

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 DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI VEN SÔNG PHÍA TÂY BẮC ĐƯỜNG LÊ LỢI, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI (KHU ĐÔ THỊ MỚI)

1. Thông tin về Dự án

1.1. Thông tin chung

- **Tên Dự án:** Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới (khu đô thị mới).
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông
- **Địa chỉ:** số 03 Nguyễn Quốc Hiệu, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình.
- **Người đại diện:** Ông **Đỗ Mạnh Hùng** – Giám đốc.
- **Địa điểm thực hiện:** Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

1.2. Phạm vi, quy mô, công suất

1.2.1. Phạm vi, quy mô

- Tổng diện tích dự án 301.851,33 m².
- Dự án dự kiến có quy mô dân số 5.500 người.

1.2.2. Quy hoạch sử dụng đất

Dự án “Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới (khu đô thị mới)” có chức năng là đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất văn hoá, thể thao, đất công viên cây xanh, đất quảng trường, đất bãi đỗ xe, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

Bảng 1.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐ XD	Hệ số SĐĐ	Tầng cao	Tỷ lệ
			m ²	%	lần	tầng	%
	TỔNG		301.851,33	28,2	-	12	100,00
I	Đất công cộng, và thương mại dịch vụ		24.682,88	-	-	-	8,18
1.1	Đất trung tâm văn hoá TDTT	CC	5.139,65	40	2,0	5	1,70

1.2	Đất nhà văn hoá	VH	1.004,63	40	1,2	3	0,33
1.3	Đất trường mầm non	NT	4.924,45	40	2,0	5	1,63
1.4	Đất trường tiểu học	TH	3.620,37	40	2,0	5	1,20
1.5	Đất thương mại dịch vụ	TM	9.993,78	60	3,5	7	3,31
II	Đất ở mới		98.455,41	-	-	-	32,62
2.1	Đất nhà ở liên kề	LK	47.413,24	90	4,4	5	15,71
2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập	SL	13.480,01	70	2,1	3	4,47
2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	BT	12.108,04	64	1,9	3	4,01
2.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	HH	5.698,21	60	7,2	12	1,89
2.5	Đất nhà ở xã hội	OXH	19.755,91	45	3,9	12	6,54
III	Đất cây xanh cảnh quan		60.432,87	-	-	-	20,02
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	28.235,84	5	0,03	1	9,35
3.2	Đất cây xanh thể dục thể thao	CXTT	5.341,85	5	0,05	1	1,77
3.3	Đất quảng trường	QT	3.857,61	5	0,05	1	1,28
3.4	Hồ, ao, đầm	MN	22.997,57	5	0,03	1	7,62
XI	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		118.280,17	-	-	-	39,18
4.1	Đất giao thông	GT	110.451,64	-	-	-	36,95
4.2	Đất bãi đỗ xe	P	6.324,17	-	-	-	2,1
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.504,36	40	0,4	1	0,5

(Nguồn: Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án)

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

1.3.1. Phần hạ tầng kỹ thuật

1.3.1.1. San nền

- Nguyên tắc và giải pháp thiết kế

Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

Đối với các tuyến đường theo quy hoạch phân khu cao độ tim đường tuân thủ quy hoạch phân khu. Đối với khu vực còn lại $H \geq 2,5m$.

Hướng dốc chung địa hình từ trung tâm ô đất ra khu vực mặt nước xung quanh.

Hướng dốc nền trong các ô đất quy hoạch được thiết kế dốc ra đường ở xung quanh ô đất. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức, độ chênh cao giữa hai đường đồng mức thiết kế là $\Delta h = 0,05 - 1m$.

Để giảm khối lượng san gạt ít nhất, mạng đường trong khu vực thiết kế bám sát theo địa hình tự nhiên và quy định hiện hành. Các lô đất được san thành 2 hoặc 4 mái tùy thuộc vào diện tích sao cho thoát nước nhanh nhất và khối lượng công ít nhất.

Cao độ san nền tối thiểu của khu vực quy hoạch là $+2,45m$. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Xác định khối lượng san nền

- Khối lượng đào đắp của Dự án được thể hiện cụ thể ở bảng sau.

Bảng 1.2. Tổng hợp san nền của dự án

TT	Hạng mục	m ³	m ²
1	Khối lượng đào	65.038,38	-
2	Khối lượng đắp	520.383,4	-
3	Diện tích đào	-	11.531
4	Diện tích đắp	-	172.624
	Tổng	585.421,78	184.155

(Nguồn: Thuyết minh quy hoạch chi tiết Dự án)

Qua bảng trên ta thấy, tổng khối lượng đào, đắp của dự án là $585.421,78m^3$, tương đương với 848,86 tấn.

1.3.1.2. Hạng mục đường giao thông

- Nguyên tắc và giải pháp thiết kế

Giao thông trong khu vực nghiên cứu được tổ chức tuân thủ quy hoạch chung, quy

hoạch phân khu có liên quan, kết hợp hài hoà giữa mạng lưới đường hiện có với mạng thiết kế mới nhằm đảm bảo cho giao thông luôn thông suốt, liên hệ thuận tiện giữa các khu trong dự án và các khu chức năng khác.

Hệ thống đường giao thông trong khu vực được thiết kế theo từng cấp đường, các đường giao thông khu vực và nội bộ được thiết kế hợp lý, kết nối trực tiếp đến từng lô đất.

- Nội dung thiết kế

Đường cấp đô thị:

Tuyến đường có mặt cắt 1-1 chạy dọc phía Tây Nam ranh giới lập quy hoạch, phía Tây kết nối với đường Tôn Đức Thắng, phía Đông kết nối với khu dân cư phía Đông Nam đường Lê Lợi có quy mô lộ giới 27m bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy 15,0m;

+ Vĩa hè rộng 2x6m.

- Tuyến đường có mặt cắt 1-1 chạy dọc phía Đông Nam ranh giới lập quy hoạch, kết nối với đường Phạm Văn Đồng có quy mô lộ giới 27m bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy 15,0m;

+ Vĩa hè rộng 2x6m.

Đường cấp nội bộ:

- Tuyến đường khu vực có mặt cắt 2-2 có quy mô lộ giới 19,0m bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy 10,5m;

+ Vĩa hè hai bên 2x4,25m;

- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 3-3, quy mô lộ giới 17,0m bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy 11,0m;

+ Vĩa hè phía giáp công viên rộng 2m, vĩa hè phía còn lại rộng 4m.

- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 4-4, quy mô lộ giới 18,0m bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy 10,5m;

+ Vĩa hè hai bên 2x3,75m.

- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 4'-4', quy mô lộ giới 18,0m bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy 2x3,75m;

+ Vĩa hè hai bên 2x3,75m;

+ Phân cách giữa 3m.

- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 5-5, quy mô lộ giới 15,0m bao gồm:

+ Lòng đường xe chạy 7,5m;

+ Vĩa hè hai bên 2x3,75m.

- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 5'-5', quy mô lộ giới 11,25m bao gồm:

- + Lòng đường xe chạy 7,5m;
- + Vĩa hè một bên rộng 3,75m, bên còn lại giáp công viên vườn hoa.
- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 6-6, quy mô lộ giới 13,5m bao gồm:
 - + Lòng đường xe chạy 7,5m;
 - + Vĩa hè hai bên 2x3,0m.
- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 6'-6', quy mô lộ giới 13,5m bao gồm:
 - + Lòng đường xe chạy 7,5m;
 - + Vĩa hè phía giáp dân cư hiện hữu rộng 4,0m, vĩa hè còn lại rộng 2m.
- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 7-7, quy mô lộ giới 10,5m bao gồm:
 - + Lòng đường xe chạy 7,5m;
 - + Vĩa hè hai bên 2x1,5m.
- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt 8-8, quy mô lộ giới 7,5m bao gồm:
 - + Lòng đường xe chạy 4,5m;
 - + Vĩa hè hai bên 2x1,5m.

Bãi đỗ xe:

+ Bố trí 17 bãi đỗ xe cho khu đô thị tổng diện tích 6.324,2m². Các bãi đỗ xe được bố trí phân tán, đảm bảo bán kính phục vụ <500m.

1.3.1.3. Hệ thống cấp nước

Tiêu chuẩn kỹ thuật

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2023/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD;

Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PCCC và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật PCCC;

Tiêu chuẩn TCVN 13606:2023 về Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế.

Các định hướng của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị trên địa bàn.

Nguồn cấp nước

Theo định hướng từ đồ án Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, TP. Đồng Hới (cũ), nay là phường Đồng Hới, khu vực được cấp từ Nhà máy nước Phú Vinh thông qua tuyến ống cấp nước phân phối hiện có trên đường Nguyễn Văn Cừ.

Tiêu chuẩn dùng nước.

Nhà ở:	120-150 lít/người-ngày đêm;
Nước dịch vụ TM, công cộng:	2-3 lít/m ² sàn
Trường mầm non:	75 lít/cháu.ngày/đêm
Trường tiểu học:	15 lít/hs.ngày/đêm
Nước tưới cây:	3 lít/m ²
Nước tưới rửa đường:	0,5 lít/m ²
Dự phòng phát triển:	15% Σ Q.

Tính toán nhu cầu dùng nước

Bảng 1.3. Bảng tính toán nhu cầu dùng nước

STT	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Dân số (người)	Chỉ tiêu cấp nước	Nhu cầu sử dụng nước (m ³ /ngđ)
	TỔNG DIỆN TÍCH	301.851,33	442.814	5.500		
1	Đất công cộng và thương mại dịch vụ	24.682,88	64.011			
1.1	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	5.139,65	10.279		2 lít/m ² sàn	20,6
1.2	Đất nhà văn hóa	1.004,63	1.206		2 lít/m ² sàn	2,4
1.3	Đất trường mầm non	4.924,45	9.849		75 lít/hs	30,8
1.4	Đất trường tiểu học	3.620,37	7.241		15 lít/hs	5,4
1.5	Đất thương mại dịch vụ	9.993,78	35.436		2 lít/m ² sàn	70,9
2	Đất ở mới	98.455,41	376.298	5.500		
2.1	Đất nhà ở liền kề	47.413,24	207.374	1.612	150 lít/ng.ngđ	241,8
2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập	13.480,01	28.308	240	150 lít/ng.ngđ	36,0
2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	12.108,04	22.541	144	150 lít/ng.ngđ	21,6
2.4	Đất nhà chung cư	5.698,21	41.027	964	150	144,6

STT	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Dân số (người)	Chỉ tiêu cấp nước	Nhu cầu sử dụng nước (m ³ /ngđ)
	hỗn hợp				lít/ng.ngđ	
2.5	Đất nhà ở xã hội	19.755,91	77.048	2.540	120 lít/ng.ngđ	304,8
3	Đất cây xanh cảnh quan	60.432,87	1.903			
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	28.235,84	764		3 lít/m ²	84,7
3.2	Đất cây xanh thể dục thể thao	5.341,85	267		3 lít/m ²	16,0
3.3	Đất quảng trường	3.857,61	193		0,5 lít/m ²	1,9
3.4	Hồ, ao, đầm	22.997,57	679			
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	118.280,17	602			
4.1	Đất giao thông	110.451,64	-		0,5 lít/m ²	55,2
4.2	Đất bãi đỗ xe	6.324,17	-		0,5 lít/m ²	3,2
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.504,36	602		2 lít/m ² sàn	1,2
	Tổng Qsh					1.041,1
	Nước dự phòng phát triển, rò rỉ (15% Qsh)					156,2
	Nước phòng cháy chữa cháy (1 đám cháy 30l/s trong 3h)					324,0
	Tổng lưu lượng nước trung bình					1.521,3
	Tổng lưu lượng ngày dùng nước lớn nhất (Kngày = 1,3)					1.977,6

Giải pháp thiết kế

Cấu trúc mạng lưới cấp nước: Mạng đường ống kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa.

Mạng lưới cấp nước được thiết kế sử dụng hỗn hợp giữa mạng lưới vòng và mạng cụt. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: đường ống phân phối, đường ống dịch vụ và đồng hồ khách hàng.

- Mạng lưới đường ống phân phối:

Đường ống phân phối được thiết kế thành một vòng chính bao trùm toàn bộ phạm vi dự án nhằm đảm bảo khả năng cấp nước an toàn và liên tục.

Tuyến ống phân phối sử dụng vật liệu là ống nhựa HDPE có đường kính D110-200 bố trí trên các tuyến đường chính, đảm bảo cung cấp nước đến từng ô quy hoạch.

Trên mạng lưới bố trí các van chặn phục vụ việc điều tiết, vận hành và quản lý mạng lưới.

Bố trí các van xả cặn tại vị trí thấp nhất của mạng lưới cấp nước để tháo rửa đường ống trước khi đưa vào sử dụng và trong quá trình vận hành quản lý.

Bố trí van thu khí và van xả khí tại các vị trí gãy góc và cao nhất của mạng lưới cấp nước để loại trừ khả năng tạo thành chân không trong ống cũng như để xả khí ra khỏi đường ống khi bị tích tụ.

Độ sâu chôn ống tính từ đỉnh ống đến mặt đất hoàn thiện từ $0,8 \div 1,0\text{m}$.

- Mạng lưới đường ống dịch vụ:

Mạng lưới đường ống dịch vụ được đầu nối với đường ống phân phối và chạy dọc theo mạng lưới đường, đưa nước tới từng đối tượng sử dụng nước.

Tuyến ống dịch vụ sử dụng vật liệu là ống nhựa HDPE có đường kính D50mm - D90mm, bố trí trên các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực dự án, đảm bảo cung cấp nước đến từng công trình sử dụng.

Tất cả các ống dịch vụ đều đặt trên hè và chiều sâu chôn ống tính từ mặt đất hoàn thiện đến đỉnh ống từ $0,3 \div 0,5\text{m}$.

- Nguyên tắc tính toán mạng lưới:

Tính toán mạng lưới theo ngày dùng nước lớn nhất và có cháy trong giờ dùng nước lớn nhất.

Đảm bảo cấp nước đều, liên tục và đủ áp lực cho khu vực 24/24 giờ trong ngày.

Hệ thống cấp nước chữa cháy

Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hỏa là

không dưới 10m.

Lưu lượng nước chữa cháy: Theo tính toán ở bên trên, số đám cháy xảy ra đồng thời sẽ là 1 và lưu lượng cấp để chữa cháy cho 1 đám cháy là 30l/s.

Phương pháp bố trí họng cứu hoả: họng cứu hoả D100 được bố trí nổi, gần ngã 3 ngã 4 và dọc các tuyến đường cách mép vỉa hè không quá 2,5m. Cụ ly cách nhau trung bình giữa hai trụ cứu hoả < 150m.

Trên mỗi tuyến ống, bố trí các van chặn để ngắt nước khi có sự cố hoặc bảo trì, bảo dưỡng.

Bảng 1.4. Tổng hợp khối lượng cấp nước

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống cấp nước D160	m	1.950
2	Ống cấp nước D110	m	2.174
3	Ống cấp nước D90	m	250
4	Ống cấp nước D80	m	992
5	Ống cấp nước D50	m	11.408
4	Ống cấp nước D50	m	4.276
5	Trụ cứu hỏa	trụ	27

(Nguồn: Thuyết minh quy hoạch chi tiết Dự án)

1.3.1.4. Hệ thống thoát nước thải

- Cơ sở thiết kế

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN-01:2021/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2023/BXD;

TCVN 7957-2023: “Thoát Nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế”;

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy hoạch, dự án liên quan khác.

- Nguyên tắc thiết kế

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Hệ thống thoát nước thải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của khu dự án (nước thải sinh hoạt, nước thải công cộng, trường học...).

Tận dụng tối đa điều kiện địa hình để xây dựng hệ thống mạng lưới thoát nước thải tự chảy.

Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng được xử lý qua

bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào công thoát nước thải chung.

