ngoài vào, có mái che theo đúng quy định.

b) Biện pháp giảm thiểu các tác động không liên quan đến chất thải

❖ Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và ô nhiễm khác

- Kiểm tra độ ồn của các thiết bị tham gia thi công, thiết bị nào vượt tiêu chuẩn cho phép thì phải có giải pháp kỹ thuật giảm ồn.
- Sử dụng các thiết bị đảm bảo điều kiện môi trường hoạt động.
- Các máy móc, thiết bị thi công có lý lịch kèm theo và được kiểm tra, theo dõi thường xuyên các thông số kỹ thuật.
- Thực hiện kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng, tra dầu mỡ bôi trơn trong quá trình sử dụng các máy, móc thiết bị tại công trường.
- Trang bị dụng cụ bảo hộ cá nhân cho công nhân làm việc tại những bộ phận gây ồn, rung cao như gang tay, mũ chụp tai hoặc nút chống ồn bằng chất dẻo.
- Thường xuyên nhắc nhở công nhân sử dụng dụng cụ bảo hộ lao động.
- Bố trí các máy móc thiết bị làm việc ở những khoảng cách hợp lý, tránh tập trung tiếng ồn trong khu vực.
- ❖ ***Giảm thiểu tác động đến an ninh trật tự xã hội:*** sử dụng nhân lực của địa phương không bố trí lán trại công nhân tại công trường. Xây dựng nội quy sinh hoạt đầy đủ, rõ ràng và tổ chức quản lý công nhân.
- ❖ ***Giảm thiểu tác động đến giao thông:*** Không chở vượt quá tải trọng cho phép của phương tiện. Sử dụng các phương tiện được đăng kiểm, kiểm định đúng quy định. Cải tạo chất lượng đường khi xảy ra hư hỏng. Điều phối các xe chở VLXD tránh tập trung các xe trên đường cùng một thời điểm. Lắp đặt các biển báo ở hai đầu khu vực thi công.

c) Các công trình, biện pháp phòng ngừa ứng phó với sự cố môi trường:

❖ Phòng ngừa sự cố cháy nổ

- Lập hệ thống biển báo chỉ dẫn trên công trường.
- Lắp đặt biển báo cấm lửa tại các khu vực dễ gây ra cháy nổ. Công nhân không được hút thuốc, không mang bật lửa, các dụng cụ phát ra lửa trong khu vực dễ cháy.
- Trang bị hệ thống chữa cháy tạm thời trên công trường (bình bột, bình CO₂, nước).
- Tổ chức tuyên truyền, kiểm tra, thanh tra công tác phòng chống cháy nổ tại các kho chứa nguyên, nhiên liệu.

❖ Phòng ngừa sự cố về tai nạn lao động

- Sử dụng hàng rào bao quanh công trình để ngăn cách khu vực thi công với khu vực xung quanh.
- Lập đội kiểm tra an toàn lao động và vệ sinh môi trường tại công trường để nhắc nhở công nhân tuân thủ các quy định an toàn, vệ sinh môi trường.
- Quy định các nội quy làm việc tại công trường.

❖ Hạn chế và xử lý rủi ro trong suốt quá trình thi công tầng hầm

- Tính toán độ ổn định của hệ thống chống đỡ thành hố đào cho tầng ngầm phải kể đến áp lực đất, tải trọng của công trình ở khu vực lân cận và các tải trọng khác có thể phát sinh trong quá trình thi công.
- Khi thiết kế biện pháp thi công phải thực hiện việc đánh giá ảnh hưởng của nó tới các công trình lân cận và đề ra biện pháp hạn chế các ảnh hưởng bất lợi.
- Toàn bộ quá trình thi công phải được đảm bảo được giám sát theo đúng thiết kế đề ra.
- Có cán bộ chuyên môn, có kỹ sư giám sát thường xuyên trên công trường để phát hiện, xử lý các sai khác hoặc khắc phục kịp thời khi có sự cố xảy ra.

❖ Đảm bảo an toàn giao thông

- Để phòng ngừa tai nạn giao thông, Chủ đầu tư sẽ thực hiện các biện pháp sau:
- Có kế hoạch điều tiết lượng phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng một cách hợp lý, không tập trung nhiều phương tiện ra vào công trường cùng một lúc và hạn chế tối đa việc vận chuyển vào các giờ cao điểm trong ngày như đầu và cuối các buổi sáng và chiều.
- Lắp đặt biển báo hiệu công trường thi công, tốc độ xe tối đa cho phép qua công trường và đèn báo hiệu tại đầu và cuối các đoạn đường đi qua khu dự án.