Bảng 1.5. Quy hoạch sử dụng đất tại dự án

STT	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Dân số (người)	Nhu cầu sử dụng nước (m ³ /ngđ)	Khối lượng nước thải (m ³ /ngđ)
	TỔNG DIỆN TÍCH	301.851,33	442.814	5.500		
1	Đất công cộng và thương mại dịch vụ	24.682,88	64.011			
1.1	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	5.139,65	10.279		20,6	18,5
1.2	Đất nhà văn hóa	1.004,63	1.206		2,4	2,2
1.3	Đất trường mầm non	4.924,45	9.849		30,8	27,7
1.4	Đất trường tiểu học	3.620,37	7.241		5,4	4,9
1.5	Đất thương mại dịch vụ	9.993,78	35.436		70,9	63,8
2	Đất ở mới	98.455,41	376.298	5.500		
2.1	Đất nhà ở liền kề	47.413,24	207.374	1.612	241,8	217,6
2.2	Đất nhà ở biệt thự song lập	13.480,01	28.308	240	36,0	32,4
2.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	12.108,04	22.541	144	21,6	19,4
2.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	5.698,21	41.027	964	144,6	130,1
2.5	Đất nhà ở xã hội	19.755,91	77.048	2.540	304,8	274,3
3	Đất cây xanh cảnh quan	60.432,87	1.903			
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	28.235,84	764		84,7	
3.2	Đất cây xanh thể dục thể thao	5.341,85	267		16,0	
3.3	Đất quảng trường	3.857,61	193		1,9	
3.4	Hồ, ao, đầm	22.997,57	679			
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	118.280,17	602			
4.1	Đất giao thông	110.451,64	-		55,2	
4.2	Đất bãi đỗ xe	6.324,17	-		3,2	
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.504,36	602		1,2	
	Tổng Qsh				1.041,1	791,0
	Tổng lưu lượng nước thải ngày cao nhất (Kngày = 1,3)					1.028,3

Tổng lượng nước thải lớn nhất của dự án là 1.028,3 m³/ngày.đêm

Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải được thu gom về hệ thống xử lý tập trung tại Dự án có công suất 1.030 m³/ngày.đêm được bố trí Nam dự án, đảm bảo xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung trước khi thoát ra môi trường.

1.3.1.5. Hệ thống thoát nước mưa

- Mạng lưới và kết cấu

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

Độ dốc cống được thiết kế với độ dốc đảm bảo độ dốc tối thiểu $i \geq 1/D$ hoặc bám sát độ dốc dọc đường đối với tuyến có độ dốc đường lớn để giảm chiều sâu chôn cống, cao độ mặt cống bám sát cao độ san nền.

Để tiện cho việc nạo vét và kiểm tra, giếng thăm được bố trí tại các điểm thay đổi hướng tuyến và thay đổi kích thước cống. Khoảng cách giữa hai giếng thu thăm trung bình 30m.

Hệ thống cống thoát nước được đặt dưới vỉa hè và lòng đường.

Khoảng cách bố trí cống tới mép bó vỉa tùy thuộc vào khẩu độ cống.

Cống thoát nước được sử dụng BTCT chịu lực, các tuyến cống được thiết kế theo chế độ tự chảy với độ dốc $i \geq 1/D$ (D - đường kính cống, mm). Sử dụng cống BTCT D600, D800, D1000, B1600, B2000.

Cao độ đặt cống được chọn trên cơ sở hệ thống cống thoát nước tự chảy.

- Giải pháp hoàn trả mương xây hiện trạng

Khu vực quy hoạch có tuyến mương tưới hiện hữu chạy chéo theo hướng Đông Bắc – Tây Nam cấp nước tưới nông nghiệp cho khu vực lân cận, giải pháp quy hoạch đề xuất thay thế tuyến mương bê tông hiện hữu bằng tuyến cống hộp chạy dọc theo đường quy hoạch để đảm bảo mỹ quan đô thị.

Bảng 1.6. Bảng khối lượng thoát nước mặt

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống ngang D400	m	1.980
2	Cống tròn thoát nước D600	m	3.397
3	Cống tròn thoát nước D800	m	2.056
4	Cống tròn thoát nước D1000	m	887
5	Cống hộp thoát nước B1600	m	585
6	Cống hộp thoát nước B2000	m	500

7	Ga thu thăm	ga	248
8	Ga thu trực tiếp	ga	198
9	Ga thăm	ga	15
10	Cửa xả	chiếc	7
11	Kè kênh, kè hồ	m	3.421
12	Cống hoàn trả mương xây hiện trạng	m	848

1.3.1.6. *Hạng mục cấp điện và chiếu sáng*

Chỉ tiêu thiết kế: Với quy mô tính chất của các tuyến đường quy hoạch trong khu đô thị, căn cứ vào tiêu chuẩn TCXDVN 259-2001, QCXDVN07-7:2023/BXD có thể xác định phân cấp theo yêu cầu chiếu sáng như sau:

Phân cấp	Độ đồng đều chung U ₀	Độ đồng đều dọc trục U _L	Độ chói trung bình (Cd/m ²)	Loại đường
Cấp A	0,4	0,7	1,0	Đường phố chính cấp II
Cấp B	0,4	0,7	0,8	Đường khu vực

Độ chói trung bình $L_{tb} \geq 0,8 \text{ Cd/m}^2$.

Độ đồng đều toàn bộ $U_0 \geq 0,4$.

Độ đồng đều chiều dọc $U_L \geq 0,7$.

Độ sụt điện áp $\Delta U \leq 5\% U_{đm}$.

- *Chất lượng chiếu sáng*

Đảm bảo độ chói và độ đồng đều, giảm sự chói lóa, màu sắc phù hợp với tiêu chuẩn chiếu sáng, đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông về đêm. Đảm bảo chức năng dẫn hướng, định vị cho các phương tiện giao thông. Có tính thẩm mỹ, hài hòa với cảnh quan môi trường đô thị.

Hiệu quả kinh tế cao: Mức tiêu thụ điện năng thấp, nguồn sáng có hiệu suất phát quang cao, tuổi thọ của thiết bị và toàn hệ thống cao, giảm chi phí cho vận hành và bảo dưỡng.

Đáp ứng các yêu cầu về an toàn, thuận tiện trong vận hành và bảo dưỡng.

- *Nguồn cấp và nguồn sáng*

Trạm biến áp phân phối trong khu quy hoạch: Dự kiến bố trí 7 TBA cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Công suất cụ thể và số lượng máy trạm biến áp sẽ được cụ thể hóa giai đoạn sau.

Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

Hệ thống chiếu sáng:

Chiếu sáng đường phố dùng đèn Led cao áp để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...

Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ lộ hạ áp của trạm biến áp số 1. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

Điều khiển hệ thống chiếu sáng được điều khiển từ tủ điện điều khiển chiếu sáng lắp mới và được điều khiển tự động theo chế độ tiết kiệm điện.

+ Chế độ buổi tối: vận hành 100% công suất bóng đèn, bật tắt cả các pha

Mùa hè: từ 18h30 đến 24h.

Mùa đông: từ 18h đến 24h.

+ Chế độ đêm khuya: vận hành ở chế độ tiết kiệm điện, tắt 1/3 số bóng đèn chiếu sáng từ sau 24h đến sáng hôm sau theo quy định của địa phương.

Giải pháp hoàn trả đường điện hiện trạng: Khu vực quy hoạch dự án có 02 đường điện trung thế 22kV chạy qua. Đề xuất di dời 2 tuyến này và hoàn trả hạ ngầm theo đường quy hoạch để đảm bảo an toàn điện và mỹ quan đô thị.

Bảng 1.7. Bảng khối lượng cấp điện

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường điện 22kv hiện trạng di dời	km	1,2
2	Cáp ngầm trung thế 22KV hoàn trả	km	1,37
3	Cáp ngầm trung thế 22kv	km	3,23
4	Trạm biến áp 22/0,4kv quy hoạch mới	trạm	7
5	Cáp ngầm hạ thế 0,4kv	km	4,3
6	Cáp ngầm chiếu sáng	km	6,4
7	Đèn chiếu sáng đường phố	đèn	208

1.3.1.7. Cây xanh, cảnh quan

Khu vực công viên xanh kết hợp cảnh quan sông nước được bố trí liên hoàn tạo thành một khu vực cảnh quan lớn tại trung tâm dự án.

Khu vực trung tâm kết hợp khuôn viên vườn hoa cây xanh được bố trí đan xen quảng trường, đường dạo, sân luyện tập, công viên chủ đề, sân chơi, sân chơi trẻ em, phố đi bộ sinh thái...

Quy mô:

Đất cây xanh sử dụng công cộng: 28.235,84 m².

Đất cây xanh thể dục thể thao: 5.341,85 m².

Đất quảng trường: 3.857,61 m².

Hồ, ao, đầm: 22.997,57 m².

1.3.2. Phần công trình nhà ở

a) Công trình công cộng và thương mại dịch vụ

Đây là khu đất dành cho các công trình công cộng phục vụ dân cư đô thị.

Công trình thương mại dịch vụ

Diện tích lô đất : 9.993,78 m².

Mật độ xây dựng tối đa : 60%.

Tầng cao tối đa : 07 tầng.

Khoảng lùi : 3-6m.

Công trình giáo dục (Trường mầm non + trường tiểu học)

Diện tích lô đất : 8.544,82 m².

Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

Tầng cao tối đa : 05 tầng.

Khoảng lùi : 3-6m.

Nhà văn hóa

Diện tích lô đất : 1.004,63 m².

Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

Tầng cao tối đa : 03 tầng.

Khoảng lùi : 3-6m.

Công trình văn hóa thể thao

Diện tích lô đất : 5.139,65 m².

Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

Tầng cao tối đa : 05 tầng.

Khoảng lùi : 3-6m.

b) Đất ở mới

Nhà ở biệt thự: Với nhu cầu được sống trong những khu biệt thự sang trọng, đầy đủ tiện nghi và đồng bộ với kiến trúc, phong cách, kết hợp khuôn viên cây xanh gần với thiên nhiên sẽ tạo ra những cảnh quan phong phú gắn với sự năng động của cuộc sống hiện đại. Đây là lựa chọn cho những gia đình có thu nhập cao và muốn nâng cao chất lượng cuộc sống.

Nhà ở biệt thự song lập

Diện tích đất : 13.480,01 m²

Mật độ xây dựng tối đa : 70%

Tầng cao tối đa : 03 tầng

Khoảng lùi : 1-3m.

Nhà ở biệt thự đơn lập

Diện tích đất	: 12.108,04 m ²
Mật độ xây dựng tối đa	: 64%
Tầng cao tối đa	: 03 tầng
Khoảng lùi	: 1-3m.

Nhà ở liền kề: Khu vực dân cư này sẽ là lựa chọn cho những gia đình có thu nhập tầm trung. Với hệ thống các khu nhà được thiết kế hiện đại màu sắc hài hòa với tổng thể chung của dự án.

Diện tích đất	: 47.413,24 m ²
Mật độ xây dựng tối đa	: 90%
Tầng cao tối đa	: 05 tầng
Khoảng lùi	: 1-3m.

Nhà chung cư hỗn hợp: Tổ hợp dân cư ở cao tầng với khối để tích hợp đầy đủ các tiện ích thương mại dịch vụ và phần thân thấp là chung cư căn hộ. Mang đến trải nghiệm đầy đủ về hướng nhìn cũng như phong cách sống khác biệt.

Diện tích đất	: 5.698,21 m ²
Mật độ xây dựng tối đa	: 60%
Tầng cao tối đa	: 12 tầng (<45m)
Khoảng lùi	: 3-6m.

Nhà ở xã hội:

Diện tích đất	: 19.755,91 m ²
Mật độ xây dựng tối đa	: 45%
Tầng cao tối đa	: 12 tầng (<45m)
Khoảng lùi	: 6m.

1.3.3. Các hạng mục công trình phụ trợ

- Xây dựng 01 khu vực phụ trợ phục vụ công tác thi công dự án với diện tích khoảng 165m² nằm cạnh tuyến đường đi vào khu vực dự án bao gồm các hạng mục: Văn phòng công trường, khu vệ sinh, bãi tập kết xe, thiết bị.

+ Lán trại: khoảng 15m².

+ Khu nhà vệ sinh: khoảng 10m². Lắp đặt 01 nhà vệ sinh lưu động gần khu vực lán trại để phục vụ nhu cầu của công nhân.

+ Khu chứa chất thải sinh hoạt, nguy hại: Diện tích khoảng 10m². Bố trí mái che, 02 thùng chứa 100 lít có nắp đậy và ký hiệu phân loại.

+ Bãi tập kết xe, thiết bị: 30m²; Bãi tập kết vật liệu: 100m².

+ Vị trí xịt rửa bánh xe: diện tích khoảng 20m², nằm tại vị trí giao với đường Nguyễn Văn Cừ để giảm thiểu bụi và bùn đất rơi vãi, bám theo bánh xe. Vị trí lựa chọn thuộc phạm vi dự án và phải tiến hành thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường và hoàn trả khi kết thúc dự án. Đồng thời rải đá dăm từ khoảng 20 - 30m để hạn chế cuốn, bám dính lại bùn đất sau khi xịt rửa.

1.3.4. Các hạng mục công trình xử lý chất thải và bảo vệ môi trường

1.3.4.1. Trong giai đoạn xây dựng

a. Môi trường không khí

+ Bố trí xe bồn dung tích 3 – 5m³ chở nước phun ẩm dọc tuyến đường chở nguyên vật liệu thuộc KDC Tây Bắc Lê Lợi, đi ra đường Lê Lợi, đường Nguyễn Văn Cừ

+ Bố trí điểm xịt rửa bánh xe trước khi đi ra tuyến đường vận chuyển ngoài khu vực Dự án.

b. Môi trường nước

- Nước thải sinh hoạt

+ Đối với nước thải đen, nước thải xám của cán bộ công nhân: Dự án sử dụng nhà vệ sinh lưu động đặt tại khu vực lán trại để thu gom và xử lý.

+ Sử dụng các hố lắng tại các lán trại, vị trí tắm rửa để lắng cặn và tự thấm tránh chảy tràn ra ngoài môi trường.

- Nước mưa chảy tràn: Đào tuyến mương thoát nước mưa thu gom nước mưa chảy tràn trong khu vực thực hiện dự án về hố lắng phía để lắng cặn sau đó thoát ra môi trường theo hiện trạng thoát nước địa hình khu vực.

c. Chất thải rắn

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt: Bố trí tại khu vực lán trại 02 thùng đựng rác di động loại 100lít, một thùng đựng rác hữu cơ như thức ăn dư thừa, hoa quả hư hỏng,... loại rác thải này tận dụng cho các trang trại, hộ gia đình lân cận lấy làm thức ăn chăn nuôi. Một thùng đựng rác thải vô cơ như giấy loại, chai lọ, vỏ lon, túi ni lông,... sau đó hợp đồng với đơn vị thu gom rác để vận chuyển đi xử lý.

- Đối với chất thải nguy hại: Chủ dự án phối hợp với đơn vị tư vấn Quản lý dự án và Tư vấn giám sát Nhà thầu thi công làm việc với các cơ sở sửa chữa, gara đã đăng ký chủ nguồn thải nguy hại và thực hiện lưu giữ, xử lý CTNH theo đúng quy định trong Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

1.3.4.2. Trong giai đoạn vận hành

a. Nước thải sinh hoạt

Nước thải sinh hoạt của Dự án sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và nước thải xám được dẫn đến các tuyến cống thoát nước thải HDPE D300 đặt trong rãnh R3. Các tuyến thu gom nước thải sau các rãnh R3 sẽ được thu gom tập trung về tuyến chính đi dọc vỉa hè đường giao thông nội bộ. Sau đó chảy về Hệ thống xử lý nước thải chung công nghệ MBBR của Dự án đặt ở phía Nam với công suất 1.030 m³/ngày.đêm

b. Nước mưa chảy tràn

Xây dựng Hệ thống thu gom nước mưa được xây dựng dọc theo đường giao thông qua lưới chắn rác và chảy về hệ thống hố ga thu nước hai bên vỉa hè dọc theo tuyến đường. Đường cống dọc có đường kính D600-D1500, cống thoát nước sử dụng cống bê tông ly tâm. Nước mưa được thu gom và thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thoát về hồ điều hòa, tuyến mương nhánh và về khu vực kênh Khe Duyên theo quy hoạch chung lưu vực thoát nước đã được phê duyệt.

d. Chất thải rắn thông thường

Các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức sinh sống trong khu dân cư có trách nhiệm thực hiện phân loại rác tại nguồn theo đúng quy định của Luật bảo vệ môi trường. Hợp đồng với Công ty Cổ phần môi trường đô thị Quảng Bình thu gom và vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt. Xác định thời gian, địa điểm, tần suất và tuyến thu gom chất thải rắn sinh hoạt.

e. Chất thải nguy hại

Mỗi hộ gia đình, tổ chức, cá nhân trong khu đô thị phải thực hiện phân loại chất thải nguy hại tại nguồn, lưu giữ CTNH như bóng đèn, pin,... (bằng thùng chứa riêng biệt có nắp đậy và dán nhãn CTNH) rồi thực hiện chuyển giao đến các tổ chức, đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển chất thải nguy hại đi xử lý theo đúng quy định.

1.4. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án chuyển đổi khoảng 184.116,79 m² đất trồng lúa nước là yếu tố nhạy cảm về môi trường theo điểm đ, khoản 4, điều 28 của Luật Bảo vệ Môi trường 2020.

2. Các nội dung tham vấn

2.1. Vị trí thực hiện dự án đầu tư:

2.1.1. Vị trí địa lý

Theo quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, diện tích dự án là 301.851,33 m² với các vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư phường Nam Lý (cũ) nay là phường Đồng Hới;
- Phía Nam giáp đồng ruộng;
- Phía Tây giáp đường sắt Bắc Nam;
- Phía Đông giáp đồng ruộng, đường giao thông hiện trạng.

Khu đất dự án được giới hạn bởi các điểm góc có toạ độ hệ VN-2000, múi chiều 3°, kinh tuyến trực 106°, gồm 2 khu đất có toạ độ điểm góc như sau:

Bảng 1.8. Thống kê toạ độ khu vực dự án

TT	X (m)	Y (m)	TT	X (m)	Y (m)
M1	1931263,4864	563723,4874	M30	1931112,4862	564082,2650
M2	1931238,7695	563900,3798	M31	1931104,7057	564095,9934
M3	1931243,0357	563905,9776	M32	1931091,7206	564130,8392
M4	1931327,2445	563916,9466	M33	1931061,0281	564283,1242
M5	1931332,8608	563912,6360	M34	1931054,7936	564315,0923
M6	1931330,9643	563932,9688	M35	1931067,5819	564312,5781
M7	1931326,3814	563927,4229	M36	1931082,5500	564323,4300
M8	1931242,1854	563916,4555	M37	1931093,0000	564339,0100
M9	1931234,7620	563920,1596	M38	1931094,9400	564352,0500
M10	1931211,1525	563961,8173	M39	1931092,3554	564358,6606
M11	1931213,7910	563971,3587	M40	1931079,0100	564368,4900
M12	1931258,9117	563996,9308	M41	1931112,9000	564414,9100
M13	1931287,5821	564006,6845	M42	1931128,5989	564433,7934
M14	1931315,3654	564008,6864	M43	1931173,7527	564416,7677
M15	1931321,4906	564004,1227	M44	1931178,3488	564413,3011
M16	1931316,0996	564024,1741	M45	1931177,9857	564434,9406
M17	1931312,4811	564019,0058	M46	1931171,4034	564432,0813
M18	1931286,0149	564017,0988	M47	1931114,4598	564453,5525

TT	X (m)	Y (m)	TT	X (m)	Y (m)
M19	1931257,4372	564008,1642	M48	1931111,5454	564459,9950
M20	1931252,6900	564044,3300	M49	1931123,9714	564492,9499
M21	1931239,3458	564061,2206	M50	1931027,3497	564438,1896
M22	1931233,0300	564066,6300	M51	1930960,2926	564556,5084
M23	1931222,2892	564073,5250	M52	1930719,1089	564412,9272
M24	1931192,7810	564086,2524	M53	1930631,2424	564363,1228
M25	1931182,7525	564091,1243	M54	1930601,3143	564353,0576
M26	1931161,0404	564098,5909	M55	1930771,6221	564052,5583
M27	1931136,0004	564104,7499	M56	1930932,8596	563768,0632
M28	1931119,6937	564106,6823	M57	1930941,9461	563764,1994
M29	1931117,5048	564105,1250	M58	1930960,2385	563736,3381

(Nguồn: Hồ sơ Quy hoạch chi tiết Dự án)

Hình 1.1. Vị trí địa lý khu vực dự án



2.1.2. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất, mặt nước của dự án

Tổng diện tích khu vực dự án là 301.851,33 m². Trong đó, chủ yếu là đất trồng lúa với diện tích khoảng 184.116,79 m², còn lại là đất mặt nước, đất cây lâu năm, đất tôn giáo, đất nghĩa trang... Cụ thể hiện trạng sử dụng đất được thể hiện trong bảng sau.

Bảng 1.9. Hiện trạng sử dụng đất của dự án

STT	KÍ HIỆU	TÊN ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
		TỔNG	301.851,33	100,00
1	CSD	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	4.021,88	1,33
2	HM	ĐẤT HOA MÀU	11.615,70	3,85
3	CLN	ĐẤT CÂY LÂU NĂM	29.740,66	9,85
4	LUA	ĐẤT TRỒNG LÚA	184.116,79	61,00
5	MN	ĐẤT MẶT NƯỚC	43.930,02	14,55
6	NTD	ĐẤT NGHỈ TRANG	647,16	0,21
7	OHT	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG	760,52	0,25
8	TON	ĐẤT TÔN GIÁO	164,57	0,05
9	ĐGT	ĐẤT GIAO THÔNG	26.854,03	8,90

2.1.3. Mối tương quan của dự án với các đối tượng xung quanh

a) Hiện trạng giao thông:

Hệ thống giao thông xung quanh khu vực Dự án cơ bản đã được hoàn thành, chủ yếu là đường nhựa, bê tông. Trong phạm vi khu vực Dự án chủ yếu là các tuyến đường đất nội đồng.

Giao thông khu vực Dự án hiện được kết nối chủ yếu từ hai hướng: Hướng Bắc qua tuyến đường Nguyễn Đăng Tuân cách dự án khoảng 80m và hướng Đông Bắc qua tuyến đường Nguyễn Văn Cừ cách dự án khoảng 180m. Hai tuyến đường này kết nối khu vực dự án với tuyến đường Phạm Văn Đồng, thuận tiện cho việc vận chuyển NVL phục vụ Dự án.

Ngoài ra, phía Tây dự án là tuyến đường sắt Bắc Nam, cách dự án khoảng 180m về phía Nam là tuyến đường tránh QL1A, cách dự án khoảng 80m về phía Đông là tuyến đường bê tông địa phương và một số tuyến đường nội đồng phục vụ nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản.

b) Hệ thống sông suối, biển:

Trong khu vực thực hiện dự án không có sông suối nào chảy qua. Cách dự án khoảng 3km về phía Đông là sông Lê Kỳ.

- Hiện trạng dân cư: Hiện tại trong khu vực Dự án không có dân cư sinh sống. Dự án tiếp giáp với khu dân cư phường Đồng Hới gần nhất về phía Nam. Cách dự án khoảng 300m về phía Đông là khu dân cư thuộc TDP Đức Trường, phường Đồng Hới. Cách dự án khoảng 220m về phía Nam là khu dân cư thuộc TDP Đức Sơn, phường Đồng Hới.

c) Hiện trạng các đối tượng sản xuất, kinh doanh trong khu vực:

Trong phạm vi Dự án, có diện tích đất trồng lúa và đất ao hồ của một số hộ dân trong khu vực. Phía Đông, Nam dự án là diện tích trồng lúa của các hộ dân.

d) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

+ Cấp nước: Khu vực quy hoạch đã có hệ thống cấp nước sạch chung của thành phố dẫn về. Hiện tại dọc tuyến đường Nguyễn Văn Cừ đã có hệ thống đường ống cấp nước phân phối từ Nhà máy nước Phú Vinh dẫn về. Đây cũng là nguồn đầu nối cấp nước cho khu vực lập quy hoạch.

+ Cấp điện và chiếu sáng công cộng: Trong phạm vi quy hoạch có 02 tuyến đường dây 22kV với tổng chiều dài khoảng 1,2km đi nối chạy cắt ngang qua khu Nam dự án và 01 Trạm biến áp Nam Lý 3, công suất 250KVA-22/0,4KV.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Gần khu vực thực hiện dự án có tuyến cống thoát nước thải nằm trên đường Phạm Văn Đồng (cách dự án 530m về phía Bắc) và đường Lê Lợi (cách dự án 1.700m về phía Đông Nam), nước thải thu gom được dẫn về trạm bơm số 13 sau đó bơm về Trạm xử lý nước thải Đức Ninh.

+ Thoát nước mặt:

Khu vực Dự án chưa có hệ thống thoát nước mặt. Khu vực dự án là vùng ruộng lúa thấp trũng, thường ngập nước về mùa mưa. Nước mặt được thoát theo hướng nghiêng địa hình về kênh Khe Duyên ở phía Nam dự án, sau đó tiếp tục chảy ra sông Lê Kỳ cách dự án khoảng 3km về phía Đông.

Hệ thống kênh hồ Khe Duyên là hướng thoát nước cho một phần diện tích phường Đồng Thuận, phường Đồng Hới, phường Đồng Sơn (Bắc Lý, Nam Lý, Đức Ninh Đông, Bắc Nghĩa và xã Đức Ninh cũ). Xuất phát từ đường F325 chạy dọc theo tuyến đường tránh QL1A theo hướng Tây Bắc - Đông Nam với chiều dài 6,3km trước khi đổ ra sông Lê Kỳ. Có nhiệm vụ tiêu thoát nước cho toàn bộ khu vực xung quanh mỗi khi xảy ra mưa lũ.

Sông Lê Kỳ đoạn chảy gần khu vực dự án nằm sau điểm xả thải của Trạm xử lý nước thải Đức Ninh khoảng 2km chỉ phục vụ cho công tác tưới tiêu nội đồng và nuôi trồng thủy sản nước mặn, lợi với quy mô nhỏ, chủ yếu phục vụ cho công tác tiêu thoát lũ là chính, không có hoạt động khai thác cho mục đích cấp nước sinh hoạt và bảo tồn động thực vật thủy sinh.

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

- Yếu tố văn hóa, tín ngưỡng

Trong phạm vi Dự án có 01 nhà thờ họ và 11 ngôi mộ, phân bố rải rác ở phía Bắc Dự án, chủ yếu là mộ đất, mộ xây, một số đã được cất bốc.

- Các đối tượng khác:

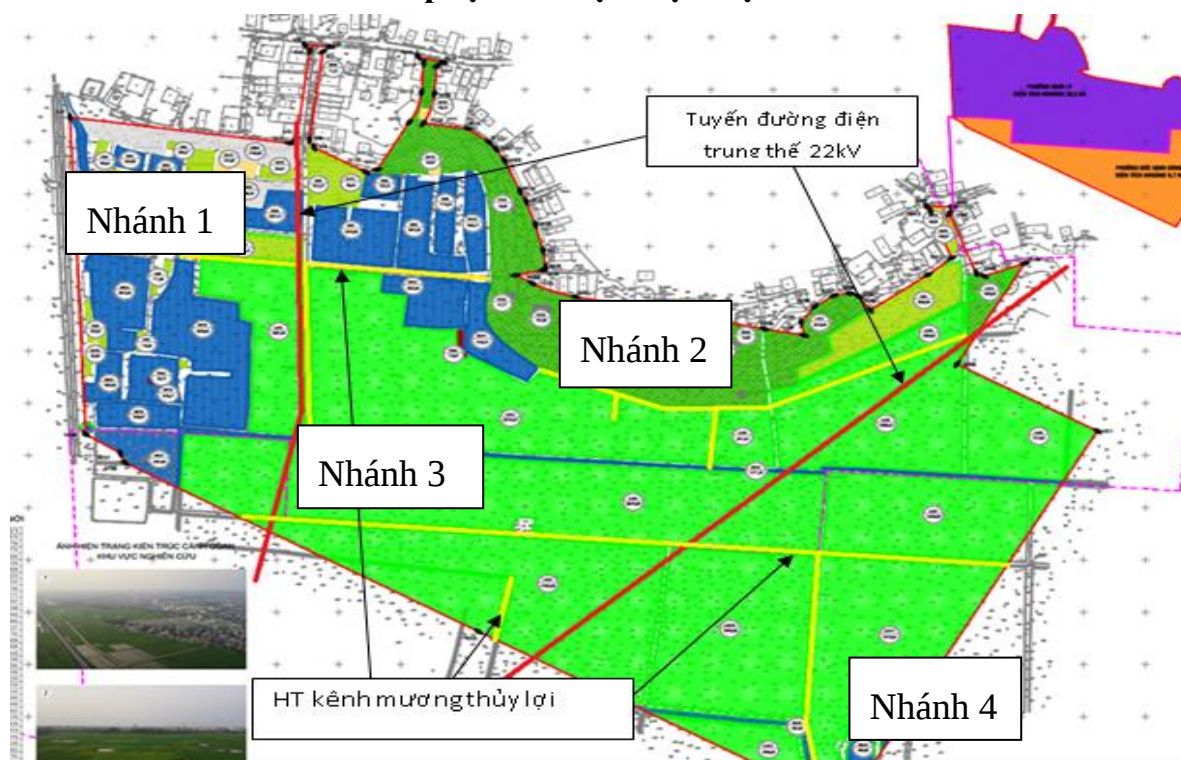
Trong phạm vi quy hoạch có 02 tuyến đường dây 22kV với tổng chiều dài khoảng 1,2km đi nổi chạy cắt ngang qua khu Nam dự án và 01 Trạm biến áp Nam Lý 3, công suất 250KVA-22/0,4KV.

Trong phạm vi quy hoạch có thu hồi 1 điểm quan trắc quốc gia tài nguyên môi trường nước dưới đất số hiệu: QT8-QB thuộc Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên nước quốc gia.

- *Hệ thống kênh mương thủy lợi*

Trong khu vực Dự án có các tuyến mương cấp nước nông nghiệp cho khu vực ruộng lúa với tổng chiều dài khoảng 1.550m, cụ thể như sau:

Hình 1.2. Sơ đồ các tuyến mương thủy lợi và đường điện trung thế 22kV trong phạm vi thực hiện Dự án



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

2.2.1. Trong quá trình thi công xây dựng

Các đối tượng với quy mô bị tác động bởi những hoạt động diễn ra trong quá trình thi công của dự án được thể hiện ở bảng sau:

Bảng 1.10. Tóm tắt các nguồn gây tác động chính của Dự án

TT	Đối tượng chịu tác động	Quy mô tác động	
		Mức độ	Phạm vi
I	Nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải		
1	Môi trường nước Chịu tác động do nước thải, nước mưa chảy tràn cuốn theo chất bẩn xâm nhập.	Trung bình	Khu vực trũng thấp xung quanh dự án
2	Môi trường không khí Chịu tác động bởi bụi và khí thải của phương tiện thi công và vận chuyển NVL.	Trung bình	Khu vực Dự án, ở lân cận và trên tuyến đường vận chuyển NVL
3	Mỹ quan khu vực Chịu ảnh hưởng của bụi, chất thải rắn	Trung bình	Toàn bộ khu vực dự án và lân cận
4	Con người Chịu tác động bởi bụi, khí thải từ phương tiện vận chuyển NVL	Thấp	Dân cư sống hai bên tuyến đường vận chuyển
	Chịu tác động bởi bụi, khí thải từ phương tiện máy móc thi công	Trung bình	Cán bộ, công nhân làm việc trực tiếp tại khu vực dự án và người dân khu vực sinh sống gần dự án
II	Nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải		
1	Chịu tác động bởi tiếng ồn và sự cản trở giao thông	Trung bình	Người dân tham gia giao thông
2	Chịu tác động bởi tiếng ồn từ phương tiện thi công xây dựng	Trung bình	Cán bộ, công nhân làm việc trực tiếp tại khu vực dự án, dân cư khu vực sinh sống gần dự án

2.2.2. Trong giai đoạn vận hành

Các đối tượng với quy mô bị tác động bởi những hoạt động diễn ra trong quá trình hoạt động của dự án được thể hiện ở bảng sau:

Bảng 1.11. Các đối tượng chịu tác động trong quá trình hoạt động của dự án

STT	Các hoạt động	Nguồn gây tác động
1	Hoạt động ăn uống của du khách tại khu vực dịch vụ thương mại, hoạt động ăn uống của giáo viên, học sinh tại trường mầm non, trường tiểu học	- Thức ăn thừa, nước thải vệ sinh, nước rửa tay và các chất thải rắn phát sinh. - Phát sinh tiếng ồn từ các khu vực dịch vụ
2	Hoạt động giao thông của du khách, người dân sinh sống trong khu vực dự án	- Phương tiện giao thông trong khu vực dự án phát sinh khí thải (bụi, CO, SO ₂ , NO _x , VOCs) và tiếng ồn cũng như tai nạn giao thông.
3	Sinh hoạt của toàn thể các cán bộ công nhân viên làm việc tại dự án.	- Hoạt động hàng ngày của công nhân, nhân viên phát sinh chất thải rắn sinh hoạt, nước thải.
4	Sinh hoạt của dân cư sinh sống tại dự án	- Hoạt động sinh hoạt hàng ngày của người dân phát sinh chất thải rắn sinh hoạt, nước thải.
5	Hoạt động của hệ thống xử lý nước thải, khu lưu giữ chất thải rắn	- Gây ô nhiễm môi trường nếu hệ thống không chế ô nhiễm không hiệu quả hoặc gặp sự cố, các hệ thống này phát sinh các chất thải như bùn thải, các chất khí phân hủy.
6	Hoạt động nấu nướng tại các khu dịch vụ, trường mầm non, tiểu học và nhà dân trong khuôn viên dự án, máy phát điện dự phòng, hệ thống máy điều hòa nhiệt độ	- Phát sinh khí thải, tiếng ồn từ máy phát điện khi hoạt động. - Phát sinh nhiệt thừa từ hoạt động nấu nướng và máy điều hòa nhiệt độ.
7	Các sự cố môi trường	- Sự cố về rò rỉ nhiên liệu nấu nướng như gas và sự cố về cháy nổ do rò rỉ nhiên liệu
8	Các nguồn khác	- Nước mưa chảy tràn trong khu vực dự án,..