2.3.2. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn vận hành

a) Biện pháp giảm thiểu các tác động liên quan đến chất thải

❖ Đối với bụi, khí thải:

Bảng 12. Liệt kê công trình xử lý bụi, khí thải

Stt	Nguồn thải	Liệt kê công trình thu gom và xử lý bụi khí thải
1	Bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông.	- 100% đường giao thông của khu vực được trải nhựa và lát gạch hoàn chỉnh. - Trồng cây xanh đảm bảo 20% diện tích toàn dự án. - Lắp biển báo hạn chế tốc độ của các phương tiện di chuyển trong khu vực.
2	Mùi khí thải phát sinh từ quá trình nấu nướng	- Lắp đặt hệ thống hút bếp, gồm các thành phần sau: - Quạt hút bếp, và ống gió nối vào chụp hút gió và thải ngang tại vị trí ban công. - Quạt hút bếp sẽ được kích hoạt thông qua công tắc đặt trên chụp hút bếp.
3	Mùi phát sinh từ các nguồn phân tán	- Định kỳ 2 lần/năm (hoặc khi cần thiết) tiến hành nạo vét bùn cặn trên toàn bộ hệ thống - Định kỳ hút bùn tại hầm tự hoại (6 tháng/1 lần) hoặc ngay khi có dấu hiệu đầy bể. - Chất thải tại mỗi khu vực phát sinh sau khi thu gom sẽ được bảo quản cẩn thận trong các thùng chứa có nắp đậy kín. - Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom
4	Mùi từ trạm xử lý nước thải	- Vệ sinh trạm XLNT thường xuyên. - Sử dụng chế phẩm sinh học giảm thiểu mùi phát sinh. - Đảm bảo thiết kế tuân thủ khoảng cách ly an toàn của trạm XLNT. - Bố trí cây xanh xung quanh trạm XLNT nhằm giảm thiểu mùi phát sinh. - Bố trí hệ thống xử lý mùi tại trạm XLNT, sử dụng dung dịch NaOH.

❖ **Hệ thống thu gom và xử lý nước thải**

Bảng 13. Liệt kê công trình thu gom và xử lý nước thải

Stt	Nguồn thải	Liệt kê công trình thu gom và xử lý nước thải
1	Nước thải sinh hoạt	- Đối với nhà dân cư sẽ tiến hành xử lý sơ bộ nước thải sinh hoạt → Dẫn và trạm XLNT tập trung để xử lý. - Đối với các công trình chung cư, công trình thương mại – dịch vụ bố trí các bể tách dầu mỡ cho từng khu có thể tích phù hợp với công suất xử lý, để tách dầu mỡ từ quá trình nấu ăn tại các công trình, trước khi đưa về trạm xử lý nước thải tập trung. - Xây dựng hệ thống XLNT tập trung công suất 4.800 m³/ngày.đêm, nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, cột A, sau đó đi vào hồ chứa của khu và xả ra suối thuộc Khu Đông An Tây theo cống xả bằng HDPE D600. Tại vị trí miệng xả có bố trí hố ga quan trắc.
2	Nước mưa chảy tràn	- Hệ thống thoát nước mưa tại dự án là cống BTCT kích thước D500-D2000 theo chế độ tự chảy. - Hệ thống thoát nước mưa trong ranh dự án được chia thành 04 lưu vực; trong đó: lưu vực 1 có diện tích khoảng 31,18ha, lưu vực 2 có diện tích khoảng 10,49ha, lưu vực 3 có diện tích khoảng 13,43ha thoát về suối thuộc Khu đô thị Đông An Tây; lưu vực 4 có diện tích khoảng 8,17ha, thoát về tuyến mương hiện hữu trên đường ĐH.609 sau đó thoát về rạch Bà Chiên.

❖ **Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn**

Bảng 14. Liệt kê công trình xử lý chất thải rắn

Stt	Nguồn thải	Liệt kê công trình thu gom và xử lý chất thải rắn
1	Chất thải rắn sinh hoạt	- Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng hộ dân, từng công trình và CTR phải được thu gom hàng ngày. Thực hiện phân loại rác tại nguồn. - Đối với nhà liền kề, công trình dịch vụ công cộng có quy mô nhỏ được thu gom tại nhà hoặc công trình. - Đối với nhà chung cư cao tầng, trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng có quy mô lớn sẽ bố trí khu vực thu gom rác tập trung tạm thời ở trong khu vực đất của khu chung cư, sau đó được thu