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

2.3.1. Các công trình, biện pháp giảm thiểu tác động trong giai đoạn thi công, xây dựng

2.3.1.1. Nước thải

- *Nước thải sinh hoạt*: Bố trí từ 02 nhà vệ sinh di động loại composite, thể tích chứa 500 lít tại mỗi lán trại trên công trường thi công; định kỳ hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển đi xử lý theo quy định.

- *Nước thải xây dựng*:

+ Không tập trung nguyên vật liệu, vật tư gần các tuyến thoát nước.
+ Lót đáy bằng các vật liệu như các tấm kim loại hay bạt lót nếu có các quá trình trộn vữa bê tông không sử dụng máy trộn.

+ Sử dụng các loại máy trộn tại các vị trí trộn vữa bê tông, xi măng để hạn chế nước trộn thấm vào đất, gây ảnh hưởng môi trường.

+ Đối với nước làm sạch dụng cụ xây dựng, đây nguồn thải không đáng kể có thể tái sử dụng cho việc vệ sinh dụng cụ. Do đó, bố trí khu vực rửa dẫn nước vệ sinh dụng cụ về hố lắng có lót bạt kích thước 1,5x1,5x1m. Sau quá trình xây dựng sẽ hoàn trả mặt bằng. Lượng cặn lắng sẽ được thu gom cùng phế thải xây dựng.

- *Nước thải rửa bánh xe*: Hố lắng có kích thước: 2x3x2m (dung tích lắng 12 m³), chia làm 2 ngăn, đặt gần khu vực cổng ra vào công trường, để thu gom nước rửa bánh xe, nước thải xây dựng và lắng cặn nguồn nước thải này.

2.3.1.2. Nước mưa chảy tràn

+ Áp dụng phương thức thi công đào, đắp thi công san nền, các tuyến đường theo hình thức cuốn chiếu bắt đầu từ bắt đầu từ Đông sang Tây và từ Bắc xuống Nam để đảm bảo hiện trạng thoát nước của khu vực.

+ Các loại đất, cát đắp nền cần được đắp, đầm nén ngay khi vận chuyển đến công trường nhằm tránh sự rửa trôi gây mất mát nguyên vật liệu thi công và ô nhiễm môi trường khi trời có mưa.

+ Giữ nguyên hiện trạng mương thoát nước dọc tuyến đường Đoàn Hữu Trưng, quá trình thi công san nền nạo vét các tuyến mương đất hiện trạng làm các tuyến thoát nước tạm thời. Sau khi hoàn thiện phần hạ tầng thoát nước sẽ tiến hành san lấp và phá dỡ hoàn trả tuyến mương bê tông theo thỏa thuận.

+ Tạo các rãnh có kích thước rộng đáy 0,5m, sâu 0,5m, miệng 0,7m. Cứ 100m bố trí các hố lắng cặn, cuối hệ thống bố trí hố lắng cặn (rộng 3m, dài 3m, sâu 2m) nhằm thu gom tiêu thoát toàn bộ nước mưa bề mặt và hạn chế nước mưa cuốn theo chất bẩn bề

mặt, đất cát vào các khu vực xung quanh làm gia tăng độ đục, bồi lấp và ảnh hưởng đến hệ sinh thái khu vực xung quanh.

- + Các điểm tập kết vật liệu, nhà xe, nhà chứa thiết bị thi công sẽ được che chắn cẩn thận để tránh nước mưa cuốn theo dầu mỡ, chất rắn lơ lửng.

- + Thi công 2 giai đoạn, giai đoạn 1 thi công đến cao độ đáy hố móng của hệ thống mương, rãnh, hố ga... Sau khi thi công xong hệ thống cống rãnh thì san nền đến cao độ hoàn thiện. Hạ tầng thoát nước hoàn thiện trước đảm bảo phục vụ khả năng thoát nước của khu vực.

2.3.1.3. Bụi, khí thải

- Sử dụng bạt che phủ thùng xe để hạn chế khả năng bụi cuốn, bụi rơi vãi gây ô nhiễm môi trường sống của dân cư trên tuyến đường vận chuyển, đồng thời làm vệ sinh quanh thùng xe trước khi khởi hành;

- Bố trí lịch vận chuyển hợp lý, không tập trung xe vận chuyển vào giờ cao điểm (sáng từ 6h00 – 8h00, chiều từ 16h30 – 18h30) trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, đường 36m để hạn chế sự cộng hưởng nồng độ khí thải do quá trình phát thải từ động cơ, bụi cuốn bánh xe, hạn chế ùn tắc giao thông, tăng nguy cơ mất an toàn giao thông;

- Xe chở vật liệu xây dựng sẽ không chở quá tải trọng cho phép và tuân thủ biển báo tốc độ, luật an toàn giao thông, khống chế tốc độ xe <5km khi ra vào dự án;

- Hạn chế vận chuyển tập kết nguyên vật liệu vào thời điểm khu vực có mưa để hạn chế được lượng bùn bám dính bánh xe ra các tuyến đường khu vực;

- Lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực, phương tiện, thiết bị tốt để hạn chế rơi vãi nguyên vật liệu ra môi trường trong quá trình vận chuyển;

- Bố trí xe chở nước để tưới nước phun ẩm đoạn đường vào khu vực dự án, tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, đường 36m trong quá trình vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ thi công dự án. Tần suất phun ẩm bình quân khoảng 2 lần/ngày, tăng tần suất lên 4 lần/ngày vào những ngày nắng nóng khô hanh, nhiều gió;

- Bố trí khu vực rửa xe trong khu vực dự án để xịt rửa bánh xe vận chuyển ra vào dự án. Tiến hành rải lớp đá dăm chiều dài từ 20 - 30m trên tuyến đường ra vào dự án để hạn chế bùn đất bám theo bánh xe.

- Bố trí công nhân thường xuyên quét dọn, vệ sinh đất rơi vãi do xe vận chuyển gây ra, đặc biệt tại các nút giao cắt trên tuyến đường vận chuyển qua khu dân cư;

- Phương tiện vận chuyển đất đi đổ thải phải hạn chế tối đa hiện tượng rơi vãi đất đá trong quá trình vận chuyển bằng cách không chở quá đầy thùng, phủ bạt thùng xe, di chuyển với tốc độ chậm.

- Sử dụng các phương tiện vận chuyển hiện đại, đăng kiểm, đảm bảo kiểm định chất lượng và thực hiện chế độ bảo dưỡng định kỳ nhằm giảm tiêu hao nhiên liệu, đồng thời giảm lượng khí thải phát sinh ra môi trường.

- Tiếp nhận và phối hợp để giải quyết các khiếu nại (nếu có) của người dân địa phương về ô nhiễm không khí do bụi, khí thải, mùi hôi,... và có các biện pháp khắc phục.

- Lựa chọn các mỏ cung cấp nguyên, vật liệu gần nhất (đã được cấp phép về môi trường) lựa chọn tuyến đường vận tải phù hợp để rút ngắn thời gian vận chuyển.

- Sử dụng tôn cao 2,5m để che chắn khu vực thi công để giảm thiểu bụi, tránh ảnh hưởng môi trường khu vực xung quanh đặc biệt khu vực tiếp giáp khu dân cư phía Bắc dự án.

- Che chắn tạm thời các bãi chứa nguyên vật liệu trong quá trình thi công để hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh;

- Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân làm việc trên công trường như: khẩu trang, kính bảo vệ mắt, mũ nón, áo quần bảo hộ,...

2.3.1.4. Chất thải rắn thông thường

- Sinh khối thực vật, thảm thực bì

- + Trước khi triển khai thi công, chủ dự án sẽ thông báo cho người dân thu hoạch lúa, hoa màu, thủy sản... trong phạm vi dự án.

- + Lượng sinh khối thực vật phát sinh phải được vận chuyển đi ngay trong quá trình giải phóng mặt bằng, không tập kết lâu tại khu vực dự án, gần các nguồn nguyên vật liệu dễ bắt lửa để hạn chế cháy rừng đặc biệt trong mùa khô nóng.

- + Chất thải rắn khác từ quá trình giải phóng mặt bằng: Được xử lý như phế thải xây dựng. Vận chuyển đến bãi rác Ba Trang xã Lộc Ninh đổ thải theo đúng quy định của khu vực.

- Đối với đất phong hóa, hữu cơ, không thích hợp

- + Đối với lượng phong hóa không phải tầng mặt chuyên trồng lúa nước: Tận dụng lại 14.070m³ khối lượng đất hữu cơ cho công trình vì nhu cầu dự án cần một lượng đất màu lớn phục vụ cho công tác trồng cây xanh, cây cảnh, vườn hoa, thảm cỏ của Dự án.

- + Lượng đất tầng mặt của đất chuyên trồng lúa của dự án được vận chuyển đến các thửa đất có nhu cầu sử dụng cho mục đích nông nghiệp theo đúng quy định.

- + Khối lượng không tận dụng được, không phải tầng mặt đất lúa được vận chuyển đến bãi phế thải xây dựng theo quy định của địa phương.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt

Chất thải sinh hoạt của công nhân như đã trình bày có khối lượng không đáng kể. Tuy nhiên để đảm bảo vệ sinh môi trường, yêu cầu đơn vị thi công bố trí 02 thùng rác di

động 100lít có nắp đậy tại khu vực lán trại của công nhân để thu gom chất thải vô cơ và hợp đồng với đơn vị thu gom để vận chuyển trong ngày theo đúng quy định.

+ Đối với rác thải hữu cơ như thức ăn dư thừa, hoa quả hư hỏng,...: bố trí 01 thùng rác 100 lít để thu gom và cho các hộ chăn nuôi ở khu vực lân cận có nhu cầu; trường hợp không tận dụng được thì thu gom và xử lý như chất thải sinh hoạt vô cơ khác;

+ Tuyên truyền, giáo dục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cán bộ, công nhân xây dựng, không vứt rác bừa bãi mà tự thu gom vào các thùng chứa rác.

- Biện pháp giảm thiểu đối với chất thải xây dựng

+ Rác thải vật liệu xây dựng sẽ vận chuyển về bãi phế thải xây dựng thành phố Đồng Hới theo quy định của thành phố;

+ Đối với các dạng sắt thép loại, vỏ bao xi măng,... được thu gom và bán cho các đơn vị thu mua tái chế;

+ Các loại không tận dụng được như bao bì rách nát có thể thu gom và xử lý chung theo phương thức xử lý rác thải sinh hoạt.

2.3.1.5. Chất thải nguy hại:

Chủ dự án phối hợp với đơn vị tư vấn QLDA và tư vấn giám sát giám sát Nhà thầu thi công làm việc với các cơ sở sửa chữa, gara đã đăng ký chủ nguồn thải nguy hại và thực hiện lưu giữ, xử lý CTNH theo đúng quy định trong Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trong trường hợp khi có sự cố hư hỏng máy móc, thiết bị và phương tiện thi công mà cần sửa chữa tại công trường thì phải bố trí vật lót đáy (bạt hoặc tôn) để không cho dầu mỡ rơi vãi xuống nền đất sau đó thu gom vào thùng chứa 100 lít có nắp đậy, không rò rỉ, có nhãn gián CTNH, vị trí lưu giữ đặt cạnh lán trại, phải có che chắn hạn chế tác động của gió, mưa, nước mưa chảy tràn rồi hợp đồng thuê các đơn vị có chức năng định kỳ thu gom và xử lý chất thải nguy hại theo đúng quy định trong Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 1 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.3.1.6. Tiếng ồn, độ rung:

- Sử dụng các máy móc, phương tiện đã được đăng kiểm định kỳ;
- Chú trọng chế độ bảo dưỡng thiết bị, máy móc bảo đảm các yêu cầu về cân bằng thiết bị;

- Bố trí lịch thi công hợp lý cho các đơn vị, tổ, nhóm công nhân thi công, nhất là ở các vị trí gây ồn lớn;

- Công nhân làm việc ở những vị trí có độ ồn lớn sẽ trang bị mũ hoặc nút tai chống ồn;

- Không tập trung phương tiện vận chuyển vào cùng một thời gian, nhất là thời gian

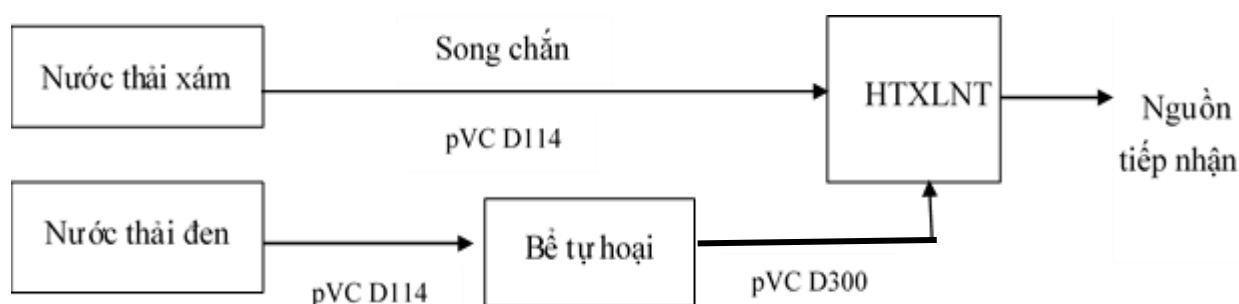
nhảy cảm (từ 21h đến 6h sáng hôm sau);

- Đối với các xe vận chuyển: Yêu cầu các lái xe phải chạy đúng tốc độ quy định khi vận chuyển nguyên vật liệu.

2.3.2. Các công trình, biện pháp giảm thiểu tác động trong giai đoạn vận hành

2.3.2.1. Nước thải sinh hoạt

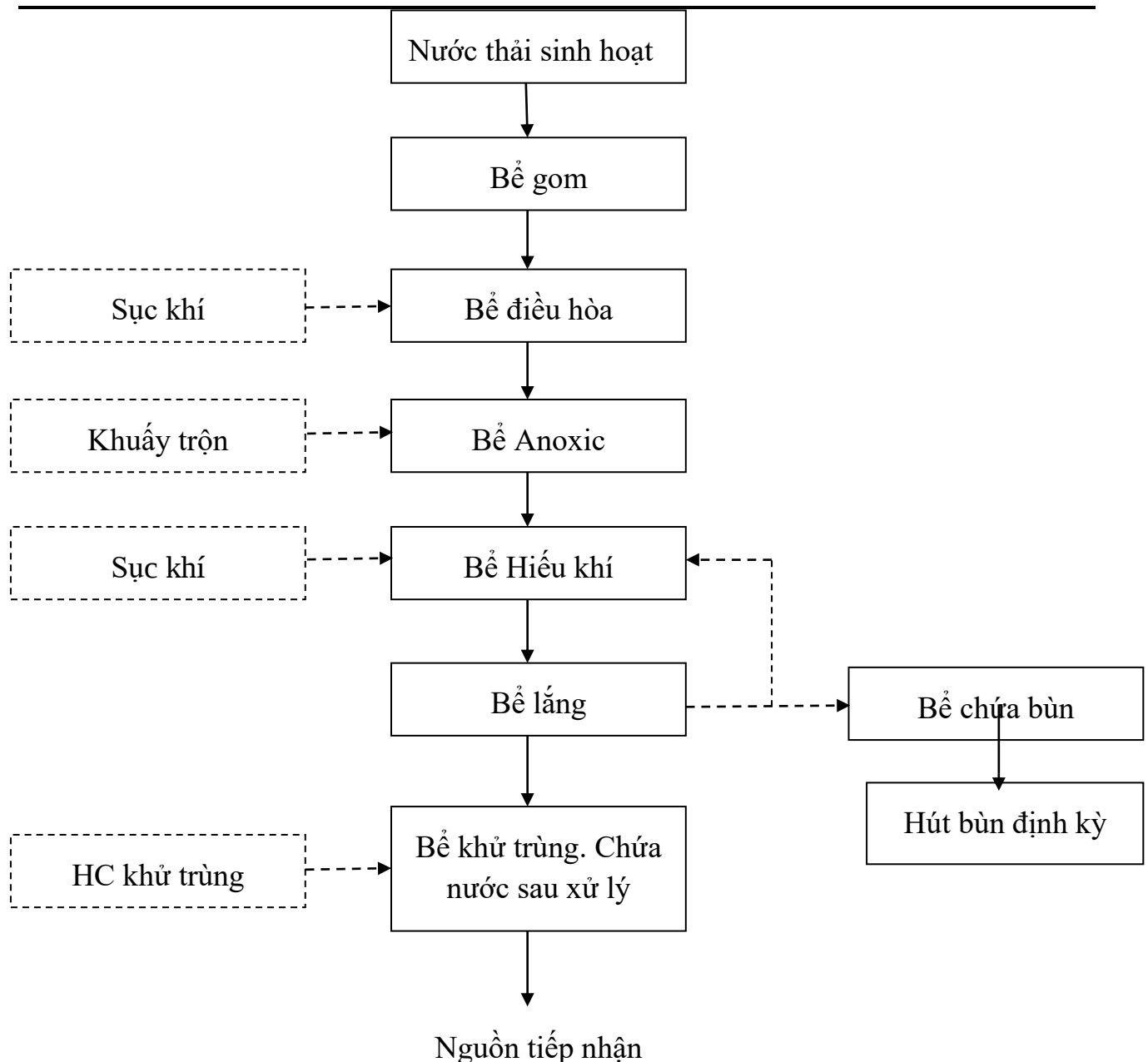
- Nước thải sinh hoạt tại khu vực dự án sau khi đi vào hoạt động được thu gom và xử lý theo sơ đồ sau:



Nước thải sinh hoạt của Dự án sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và nước thải xám được dẫn đến các tuyến cống thoát nước thải HDPE D300 đặt trong rãnh R3. Các tuyến thu gom nước thải sau các rãnh R3 sẽ được thu gom tập trung về tuyến chính đi dọc vỉa hè đường giao thông nội bộ. Sau đó chảy về Hệ thống xử lý nước thải chung của Dự án đặt ở phía Nam với công suất 1.030 m³/ngày.đêm.

* Hệ thống XLNT sinh hoạt tập trung

Nguồn nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý sơ bộ phù hợp với tính chất của từng nguồn sẽ được tập trung vào hệ thống xử lý nước thải chung công nghệ MBBR (với tổng lượng nước thải phát sinh ngày lớn nhất của Dự án khoảng 1.030m³, nên lựa chọn công suất của hệ thống XLNT là 1.030m³/ngày.đêm, để thuận tiện cho việc thu gom, xử lý nước thải chúng tôi lựa chọn xây dựng 01 hệ thống xử lý nước thải với công suất là 1.030m³/ngày.đêm đặt tại phía Nam khu đất Dự án để xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường hiện hành trước khi thoát ra môi trường.



Sơ đồ 1.1. Sơ đồ hệ thống xử lý nước thải tại Dự án

Công nghệ xử lý nước thải MBBR (Moving bed bioreactor): Là công nghệ bùn hoạt tính áp dụng kỹ thuật vi sinh dính bám trên lớp vật liệu màng di chuyển. Do dùng vật liệu màng vi sinh nên mật độ vi sinh (MLVSS) trong bể xử lý cao hơn so với kỹ thuật bùn hoạt tính phân tán. Công nghệ là sự kết hợp giữa Aerotank truyền thống và lọc sinh học hiếu khí.

Công nghệ MBBR tiết kiệm được diện tích và hiệu quả xử lý cao. Vật liệu làm giá thể phải có tỷ trọng nhẹ hơn nước đảm bảo điều kiện lơ lửng được. Các giá thể này luôn chuyển động không ngừng trong toàn thể tích bể nhờ các thiết bị thổi khí và cánh khuấy.

Mật độ vi sinh ngày càng gia tăng, hiệu quả xử lý ngày càng cao.

Tương tự Aerotank truyền thống, bể MBBR hiếu khí cũng cần một MBBR thiếu khí (Anoxic) để đảm bảo khả năng xử lý nitơ trong nước thải. Thể tích của màng MBBR so với thể tích bể được điều chỉnh theo tỷ lệ phù hợp, thường là <50% thể tích bể.

** Ưu điểm của công nghệ*

- Chịu được tải trọng hữu cơ cao, $2000 \div 10000$ gBOD/m³ngày, $2000 \div 15000$ gCOD/m³.ngày.

- Hiệu suất xử lý BOD lên đến 90%.

- Loại bỏ được Nitơ trong nước thải.

- Mật độ vi sinh vật xử lý trên một đơn vị thể tích cao và đặc trưng.

- Tiết kiệm được diện tích.

- Dễ dàng vận hành

- Kết hợp được với nhiều công nghệ xử lý khác.

Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT (F≤2.000, cột B) thì được thoát ra môi trường.

2.3.2.2. Nước mưa chảy tràn

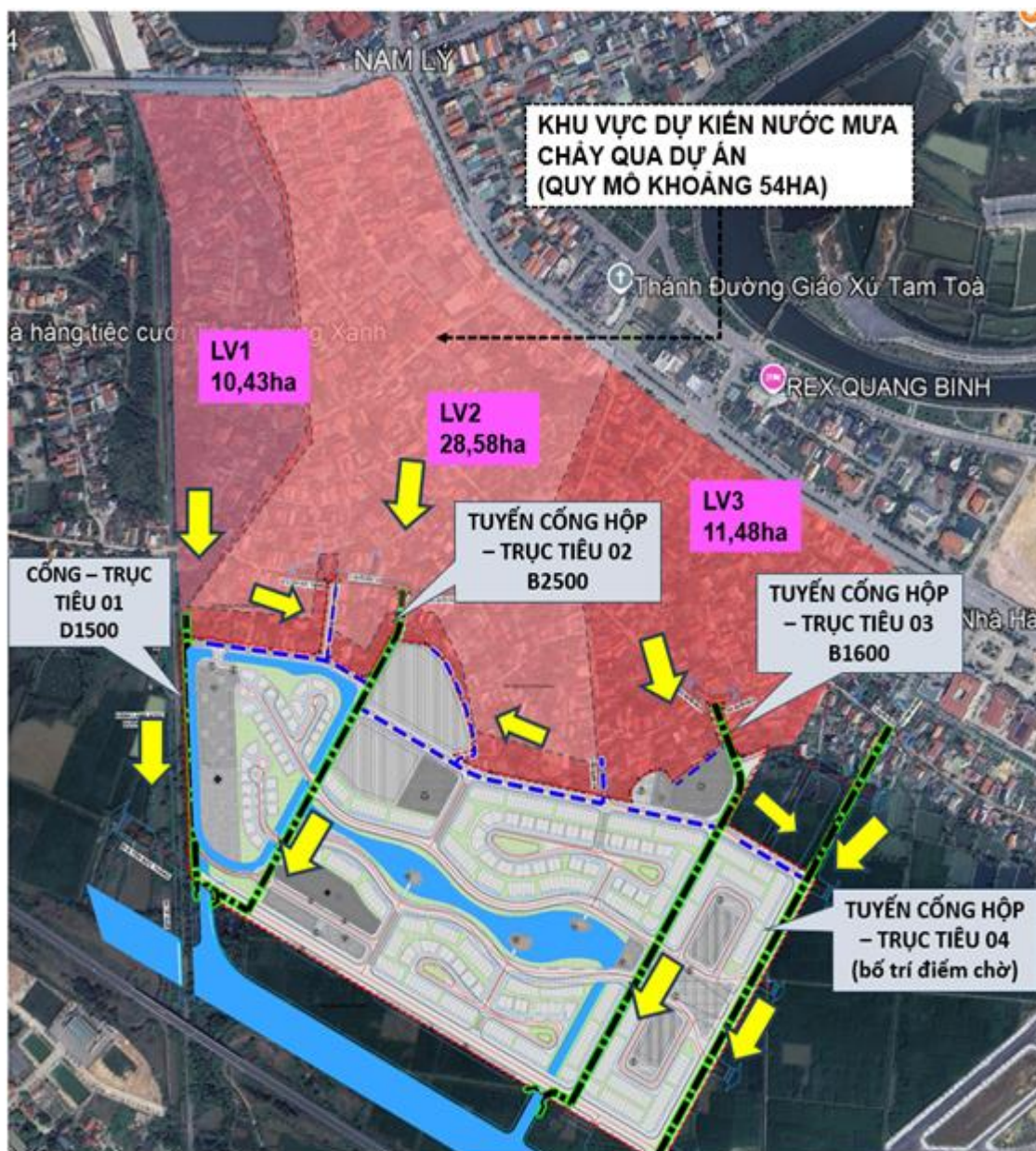
+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thu gom, thoát nước thải. Dự kiến bố trí các tuyến cống hộp lớn chạy dọc các trục đường chính (theo hướng Bắc Nam) thành các trục tiêu xây mới thu gom nước hiện trạng thoát ra kênh tiêu phía Nam khu quy hoạch. Khu vực giáp ranh bố trí các tuyến mương/cống thu gom nước hiện trạng.

+ Hệ thống thu gom nước mưa được xây dựng dọc theo đường giao thông qua lưới chắn rác và chảy về hệ thống hố ga thu nước hai bên vỉa hè dọc theo tuyến đường. Đường cống dọc có đường kính D600-D1500, cống thoát nước sử dụng cống bê tông ly tâm. Nước mưa được thu gom và thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thoát về hồ điều hòa, tuyến mương nhánh và về khu vực kênh Khe Duyên theo quy hoạch chung lưu vực thoát nước đã được phê duyệt.

+ Giải pháp thoát nước cho khu vực hiện trạng phía Bắc

Khu vực dân cư phía Bắc (phường Nam Lý cũ) theo số liệu khảo sát, khu vực phía Bắc thoát nước qua khu vực quy hoạch diện tích khoảng 54ha (màu đỏ). Phân thành 3 tiểu lưu vực LV1; LV2; LV3.

Hình 1.3. Sơ đồ thoát nước mưa cho khu vực phía Bắc của Dự án



2.3.2.3. Bụi, khí thải

- Khuyến khích các hộ dân sử dụng các thiết bị đun nấu bằng khí gas, điện.
- Rác thải sinh hoạt tại các khu nhà được thu gom vào thùng đựng rác và được đơn vị thu gom rác vận chuyển định kỳ đi xử lý.
- Khuyến khích người dân trồng thêm cây xanh tại các hộ gia đình để tạo môi trường trong lành; thu gom và xử lý triệt để lượng chất thải rắn phát sinh hàng ngày trên đường giao thông nội bộ tại nơi khu vực mình sinh sống nhằm đảm bảo mỹ quan.
- Tuyên truyền ý thức bảo vệ môi trường đối với người dân, các phương tiện cá nhân, nhất là xe ô tô phải được đăng kiểm định kỳ theo đúng quy định.

- Kịp thời thông báo với cơ quan chức năng xử lý trường hợp phát hiện sự cố mùi hôi từ hệ thống cống thoát nước trong khu vực.

2.3.2.4. Đối với khí, mùi hôi phát sinh từ các cống thoát nước, thùng rác, khu trung chuyển rác

- Toàn Khu đô thị hợp đồng và thống nhất giờ thu gom rác với đơn vị thu gom hạn chế tối đa mùi hôi tác động đến môi trường sống, tránh thu gom rác vào ban ngày và không để tồn lưu rác qua ngày;

- Khuyến khích các hộ dân trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy kín;

- Kịp thời thông báo với cơ quan chức năng xử lý trường hợp phát hiện sự cố mùi hôi từ hệ thống cống thoát nước trong khu vực.

2.3.2.5. Chất thải rắn thông thường

- Các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức sinh sống trong khu dân cư có trách nhiệm thực hiện phân loại rác tại nguồn theo đúng quy định của Luật bảo vệ môi trường.

- Hộ gia đình, tổ chức, cá nhân phải chứa, đựng chất thải rắn sinh hoạt sau khi thực hiện phân loại theo quy định vào các bao bì để chuyển giao.

- Hợp đồng với Công ty Cổ phần môi trường đô thị Quảng Bình thu gom và vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt. Xác định thời gian, địa điểm, tần suất và tuyến thu gom chất thải rắn sinh hoạt.

2.3.2.6. Chất thải rắn nguy hại

Mỗi hộ gia đình, tổ chức, cá nhân trong khu đô thị phải thực hiện phân loại chất thải nguy hại tại nguồn, lưu giữ CTNH như bóng đèn, pin,... (bằng thùng chứa riêng biệt có nắp đậy và dán nhãn CTNH) rồi thực hiện chuyển giao đến các tổ chức, đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển chất thải nguy hại đi xử lý theo đúng quy định.

2.3.2.7. Tiếng ồn, độ rung

- Tuyên truyền ý thức giữ gìn an ninh, trật tự cho cư dân thông qua các cuộc họp, qua loa phát thanh công cộng, trong đó yêu cầu không bóp còi khi không cần thiết, không rú ga, tuân thủ tốc độ khi đi trong các tuyến đường nội bộ của Khu đô thị;

- Quy định giờ giấc giới hạn đối với việc mở loa đài trong các hoạt động vui chơi, hội hè, cưới hỏi có sử dụng loa công suất lớn ở khu vực công cộng;

- Hạn chế các hoạt động có tiếng ồn lớn trong thời gian nghỉ ngơi, yên tĩnh (ban đêm) để hạn chế các tác động xấu của tiếng ồn đến môi trường sống của dân cư theo quy chuẩn môi trường quy định (theo QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, khu vực thông thường từ 6h - 21h ≤ 70 dBA).

- Quy định và giám sát thời gian phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng

hay các xe tải hạng nặng khác khi đi vào trong Khu đô thị; không được sử dụng máy xây dựng gây ồn lớn vào giờ nghỉ trưa, nghỉ tối của người dân;

- Thống nhất thời gian trong các cuộc họp dân phố và không sử dụng loa phát thanh công cộng để thông tin vào thời gian nghỉ ngơi của người dân.

2.3.2.8. Trồng cây xanh

- Bố trí công viên cây xanh tại những vị trí trong khuôn viên dự án như đã được phê duyệt để điều hòa vi khí hậu cho dự án, tạo cảnh quan và tạo môi trường trong lành, thoáng đãng cho khu vực.

- Chọn những loại cây trồng phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng nhằm tạo cảnh quan và môi trường, góp phần làm đẹp cho cảnh quan của dự án.

- Đơn vị quản lý xây dựng quản lý cấp phép các công trình xây dựng đảm bảo theo đúng quy hoạch, mỹ quan chung.