		gom hàng ngày để vận chuyển đến khu vực xử lý tập trung của thành phố. - Ký hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom.
2	Chất thải rắn công nghiệp thông thường	- Bùn thải từ trạm XLNT: do công nghệ XLNT sinh hoạt không sử dụng các hóa chất nguy hại nên lượng bùn sinh ra từ hệ thống mang tính chất không nguy hại, nên lượng bùn sinh ra từ bể lắng và bùn dư từ quá trình xử lý sinh học là chất thải rắn thông thường. Bùn thải được bơm và lưu chứa tại bể chứa bùn. - Bùn phát sinh tại các bể tự hoại của hộ dân, công trình dịch vụ công cộng trong khu vực dự án, dân cư mỗi hộ và đơn vị quản lý các hạng mục công trình công cộng sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ thu gom và vận chuyển/chuyên chở đến nơi xử lý theo quy định.
3	Chất thải nguy hại	- Bố trí khu vực lưu chứa rác thải nguy hại riêng để thu gom nguy hại cho dự án và được bố trí trong khu đất trạm xử lý nước thải tập trung, diện tích 35m ² . - Ký hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom.

b) Biện pháp giảm thiểu các tác động không liên quan đến chất thải

❖ Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và ô nhiễm khác

- Chủ đầu tư áp dụng các biện pháp sau nhằm khống chế ô nhiễm do tiếng ồn, rung:
- Định kỳ bảo trì bảo dưỡng, sửa chữa kịp thời các loại máy móc, thiết bị.
- Lắp đặt các bộ phận giảm âm, lắp đặt đệm chống ồn cho máy móc, thiết bị.
- Sử dụng hệ thống bơm chìm đối với cả bơm nước thải và nước cấp. Bảo trì, bảo dưỡng máy bơm theo định kỳ như hướng dẫn của nhà sản xuất.
- Duy trì mảng xanh dự án là đảm bảo chiếm trên 20% so với tổng diện tích.

c) Các công trình, biện pháp phòng ngừa ứng phó với sự cố môi trường

❖ Biện pháp phòng chống cháy nổ

- Xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy đúng tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.
- Bố trí rãnh thu, hố ga và bơm ngầm bơm nước mưa tại tầng hầm.

❖ Sự cố về hệ thống cấp nước

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

❖ ***Biện pháp giảm thiểu sự cố từ hệ thống thoát nước và bể tự hoại***

- Sử dụng các vật liệu có độ bền cao và chống ăn mòn.
- Phải có thiết bị dự phòng cho máy móc thiết bị của hệ thống.
- Lập kế hoạch bảo hành định kỳ đối với thiết bị máy móc và đối với những đơn vị công trình, thiết bị quan trọng sẽ có thiết bị dự phòng (bơm).
- Nạo vét bể tự hoại định kỳ để tránh sự cố tắc nghẽn, mùi phát sinh

❖ ***Biện pháp chống sự cố đối với trạm bơm nước thải***

- Tại mỗi trạm bơm luôn bố trí 2 bơm nước thải trong đó có 1 bơm dự phòng.
- Lựa chọn bơm nước thải phù hợp với lưu lượng nước thải phát sinh lớn nhất.
- Bố trí nhân viên kỹ thuật vận hành trạm bơm, theo dõi trạm bơm hàng ngày. Khi phát hiện có sự cố phải lập tức xử lý ngay.

❖ ***Biện pháp chống sự cố rò rỉ, cháy nổ liên quan đến khí gas từ các hộ dân***

- Khuyến khích các hộ dân khi mua bếp và các phụ kiện nên chọn hàng chính hãng.
- Vị trí đặt bếp gas tránh gió lùa trực tiếp dễ gây tắt lửa khi đang đun nấu.
- Không sử dụng bếp than chung với khu vực đặt bếp gas, không để các chất dễ cháy, nổ như xăng, dầu, cồn, sơn... trong tủ, hộc bếp.
- Quá trình sử dụng bếp nếu thấy ngọn lửa cháy không bình thường, ngay lập tức khóa van bình gas lại và kiểm tra bếp.
- Các hộ gia đình nên trang bị ít nhất 1 bình chữa cháy xách tay để chủ động ứng phó khi có cháy xảy ra.

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

2.4.1. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường giai đoạn xây dựng

❖ ***Giám sát không khí***

- Vị trí: 02 vị trí gồm: 1 điểm công ra vào dự án tiếp giáp đường ĐT744.
- Thông số giám sát: Tiếng ồn, độ rung, bụi, CO, SO₂, NO_x.
- Tần suất: 03 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2023/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT, QCVN 27:2010/BTNMT

❖ ***Giám sát chất thải rắn, chất thải nguy hại:***

- Thường xuyên kiểm tra giám sát việc phân loại, thu gom, lưu trữ và hợp đồng với đơn vị có chức năng để xử lý CTR của dự án theo Thông tư 02/TT-BTMNT 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.