- Thực hiện hoạt động thu gom, vệ sinh đường phố hàng ngày để đảm bảo mỹ quan khu vực.

2.3.2.9. Giải pháp hoàn trả mương xây hiện trạng

Khu vực quy hoạch có tuyến mương tưới hiện hữu chạy chéo theo hướng Đông Bắc Tây Nam cấp nước tưới nông nghiệp cho khu vực lân cận, giải pháp quy hoạch đề xuất thay thế tuyến mương bê tông hiện hữu bằng tuyến cống hộp chạy dọc theo đường quy hoạch để đảm bảo mỹ quan đô thị.

2.3.2.10. Giải pháp hoàn trả đường điện hiện trạng

Khu vực quy hoạch có 02 đường điện trung thế 22kV chạy qua. Chủ dự án sẽ có phương án di dời 2 tuyến này và hoàn trả hạ ngầm theo đường quy hoạch để đảm bảo an toàn điện và mỹ quan đô thị.

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 quản lý và giám sát môi trường

2.4.1.1. Chương trình quản lý và giám sát môi trường trong giai đoạn thi công

a) Giám sát chất lượng không khí

- *Chỉ tiêu giám sát:* Tổng bụi lơ lửng, Độ ồn, Tốc độ gió, CO, NO₂, SO₂.

- *Vị trí giám sát:*

+ KK1: Vị trí khu vực ra vào dự án trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ.

+ KK2: Vị trí khu dân cư tiếp giáp phía Bắc dự án.

- *Tần suất giám sát:* 6 tháng/lần, khi có sự cố hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước về môi trường.

- Quy chuẩn đánh giá: Quy chuẩn áp dụng: QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí, QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.

b) Giám sát công tác thu gom, xử lý chất thải rắn, chất thải rắn nguy hại

- Thông số giám sát: Khối lượng, chủng loại và hóa đơn, chứng từ giao nhận chất thải.

- Vị trí giám sát: Khu vực lưu giữ chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại.

- Tần suất giám sát: Thường xuyên và liên tục.

- Quy định áp dụng: Luật Bảo vệ môi trường 2020, 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 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

c) Giám sát các vấn đề môi trường khác

- Vị trí giám sát: Toàn bộ khu vực Dự án.

- Nội dung giám sát: Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt.

- Tần suất giám sát: Thường xuyên và liên tục trong quá trình thi công.

2.4.1.2 Chương trình quản lý và giám sát môi trường trong giai đoạn vận hành

Quan trắc định kỳ Nước thải sinh hoạt:

- Quan trắc nước thải: Vị trí, tần suất, thông số giám sát, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng.

- Thời gian quan trắc:

+ Đợt 1: 6 tháng đầu năm.

+ Đợt 2: 6 tháng cuối năm.

- Tần suất quan trắc: 06 tháng một lần hoặc khi có sự cố theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường.

- Số lượng mẫu quan trắc: 01 mẫu đầu ra hệ thống xử lý.

- Vị trí quan trắc:

Bảng 1.12. Thống kê vị trí quan trắc nước thải

TT	Tên điểm quan trắc	Thời gian quan trắc	Mô tả vị trí quan trắc
1	Tại đầu ra của hệ thống xử lý	6 tháng đầu năm	Đầu ra của hệ thống xử lý
		6 tháng cuối năm	

- Thông số quan trắc:

Bảng 1.13. Danh mục thông số quan trắc nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	QCVN 14:2025/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung – Cột B, $F \leq 2.000$
1	pH	-	5 - 9
2	BOD ₅ (20°C)	mg/l	30
3	Nhu cầu oxy hóa học (COD)	mg/l	60
4	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	100
5	Amoni (tính theo N)	mg/l	8
6	Tổng Nitrat (T-N)	mg/l	30
7	Tổng Phốt phat (T-P)	mg/l	3
8	Tổng Coliform	MPN/100ml	5.000
9	Sunfua (S ²⁻)	mg/l	0,5
10	Dầu mỡ động, thực vật	mg/l	15
11	Chất hoạt động bề mặt anion	mg/l	5

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

2.4.2.1. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trong giai đoạn thi công

a) Sự cố hỏa hoạn:

- Nhà thầu thi công thường xuyên nhắc nhở cán bộ, công nhân lao động cẩn thận trong các hoạt động sử dụng điện, chất đốt, cung cấp nhiên liệu.

- Bố trí các bình PCCC, bơm phun nước, xô chậu, xẻng xúc cát... ở khu vực Dự án để kịp thời dập lửa khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

- Lắp đặt các biển cảnh báo cháy nổ ở khu vực có chứa chất dễ cháy nổ.

- Lập bản cam kết và hình thức kỷ luật về công tác PCCC, bắt buộc tất cả cán bộ, công nhân trên công trường phải ký cam kết thực hiện.

b) Sự cố mất an toàn giao thông, hư hỏng tuyến đường vận chuyển:

- Bố trí lịch vận chuyển hợp lý để tránh tập trung phương tiện vận chuyển vào cùng một thời điểm trên cùng một đoạn đường và tránh vận chuyển qua khu dân cư vào giờ cao điểm (khoảng từ 6 - 8h và 16 – 17h).

- Đặt biển cảnh báo công trường thi công tại nút giao đường rẽ vào Dự án nhằm cảnh báo người dân biết để hạn chế tốc độ khi qua đoạn đường này.

- Sử dụng các phương tiện vận chuyển được đăng kiểm định kỳ với trọng tải từ 10 tấn trở xuống.

- Thường xuyên nhắc nhở các tài xế chấp hành nghiêm túc các quy định về an toàn giao thông trong quá trình vận chuyển như: Không sử dụng rượu, bia, các chất kích thích khi điều khiển phương tiện vận chuyển, không chạy quá tốc độ cho phép; Không phóng nhanh, vượt ẩu, không chở quá trọng tải quy định...; Hạn chế tốc độ khi đi qua các nút giao thông, khu vực dân cư, khu vực đông người qua lại.

- Nhà thầu thi công bố trí công nhân và phương tiện kịp thời thu dọn các loại nguyên, vật liệu, đất, cát rơi vãi trên tuyến đường vận chuyển.

- Trong quá trình vận chuyển nguyên, vật liệu phục vụ xây dựng Dự án, nếu xảy ra hư hỏng nền đường, cơ sở hạ tầng trên các tuyến đường vận chuyển, Chủ Dự án cam kết sẽ phối hợp với đơn vị thi công và cơ quan quản lý tuyến đường kịp thời tu sửa, khắc phục sự cố theo đúng quy định.

c) Sự cố do thời tiết:

- Nhà thầu thi công sẽ tiến hành thi công các hạng mục công trình ngoài trời vào những ngày thời tiết không có mưa lớn, bão để hạn chế các tác động do mưa, bão gây ra.

- Các hạng mục công trình sẽ được thi công theo đúng thiết kế được phê duyệt, đảm bảo khả năng chống chịu với thời tiết xấu.

- Khi khu vực có mưa lớn kéo dài, hoặc có gió bão, nhà thầu thi công sẽ tạm dừng hoạt động xây dựng, bố trí công nhân tiến hành giằng néo các công trình đang thi công để chống bị đổ sập do mưa, bão.

d) Sự cố nước mưa chảy tràn xâm nhập vào tầng hầm:

Trong quá trình thiết kế nếu chủ đầu tư lựa chọn phương án thiết kế không hợp lý và không phù hợp với điều kiện tự nhiên, tình hình mưa lũ tại khu vực triển khai dự án thì khả năng nước mưa chảy tràn xâm nhập vào tầng hầm của các khu nhà cao tầng có thể xảy ra. Khi nước mưa chảy tràn xâm nhập vào tầng hầm sẽ ảnh hưởng đến tất cả mọi hoạt động của Dự án do các bộ phận kỹ thuật về điện, nước, bãi đỗ xe,... Sự cố này xảy ra sẽ ảnh hưởng đến tài sản của Dự án cũng như tài sản của các người dân sinh

sống tại đây. Chính vì vậy, chủ đầu tư phải có phương án thiết kế phù hợp nhằm hạn chế khả năng nước mưa chảy tràn xâm nhập vào tầng hầm của Dự án trong những ngày có mưa lớn trên khu vực thực hiện Dự án.

Để giảm thiểu lượng nước mưa chảy tràn xâm nhập vào khu vực tầng hầm của Dự án thì chủ đầu tư sẽ lựa chọn phương án thiết kế phù hợp cho tầng hầm. Hơn nữa, bố trí có gờ ngăn ở phần cửa ra vào nên tác động này được hạn chế và không gây ngập lụt cho Dự án.

2.4.2.2. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trong giai đoạn vận hành

a) Sự cố an toàn giao thông

- Thiết kế biển báo hiệu theo Quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN-41:2019/BGTVT ban hành.

- Để đảm bảo an toàn giao thông trong quá trình khai thác, ngoài các công trình phòng hộ bảo vệ còn thiết kế hệ thống biển báo. Tại các điểm giao cắt đặt biển báo nguy hiểm, quy định tốc độ lưu thông khi đi qua các khu vực này. Lắp đặt các biển báo tốc độ thích hợp (biển báo tốc độ, biển báo cấm đỗ, cấm quay đầu xe,...) cho từng tuyến đường để hướng dẫn người tham gia giao thông trên các tuyến đường này.

- Các công trình báo hiệu phải được phối hợp thống nhất, không mâu thuẫn nhau, thống nhất về vật liệu, màu sắc, cỡ chữ, kích thước, ký hiệu đặc trưng và đặt đúng vị trí quy định trên toàn tuyến.

- Thường xuyên cử cán bộ kiểm tra các hạ tầng kỹ thuật giao thông, nhanh chóng khắc phục những điểm hư hỏng dẫn đến tai nạn giao thông.

- Tuyên truyền nâng cao ý thức chấp hành luật lệ giao thông của người điều khiển phương tiện giao thông trong khu dân cư.

b) Đảm bảo an toàn về cháy nổ, chập điện, phòng chống sét:

- Xây dựng các phân khu, các công trình theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

- Bố trí các họng nước cứu hỏa dọc các tuyến đường nội bộ của dự án theo đúng thiết kế nhằm ứng cứu kịp thời khi có sự cố cháy nổ xảy ra tại dự án.

- UBND phường Đức Ninh Đông phối hợp với đơn vị quản lý khu vực phổ biến các kiến thức về an toàn cháy nổ, an toàn điện, an toàn giao thông cho dân cư của dự án.

- An toàn giao thông: Lắp đặt các biển báo tốc độ thích hợp (biển báo tốc độ, biển báo cấm đỗ, cấm quay đầu xe,...) cho từng tuyến đường để hướng dẫn người tham gia giao thông trên các tuyến đường này.

c) Sự cố sụt lún, rạn nứt nền đường

- Thi công các hạng mục dự án trên các trục đường phải đảm bảo các yêu cầu về kỹ

thuật và chất lượng. Khi thi công xong từng hạng mục, đại diện chủ đầu tư sẽ tiến hành kiểm tra về chất lượng các hạng mục dự án này để có phương án xử lý trước khi đưa các trục đường vào sử dụng.

- Chính quyền địa phương sau này (là đơn vị quản lý hành chính của dự án) sẽ nghiêm cấm các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu quá trọng tải cho phép, yêu cầu chạy đúng tốc độ cho phép trên các tuyến đường nhằm hạn chế sự cố sụt lún, hư hỏng các tuyến đường nội vùng.

- Thực hiện các biện pháp trồng cỏ gia cố mái taluy đường (đặc biệt là tuyến đường đặc biệt là các khu vực phía Đông và phía Nam) để hạn chế xói lở do mưa lớn.

d) Sự cố đối với đường ống thoát nước thải

- Sự cố tắc đường ống dẫn nước thải: Chính quyền trực tiếp quản lý khu dân cư sẽ yêu cầu các hộ dân khi đi vào hoạt động không nên cho các loại chất thải rắn có kích thước lớn thoát vào hệ thống thoát nước thải và định kỳ nạo vét các hố ga để đảm bảo hệ thống thoát nước thải khu vực được hoạt động tốt. Đồng thời, khi sự cố này xảy ra các hộ gia đình có liên quan sẽ tiến hành khắc phục, sửa chữa đường ống bị tắc, trả lại tính năng thoát nước thải cho hệ thống.

- Đối với sự cố vỡ đường ống thoát nước thải: Để phòng chống sự cố này, chủ đầu tư sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- + Lắp đặt, vận hành hệ thống thoát nước thải theo đúng thiết kế đã phê duyệt, lựa chọn vật liệu làm đường ống thoát nước thải có độ bền cao, chống chịu với thời tiết tốt để hạn chế rò rỉ, vỡ đường ống trong quá trình hoạt động.

- + Quy định tải trọng trên các tuyến đường, giám sát các hoạt động gây tác động ảnh hưởng làm hư hỏng, nứt vỡ đường ống thoát nước thải.

- + Khi có sự cố vỡ đường ống xảy ra, đơn vị quản lý dự án sau này sẽ huy động mọi nguồn lực tại chỗ, đồng thời báo cho cơ quan chức năng được biết để hỗ trợ xử lý sự cố.

- Đối với các trạm bơm tăng áp:

- + Bố trí 02 bơm, 01 bơm vận hành, 01 bơm dự phòng và vận hành luân phiên.

- + Trạm bơm phải tổ chức đội sửa chữa chuyên nghiệp thường trực và kiểm tra thường xuyên.

- + Các nhân viên vận hành luôn được đào tạo nâng cao năng lực.

- + Sử dụng các nguyên liệu có độ bền cao và đạt yêu cầu về kỹ thuật.

- + Phải được kiểm tra áp lực và thực hiện súc xả, khử trùng trước khi đưa vào sử dụng.

- + Tuân thủ nghiêm ngặt về chương trình vận hành và bảo dưỡng được thiết lập cho trạm cấp nước. Thường xuyên kiểm tra, bảo trì các mối nối, van khóa trên hệ thống đường

ống dẫn, đảm bảo tất cả các tuyến ống đều phải có độ bền, độ kín khít an toàn nhất.

- Sự cố chảy tràn nước thải do chưa hoàn thiện hạ tầng đầu nối
- + Để đảm bảo vệ sinh môi trường và đảm bảo theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, chúng tôi kiến nghị Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan ban ngành sớm hoàn thiện hạ tầng, đưa vào sử dụng theo quy hoạch chung.

e) Sự cố ngập úng

+ Thi công hệ thống thoát nước theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, nghiệm thu theo đúng quy định trước khi đưa vào sử dụng.

+ Trong quá trình hoạt động của dự án, đơn vị quản lý hạ tầng hệ thống thoát nước có biện pháp, thường xuyên kiểm tra và duy tu hệ thống thoát nước để đảm bảo hệ thống thoát nước hoạt động ổn định, đảm bảo khả năng thoát nước tại khu vực dự án đặc biệt trước mùa mưa bão.

+ Đơn vị quản lý vận hành lập kế hoạch cử người thường xuyên kiểm tra, giám sát, khơi thông cống rãnh, hốt ga nhằm hạn chế nghẹt hệ thống tiêu thoát nước dẫn đến ngập úng, ô nhiễm môi trường,...

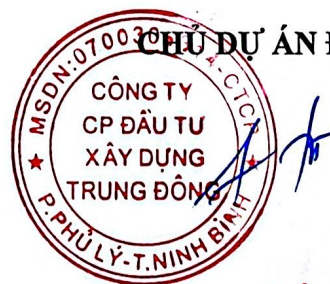
+ Việc theo dõi các hộ gia đình thực hiện đầu nối nước mưa, nước thải vào hệ thống thoát nước đô thị cũng là vấn đề cần được quan tâm để hệ thống hoạt động theo đúng chức năng đã được thiết kế.

+ Ngập úng do địa hình, biến đổi khí hậu, thời tiết cực đoan: Nhà đầu tư kiến nghị UBND tỉnh và Sở ban ngành liên quan xem xét, rà soát và sớm thực hiện dự án mở rộng, nạo vét kênh Khe Duyên, mở rộng Cống phóng thủy xả ra sông Lê Kỳ để đảm bảo khả năng thoát nước, giảm thiểu ngập lụt cho Dự án và khu vực khi dự án đi vào vận hành.

3. Cam kết của Chủ dự án

Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Đông cam kết tuân thủ các quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến các giai đoạn của dự án, gồm:

- Cam kết về các giải pháp, biện pháp bảo vệ môi trường sẽ được thực hiện trong suốt quá trình hoạt động của dự án.
- Cam kết về đền bù và khắc phục ô nhiễm môi trường trong trường hợp các sự cố, rủi ro môi trường xảy ra do triển khai dự án.
- Cam kết thực hiện đầy đủ trách nhiệm quy định tại Khoản 3, Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường 2020.
- Cam kết sửa chữa, hoàn trả những hư hỏng hạ tầng khu vực được xác định là do hoạt động của dự án gây ra.
- Cam kết thực hiện đầy đủ các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường và phòng chống, ứng cứu sự cố.
- Cam kết sẽ phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương để đảm bảo an ninh, trật tự trên địa bàn khu vực dự án nói riêng và trên địa bàn phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị nói chung.
- Cam kết tháo dỡ các công trình tạm ngay sau khi kết thúc thi công; thực hiện kịp thời công tác phục hồi cảnh quan môi trường địa bàn thi công, các khu vực đất tạm chiếm dụng, bảo đảm đáp ứng các yêu cầu về an toàn vệ sinh môi trường trong quá trình thực hiện Dự án.
- Cam kết quản lý chặt chẽ, tuyên truyền, phổ biến giáo dục nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, tài nguyên thiên nhiên hiện có trong quá trình thực hiện Dự án.
- Cam kết niêm yết bản Báo cáo ĐTM của dự án trước trụ sở phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị để toàn thể nhân dân có thể giám sát.
- Cam kết thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các biện pháp bảo vệ môi trường nêu trong báo cáo; Chịu trách nhiệm khắc phục sự cố môi trường, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.



GIÁM ĐỐC
NGUYỄN MẠNH HÙNG

Số: 2784/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 13 tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu ngày 13 tháng 10 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

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

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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;

Căn cứ Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 24/5/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Nghị quyết số 61/NQ-HĐND ngày 27/5/2022 của HĐND tỉnh Quảng Bình về bổ sung, điều chỉnh danh mục dự án thu hồi đất, chuyển mục



đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 2804/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 1539/QĐ-UBND ngày 09/06/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 tỉnh Quảng Bình tại Quyết định số 4789/QĐ-UBND ngày 31/12/2021;

Căn cứ Quyết định số 13/2022/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Quy định các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Thông báo số 673-TB/TU ngày 28/9/2022 của Tỉnh ủy Quảng Bình kết luận hội nghị Ban thường vụ Tỉnh ủy lần thứ 37 về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới;

Xét văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông đề xuất (Nhà đầu tư quan tâm đề xuất) và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 1683/KHĐT-TĐ ngày 24/06/2022 và Công văn số 2840/KHĐT-TĐ ngày 12/10/2022.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới với các nội dung sau đây:

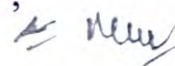
1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới (khu đô thị mới).

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hình thành khu đô thị mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực; cung cấp các tiện ích dịch vụ cho cộng đồng dân cư, tạo cảnh quan kiến trúc của khu vực; từng bước nâng cấp đô thị; huy động được nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước của các nhà đầu tư, doanh nghiệp để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 305.000m²;

4.2. *Vị trí thực hiện dự án:* Theo quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình. Vị trí thực hiện dự án xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường Nguyễn Đăng Tuấn, Nguyễn Văn Cừ, và khu dân cư cũ;
- Phía Nam giáp với khu vực quy hoạch công viên cây xanh;
- Phía Đông giáp đất nhóm nhà ở;
- Phía Tây giáp đường sắt Bắc Nam.

4.3. *Dự kiến cơ cấu, lệ sử dụng đất*

Theo Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000, cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất dự kiến như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.	Đất ở	88.777	29,1
2.	Đất nhà ở xã hội	22.513	7,4
3.	Đất trường mầm non	4.925	1,6
4.	Đất công cộng	9.444	3,1
5.	Đất thương mại - dịch vụ	9.973	3,3
6.	Bãi đỗ xe	5.685	1,9
7.	Đất cây xanh	37.203	12,2
8.	Mặt nước	9.222	3,0
9.	Đất giao thông	117.258	38,4
Tổng diện tích thực hiện dự án		305.000	100

4.4. *Quy mô xây dựng:* Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác theo Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, quy hoạch chi tiết được duyệt và chủ trương đầu tư dự án được chấp thuận, gồm các hạng mục chính:

a) Phần công trình HTKT: Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích sử dụng đất khoảng 305.000m² (san nền, đường giao thông; bãi đỗ xe; cấp nước, phòng cháy chữa cháy; thoát nước mưa; thoát nước thải và vệ sinh môi trường, cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng; công viên cây xanh, mặt nước; thông tin liên lạc,...);

b) Phần công trình nhà ở: Dự án có tổng diện tích đất ở khoảng 111.290m².

Trong đó:

- Nhà ở xã hội: diện tích khoảng 22.513m², chiếm tỷ lệ 20% tổng diện tích toàn bộ đất ở của dự án. Đối với quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước sau khi đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.

- Nhà ở thương mại:

+ Xây dựng tối thiểu khoảng 106 căn với diện tích sử dụng đất khoảng 23.407m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 47.640m² (*xây thô, hoàn thiện mặt ngoài*) tại các lô đất có mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường cảnh quan chính, tuyến đường trong khu vực trung tâm; tuyến đường có mặt cắt ngang từ 22,5m trở lên; chiều cao dự kiến: 03 tầng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

+ Quỹ đất ở được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở theo thiết kế mẫu được duyệt sau khi đầu tư xây dựng hoàn chỉnh phần hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng các quy định hiện hành: khoảng 384 lô, với diện tích đất ở khoảng 65.370m²; chiều cao tầng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

c) Phần công trình thương mại dịch vụ: Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình thương mại dịch vụ với diện tích sử dụng đất khoảng 9.973m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 23.936m²; số tầng dự kiến: 4, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

d) Phần công trình hạ tầng xã hội:

Đối với phần diện tích quy hoạch đất công trình công cộng với diện tích khoảng 9.444m²; đất trường mầm non với diện tích khoảng 4.925m², nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước sau khi đầu tư hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật.

4.5. *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:*

Tổng số lượng các loại nhà khoảng 490 căn, bao gồm:

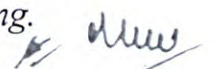
- Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài khoảng 106 căn;

- Nhà đầu tư được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo mẫu thiết kế được duyệt khoảng 384 căn tại các lô đất có vị trí nằm trong khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trong các dự án nhà ở, khu đô thị được UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 13/2022/QĐ-UBND ngày 01/4/2022.

4.6. *Quy mô dân số dự kiến:* Khoảng 2.000 người (Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể theo quy hoạch chi tiết dự án được duyệt).

4.7. *Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:* Diện tích khoảng 22.513m². Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án phải đảm bảo diện tích đất dành để phát triển nhà ở xã hội chiếm tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở của dự án.

4.8. *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án; sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương.*

a) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

- Hạ tầng bên trong dự án:

Nhà đầu tư đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị, quy hoạch chi tiết được duyệt (bao gồm các hạng mục: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, công trình công cộng, trường mầm non...) đảm bảo việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, điều kiện về vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ.; đầu tư xây dựng nhà ở theo sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở; công trình hạ tầng xã hội theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận.

- Hạ tầng bên ngoài dự án: Đảm bảo khớp nối các hệ thống hạ tầng giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, thông tin liên lạc trong và ngoài phạm vi dự án, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị được duyệt.

b) Sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh:

Nhà đầu tư được phép giữ lại để đầu tư kinh doanh đất ở; các sản phẩm bất động sản được đầu tư xây dựng trên các lô đất được quy hoạch là đất ở, đất thương mại dịch vụ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: đường giao thông; bãi đỗ xe; cấp nước, phòng cháy chữa cháy; thoát nước thải và vệ sinh môi trường, cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng; công viên cây xanh, kè, mặt nước; thông tin liên lạc,... Phần diện tích quy hoạch đất công trình công cộng và đất trường mầm non (sau khi đầu tư hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật) theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Các chỉ tiêu quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất, quy mô đầu tư tại chủ trương đầu tư đang là sơ bộ theo quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 24/5/2019 và sẽ được xác định cụ thể tại bước lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở được thẩm định, phê duyệt theo các quy định pháp luật hiện hành.

5. Sơ bộ vốn đầu tư của dự án (dự kiến): 812 tỷ đồng.

a) Cơ cấu vốn đầu tư:

- Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án: 742 tỷ đồng (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng);

- Sơ bộ về chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng: 70 tỷ đồng.

b) Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: ít nhất chiếm 15% vốn đầu tư của dự án;
- Vốn huy động hợp pháp: Nhiều nhất chiếm 85% vốn đầu tư của dự án.

Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định (trong đó vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 15% vốn đầu tư của dự án).

Sơ bộ vốn đầu tư của dự án chỉ là dự kiến (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) để các nhà đầu tư xem xét khả năng đảm bảo năng lực tài chính khi tham gia đấu thầu và làm cơ sở đánh giá sơ bộ năng lực tài chính, kinh nghiệm của nhà đầu tư; không sử dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án; việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật khác có liên quan.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Trong vòng 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc mua đất ở để xây nhà ở được sử dụng ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Đức Ninh Đông và phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 05 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư, dự kiến từ: năm 2022 đến năm 2026, trong đó:

- Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đền bù giải phóng mặt bằng; thủ tục về xây dựng; môi trường; giao đất, cho thuê đất,... khởi công dự án: Hoàn thành trong quý IV năm 2023.

- Thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản:

- + Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hoàn thành trong Quý IV năm 2024;

- + Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở: Hoàn thành trong quý I năm 2026;

- + Xây dựng công trình thương mại dịch vụ: Hoàn thành trong quý IV năm 2026;

- Hoàn thành đầu tư xây dựng cơ bản, đưa dự án vào khai thác vận hành trong năm 2026.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư (nếu có) theo quy định hiện hành của pháp luật.

10. Các điều kiện thực hiện dự án đối với nhà đầu tư:

- Căn cứ Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị, chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận, tổ chức lập quy hoạch chi tiết dự án, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định pháp luật hiện hành, trong đó

phải nghiên cứu giải pháp tiêu thoát nước cho vùng thượng lưu và diện tích xung quanh khu vực đề xuất dự án đảm bảo phù hợp với địa hình tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Tổ chức lập phương án bóc tách và sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước trình cấp có thẩm quyền xem xét theo quy định tại Nghị định 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt.

- Phối hợp các đơn vị có liên quan tổ chức lập hồ sơ trình Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật về Đất đai. Chủ trương đầu tư Dự án và các văn bản pháp lý có liên quan sẽ hết hiệu lực trong trường hợp Thủ tướng Chính phủ không chấp thuận việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án.

- Tổ chức lập Báo cáo Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) và hồ sơ xin cấp giấy phép môi trường trình Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt theo quy định của Pháp luật về môi trường;

- Ứng trước kinh phí cho cơ quan nhà nước theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt để tiến hành giải phóng mặt bằng khu vực thực hiện dự án.

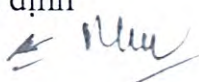
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai,...)

- Thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật (trong trường hợp chấp thuận nhà đầu tư).

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục tiêu, nội dung, tiến độ đã cam kết và nội dung tại chủ trương đầu tư dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận, quy hoạch chi tiết, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở được thẩm định, phê duyệt theo các quy định pháp luật hiện hành; tuyệt đối tuân thủ đúng quy định của pháp luật, chính sách hiện hành của nhà nước trong quá trình triển khai các thủ tục đầu tư, thực hiện dự án đầu tư và đưa dự án đầu tư vào kinh doanh, hoạt động; chịu mọi thiệt hại phát sinh trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thủ tục quy định tại Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan.

- Thực hiện kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở; nghiệm thu, bàn giao, bảo trì, bảo hành theo đúng quy định tại Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và pháp luật về xây dựng.

- Thực hiện báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về trình tự, thủ tục thẩm định

dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư; Định kỳ hàng quý, hàng năm có báo cáo bằng văn bản gửi các sở, ngành, địa phương: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh, Cục Thống kê tỉnh, UBND thành phố Đồng Hới và các cơ quan liên quan về tình hình thực hiện dự án đầu tư, gồm các nội dung: (i) tiến độ xây dựng dự án, (ii) vốn đầu tư thực hiện, (iii) kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh, (iv) thông tin về lao động, (v) nộp ngân sách nhà nước, (vi) xử lý và bảo vệ môi trường, (vii) các chỉ tiêu chuyên ngành theo lĩnh vực hoạt động và các nội dung liên quan của dự án.

- Chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng,...theo quy định của pháp luật.

- Chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở (ngoài khu vực bắt buộc xây dựng nhà ở trong dự án) sau khi đã được Sở Xây dựng thông báo bằng văn bản về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đạt yêu cầu, được cơ quan chức năng xác nhận đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng theo quy định; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch đô thị, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở theo quy định tại Điều 194 Luật Đất đai; khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và quy định các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Bình được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 13/2022/QĐ-UBND ngày 01/4/2022.

- Thực hiện đầy đủ yêu cầu, kiến nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 1683/KHĐT-TĐ ngày 24/06/2022.

Cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét chấm dứt hoạt động dự án mà không bồi thường, hoàn trả các chi phí liên quan đến các công việc đã thực hiện đối với dự án trong trường hợp Nhà đầu tư thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ các nội dung cam kết và các nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc vi phạm các quy định khác mà theo quy định của pháp luật dự án bị chấm dứt hoạt động.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm các sở, ngành và địa phương

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án, xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án. Thực hiện quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư theo quy định; làm việc với Nhà đầu tư để thống nhất thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (trong trường hợp chấp thuận nhà đầu tư); phối hợp với các sở, ngành, địa phương kiểm tra, xử lý

các tồn tại, vướng mắc của dự án theo thẩm quyền được giao.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai; môi trường; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng dự án theo đúng quy định; theo dõi, quản lý việc sử dụng đất, chấp hành các giải pháp về bảo vệ môi trường và các vấn đề khác có liên quan; chủ trì phối hợp Sở Nông nghiệp và PTNT tham mưu UBND tỉnh Hồ sơ báo cáo Thủ tướng Chính phủ xin chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định hiện hành.

- Sở Xây dựng: Thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát, quản lý nhà nước đối với dự án đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

- Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn có trách nhiệm hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Luật Trồng trọt.

- UBND thành phố Đồng Hới:

+ Phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trong quá trình thi công, giám sát xây dựng đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho nhà nước sau khi hoàn thành, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực; sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với các đơn vị có liên quan để tiếp nhận, quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị nhà đầu tư bàn giao.

+ Lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng dự án và các công việc có liên quan theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về quy định trình tự, thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai áp dụng cho đối tượng là tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

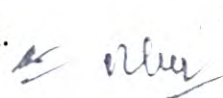
+ Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện.