- Vị trí giám sát:
 - + Khu vực phát sinh chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn xây dựng; dầu mỡ thải và chất thải nguy hại; khu lưu giữ tạm thời chất thải nguy hại.
 - + Khu lưu giữ chất thải nguy hại tạm thời.
- Thông số giám sát: khối lượng, chủng loại và hóa đơn, chứng từ giao nhận chất thải.
- Tần suất giám sát: thường xuyên và liên tục.
- Quy định áp dụng: Thông tư 02/TT-BTNMT

2.4.2. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường giai đoạn vận hành

2.4.2.3. Chương trình quan trắc môi trường định kỳ

❖ Giám sát chất lượng nước thải

- Vị trí giám sát: 01 vị trí sau xử lý của trạm XLNT, công suất 4.800 m³/ngày.đêm
- Thông số giám sát: pH, BOD₅, TSS, TDS, Sunfua (H₂S), Amoni, Nitrat, Phosphat, dầu mỡ động thực vật, tổng chất hoạt động bề mặt, Coliform.
- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT, cột A, k = 1

❖ Giám sát chất lượng khí thải :

Cơ sở không thuộc nhóm ngành có nguy ô nhiễm, Tổng lưu lượng khí thải < 50.000 m³/h. Vì vậy Cơ sở không thuộc đối tượng phải quan trắc khí thải định kỳ theo quy định tại khoản 2 điều 98 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

❖ Giám sát chất thải rắn.

- Chất thải rắn sinh hoạt
 - + Thông số: Số lượng, thành phần của chất thải (giám sát các khâu thu gom, phân loại, lưu chứa, vận chuyển)
 - + Tần suất: Thường xuyên
- Chất thải nguy hại
 - + Thông số: Số lượng, thành phần của chất thải (giám sát các khâu thu gom, phân loại, lưu chứa, vận chuyển)
 - + Tần suất: 06 tháng/lần
 - + Quy chuẩn so sánh: Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính Phủ; Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính Phủ; Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài Nguyên và môi trường.

2.4.2.4. Chương trình quan trắc tự động, liên tục chất thải

- Vị trí giám sát: 01 vị trí nước thải sau xử lý (tại mương quan trắc) của trạm XLNT, công suất 4.800 m³/ngày.đêm.
- Thông số giám sát: lưu lượng (đầu ra và đầu vào), nhiệt độ, pH, TSS, COD, amoni.
- Tần suất giám sát: liên tục 24/24 giờ.
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, cột A với hệ số K = 1,0.
- Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục phải có camera theo dõi, được thử nghiệm, kiểm định, hiệu chuẩn theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ, tiêu chuẩn, đo lường và chất lượng và truyền dữ liệu trực tiếp về Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

3. Cam kết của Chủ dự án

- Cam kết về độ chính xác, trung thực của các thông tin, số liệu, tài liệu cung cấp trong báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Cam kết có biện pháp, kế hoạch, nguồn lực để thực hiện các công trình biện pháp bảo vệ môi trường của dự án; thực hiện đầy đủ các ý kiến đã tiếp thu trong quá trình tham vấn; chịu hoàn toàn trách nhiệm và bồi thường thiệt hại nếu để xảy ra sự cố môi trường trong quá trình xây dựng và vận hành dự án;
- Cam kết đảm bảo tính khả thi khi thực hiện trách nhiệm của chủ dự án đầu tư sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật;
- Cam kết phối hợp với chính quyền địa phương trong việc giải quyết các vấn đề an ninh, an toàn vệ sinh lao động, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường...
- Cam kết sẽ phối hợp cùng chính quyền địa phương, cộng đồng dân cư thực hiện đảm bảo và đầy đủ các quyền lợi, đúng pháp luật trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng của Dự án;
- Cam kết sẽ vận hành đúng và đầy đủ các công trình bảo vệ môi trường của Dự án, các công trình bảo vệ môi trường của dự án sẽ xử lý đạt các quy chuẩn, tiêu chuẩn cho phép về xử lý các loại chất thải trước khi tuần hoàn tái sử dụng, hoặc xả thải ra ngoài môi trường.
- Cam kết chịu trách nhiệm trước Pháp luật nếu vi phạm các tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam, các công ước Quốc tế và Việt Nam.

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẮC AN TÂY

 **TỔNG GIÁM ĐỐC**
Trần Xuân Huy

Ghi chú: Báo cáo ĐTM được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường từ ngày tháng
năm