- Các sở, ngành, đơn vị có liên quan khác theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của mình hướng dẫn, hỗ trợ Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án kịp thời, có hiệu quả, đúng quy định pháp luật; thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát, quản lý nhà nước đối với Dự án theo đúng quy định pháp luật.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư, các sở, ngành, địa phương liên quan triển khai thực hiện đầy đủ, chính xác, chặt chẽ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật; thường xuyên kiểm tra, giám sát Dự án triển khai thực hiện đúng tiến độ cam kết; có biện pháp xử lý nghiêm trong trường hợp Dự án chậm tiến độ.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường Nam Lý và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Nhà đầu tư quan tâm đề xuất lập Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Quảng Bình. /.

như

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- BTV Tỉnh ủy;
- BCS Đảng UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở: KHĐT, XD, TNMT, TC, NN&PTNT;
- VP UBND tỉnh;
- UBND TP Đồng Hới;
- UBND các phường: Đức Ninh Đông; Nam Lý;
- Lưu: VT, KT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Thắng

Số: 163/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 24 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu ngày 24 tháng 01 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

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

Căn cứ Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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;

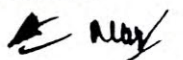
Căn cứ Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới (khu đô thị mới);

Căn cứ Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 25/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới (khu đô thị mới);

Căn cứ Thông báo số 497-TB/BCSD ngày 27/12/2023 của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh;

Căn cứ Văn bản đề nghị chấp thuận nhà đầu tư và Hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông;

Căn cứ ý kiến thẩm định của các đơn vị: Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3535/STNMT-QLĐĐ ngày 15/11/2023; Sở Xây dựng tại Văn bản số

 May

2932/SXD-QLN ngày 10/11/2023; Sở Tài chính tại Văn bản số 3741/STC-GCSDN ngày 10/11/2023; Cục Thuế tỉnh Hà Nam tại Văn bản số 3420/CTHNA-HKDCN ngày 22/11/2023; UBND thành phố Đồng Hới tại Văn bản số 2532/UBND-QLĐT ngày 28/11/2023;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 3627/KHĐT-TĐ ngày 05/12/2023 và Công văn 3861/KHĐT-TĐ ngày 25/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông là nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới (khu đô thị mới) đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình, với các nội dung như sau:

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

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0700306314 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày: 01/4/2009; Đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 05/4/2022;
- Mã số thuế: 0700306314;
- Địa chỉ trụ sở: Tổ 25, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam;
- Điện thoại: 02263.851236.

Điều 2. Thông tin về dự án đầu tư

1. Vốn đầu tư của dự án (dự kiến): 812.000.000.000 VNĐ (tám trăm mười hai tỷ đồng chẵn).

- Vốn góp của nhà đầu tư (vốn chủ sở hữu): ít nhất chiếm 15% vốn đầu tư của dự án;

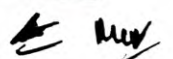
- Vốn huy động hợp pháp: Nhiều nhất chiếm 85% vốn đầu tư của dự án.

2. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp VNĐ	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông	122.000.000.000	100	Tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện dự án



- Vốn huy động hợp pháp: 690.000.000.000 VNĐ, theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 05 năm kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư, từ năm 2024 đến năm 2028, trong đó:

- Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư, đền bù GPMB; thực hiện các thủ tục về lập, thẩm định, phê duyệt: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; thiết kế xây dựng; môi trường; chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa; giao đất, cho thuê đất,... khởi công dự án: hoàn thành trong năm 2025.

- Thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản:

+ Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Hoàn thành năm 2026;

+ Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở: Hoàn thành năm 2027;

+ Xây dựng công trình thương mại dịch vụ: Hoàn thành năm 2028;

- Hoàn thành đầu tư xây dựng cơ bản, đưa dự án vào khai thác vận hành trong năm 2028.

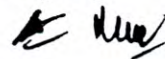
Điều 3. Thời hạn hoạt động của dự án

Trong vòng 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc mua đất ở để xây nhà ở được sử dụng ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai; đất thương mại, dịch vụ, các loại đất thuê,...: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường Nam Lý, các đơn vị có liên quan và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông căn cứ chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới (khu đô thị mới) được UBND tỉnh Quảng Bình chấp thuận tại Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 13/10/2022, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định này và chủ trương của Đảng, quy định pháp luật có liên quan để triển khai các bước tiếp theo theo quy định pháp luật.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông: Thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết tại Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, Hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, các cơ quan thanh tra, kiểm tra về tính chính xác, trung thực của hồ sơ, tài liệu đã cung cấp cho cơ quan chức năng trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký thực hiện dự án, đề nghị chấp thuận nhà đầu tư; trong quá trình thực hiện dự án, phối hợp UBND thành phố Đồng Hới, Sở Tài nguyên và Môi trường đăng ký nhu cầu sử dụng đất của dự án vào kế hoạch thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất hàng năm theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp



luật, các cơ quan thanh tra, kiểm tra về tính chính xác, trung thực của hồ sơ, tài liệu đã cung cấp cho cơ quan chức năng trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký thực hiện dự án, đề nghị chấp thuận nhà đầu tư.

Điều 5. Điều khoản thi hành

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

3. Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT; Cục Thuế tỉnh Hà Nam, Cục Thuế tỉnh; UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường Nam Lý và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông; một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Quảng Bình./. *mu/*

Nơi nhận:

- Như khoản 3, Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Các sở: TNMT, XD, TC, NNPTNT;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND TP Đồng Hới;
- UBND phường Đức Ninh Đông;
- UBND phường Nam Lý;
- Lưu: VT, KT, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Mạnh Hùng

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật liên quan đến quy hoạch ngày 15 tháng 6 năm 2018; 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

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

Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27 tháng 05 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới;

Căn cứ Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông là nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới (khu đô thị mới);

Căn cứ Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

gou uuu

Xét Tờ trình số 94/TTr-TĐ ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông về việc đề nghị thẩm định quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2305/BC-SXD ngày 13/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc phường Đức Ninh Đông và Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư phường Nam Lý;
- Phía Nam giáp đồng ruộng;
- Phía Tây giáp đường sắt Bắc Nam;
- Phía Đông giáp đồng ruộng, đường giao thông hiện trạng.

2. Quy mô diện tích và dân số

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích 301.851,33m²;
- Dự kiến quy mô dân số khoảng 5.500 người.

3. Mục tiêu

- Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới hiện đại, hợp lý về sử dụng đất, đẹp về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý hoạt động xây dựng cũng như triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong khu vực dự án.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch bố trí các chức năng gồm: Đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất giáo dục, đất văn hóa, thể thao, đất công viên cây xanh, đất bãi đỗ xe, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng SĐĐ	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
		TỔNG DIỆN TÍCH	301.851,33	100,00	28,20	12	-
1		Đất công cộng và thương mại dịch vụ	24.682,88	8,18	-	-	-
1.1	CC	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	5.139,65	1,70	40	5	2,0
1.2	VH	Đất nhà văn hóa	1.004,63	0,33	40	3	1,2

jam
uuu

1.3	NT	Đất trường mầm non	4.924,45	1,63	40	5	2,0
1.4	TH	Đất trường tiểu học	3.620,37	1,20	40	5	2,0
1.5	TM	Đất thương mại dịch vụ	9.993,78	3,31	60	7	3,5
2		Đất ở mới	98.455,41	32,62	-	-	-
2.1	LK	Đất nhà ở liền kề	47.413,24	15,71	90	5	4,4
2.2	SL	Đất nhà ở biệt thự song lập	13.480,01	4,47	70	3	2,1
2.3	BT	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	12.108,04	4,01	64	3	1,9
2.4	HH	Đất nhà chung cư hỗn hợp	5.698,21	1,89	60	12	7,2
2.5	OXH	Đất nhà ở xã hội	19.755,91	6,54	45	12	3,9
3		Đất cây xanh cảnh quan	60.432,87	20,02	-	-	-
3.1	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	28.235,84	9,35	5	1	0,03
3.2	CXT	Đất cây xanh thể dục thể thao	5.341,85	1,77	5	1	0,05
3.3	QT	Đất quảng trường	3.857,61	1,28	5	1	0,05
3.4	MN	Hồ, ao, đầm	22.997,57	7,62	5	1	0,03
4		Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	118.280,17	39,18	-	-	-
4.1	GT	Đất giao thông	110.451,64	36,59	-	-	-
4.2	P	Đất bãi đỗ xe	6.324,17	2,10	-	-	-
4.3		Đất hạ tầng kỹ thuật	1.504,36	0,50	40	1	0,40

(Chi tiết xem bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

5.1. Tổ chức không gian:

- Hướng tiếp cận chính của khu vực dự án là từ hướng hướng Đông Nam khu đất nơi có trục giao thông đối ngoại là đường 27m kết nối với đường Phạm Văn Đồng. Hai trục đường ven hồ rộng 17m tại trung tâm làm điểm nhấn cảnh quan chính toàn khu đô thị.

- Khu vực quy hoạch chủ yếu tổ chức các nhóm nhà ở phân lô, nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh bám theo các tuyến đường chính và các tuyến đường phân khu vực, đường nhóm nhà ở. Trong các nhóm nhà ở bố trí các tuyến hành lang kỹ thuật ở phía sau các dãy nhà kết hợp trục cây xanh cảnh quan, vườn hoa, lối đi bộ rộng tối thiểu 4m để kết nối cộng đồng dân cư cũng như tạo không gian xanh điều hòa vi khí hậu.

- Quy hoạch cụm công trình hạ tầng xã hội (gồm: công trình công cộng và thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa – TDTT, nhà văn hóa, trường tiểu học, trường mầm non, dịch vụ thương mại) kết hợp các bãi đỗ xe tại khu vực giữa dự án đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý cho các nhóm nhà ở trong dự án cũng như khu vực dân cư hiện hữu tiếp giáp.

- Bố trí khu đất chung cư hỗn hợp tại vị trí cửa ngõ, tạo điểm nhấn chính từ lối vào trên đường 27m.

- Bố trí các bãi đỗ xe tại trục giao thông chính phía Bắc và Nam dự án để phục vụ cộng đồng dân cư.

gmm
uuu

- Trên các khu đất cây xanh trồng nhiều cây xanh, vườn hoa phục vụ cho cộng đồng dân cư.

- Tổ chức trồng nhiều cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh vườn hoa trong các khu chức năng để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

5.2. Kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Định hướng kiến trúc: Các công trình trong dự án có kiến trúc hiện đại, bền vững, thân thiện môi trường, hướng đến công trình xanh, đảm bảo sự thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, cao độ nền, chiều cao các tầng, khoảng lùi trên một dãy nhà ở nhằm tạo thành các dãy nhà ở đẹp và thống nhất về kiến trúc mặt ngoài, đảm bảo thông gió, chiếu sáng và thân thiện với môi trường. Mật độ xây dựng tối đa trên từng lô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Chiều cao công trình:

- + Nhà ở liền kề, biệt thự: Chiều cao tầng 1 từ 3,6m ÷ 3,9m, chiều các các tầng còn lại từ 3,3m ÷ 3,6m. Tầng cao tối đa 5 tầng. Khi triển khai xây dựng trên cũng một dãy nhà ở phải thống nhất về tầng cao, chiều cao từng tầng và cao độ nền và được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế dự án.

- + Công trình thương mại dịch vụ: Tầng cao tối đa 7 tầng, chiều cao được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế dự án.

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng đảm bảo quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- + Khoảng lùi xây dựng công trình trên cùng một dãy nhà ở phải thống nhất so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

- + Trên các lô đất thương mại dịch vụ, công trình công cộng chỉ giới xây dựng công trình chính lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại; khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến,... hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, thời tiết và khí hậu của khu vực.

- Trong khu đất cây xanh sử dụng công cộng: được xây dựng công trình phục vụ công cộng chiều cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, khoảng lùi tối thiểu 3m; tổ chức trồng nhiều cây xanh cảnh quan, bố trí đường dạo, khu tập thể dục thể thao ngoài trời, vườn hoa, tiểu cảnh.

- Tầng hầm: Công trình xây dựng được phép xây dựng tối đa 01 tầng hầm đối với nhà ở và tối đa 02 tầng hầm đối với các công trình dịch vụ - công cộng, công trình hỗn hợp; Chỉ giới xây dựng tầng hầm theo chỉ giới xây dựng công trình được quy định trong bản vẽ chỉ giới xây dựng.

gaur
muu

- Các mẫu công trình trong hồ sơ thiết kế đô thị, kiến trúc cảnh quan của đồ án quy hoạch là phương án sơ bộ và được thiết kế cụ thể trong hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công của dự án.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) San nền: Cao độ san nền tối thiểu của khu vực quy hoạch là +2,45m. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa xây dựng đồng bộ với hệ thống giao thông của khu quy hoạch, theo độ dốc địa hình thoát ra hồ, ra kênh. Tuỳ theo hiện trạng, tính chất và độ dốc nền tự nhiên từng khu vực mà tổ chức xây dựng hệ thống thoát nước mặt cho phù hợp, có tính đến giai đoạn phát triển cho tương lai.

- Đối với khu vực phía Bắc tiếp giáp với các khu dân cư hiện trạng, bố trí các tuyến cống hộp, hố ga chờ đầu nối cho khu vực phía Bắc ngoài ranh giới đảm bảo khu vực hiện trạng không bị ngập úng.

- Cống thoát nước được sử dụng BTCT chịu lực, các tuyến cống được thiết kế theo chế độ tự chảy với độ dốc $i \geq 1/D$ (D - đường kính cống, mm). Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT tròn có đường kính D600, D800, D1000 và cống hộp B1600, B2000.

Hoàn trả hệ thống mương xây nông nghiệp hiện hữu bằng các tuyến cống hộp đi ngầm dọc theo đường quy hoạch.

6.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đường sắt:

Đường sắt Bắc – Nam chạy dọc ranh giới phía Tây khu quy hoạch bố trí hành lang an toàn giao thông đường sắt theo Nghị định 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2014 của Chính phủ về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt.

b) Giao thông đường bộ:

- *Đường chính đô thị:*

+ Tuyến đường chạy dọc phía Tây Nam ranh giới lập quy hoạch có quy mô lộ giới 27m, mặt cắt 1-1 (bao gồm: lòng đường xe chạy 15m; vỉa hè rộng 2x6m).

+ Tuyến đường chạy dọc phía Đông Nam ranh giới lập quy hoạch có quy mô lộ giới 27m, mặt cắt 1-1 (bao gồm: lòng đường xe chạy 15m; vỉa hè rộng 2x6m).

- *Đường cấp nội bộ:* Quy hoạch các tuyến đường nội bộ dự án có mặt cắt ngang rộng từ 7,5m đến 19m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch với các tuyến đường và kết nối với các khu dân cư lân cận tiếp giáp.

c) Các công trình giao thông khác: Bố trí 11 bãi đỗ xe cho khu đô thị với tổng diện tích 6.324,17m². Các bãi đỗ xe được bố trí phân tán, đảm bảo bán kính phục vụ <500m.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

- Dự kiến tổng nhu cầu sử dụng điện của dự án là khoảng 3.268kVA

gần
thời

- Nguồn điện: Được đầu nối từ tuyến cáp ngầm trung thế 22kV theo quy hoạch phân khu. Giai đoạn trước mắt khi tuyến cáp theo quy hoạch chưa được xây dựng sẽ đầu nguồn từ đường điện trung thế 22kV hiện trạng dọc đường Nguyễn Đăng Tuấn và đường Nguyễn Văn Cừ. Xây dựng các tuyến cáp 22kV đi ngầm dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến các trạm biến áp.

- Dự kiến bố trí 7 TBA cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Công suất cụ thể của trạm biến áp được cụ thể hóa giai đoạn thiết kế dự án đảm bảo cung cấp đủ điện sinh hoạt và chiếu sáng cho các khu chức năng và các công trình. Khuyến khích sử dụng các loại hình điện xanh, ít ảnh hưởng đến môi trường như điện mặt trời đặc biệt đối với các công trình cao tầng, công cộng, dịch vụ.

- Lưới điện: Từ các trạm biến áp, xây dựng hệ thống đường dây hạ thế 22/0,4kV đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông và hành lang kỹ thuật để cấp điện sinh hoạt đến các công trình, cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

- Giải pháp hoàn trả đường điện hiện trạng: Khu vực quy hoạch có 02 đường điện trung thế 22kv chạy qua. Định hướng di dời 2 tuyến điện này và hoàn trả hạ ngầm theo đường quy hoạch để đảm bảo an toàn điện và mỹ quan đô thị.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch dự án khoảng 2.000 m³/ngày.đêm (Bao gồm cả nước phòng cháy chữa cháy).

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được cấp từ Nhà máy nước Phú Vinh thông qua tuyến ống cấp nước phân phối hiện có trên đường Nguyễn Văn Cừ.

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước chính D160-D110 theo các trục giao thông dẫn nước về khu quy hoạch. Các tuyến này được nối với nhau tạo thành mạng vòng cấp nước, nhằm đảm bảo sự an toàn và liên tục cho các khu vực cần cấp nước. Từ các tuyến ống chính, bố trí các tuyến ống nhánh có đường kính D50 đi trong hào kỹ thuật dọc theo vỉa hè và hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở hoặc đi ngầm để cấp nước sinh hoạt đến các công trình và cấp nước tưới cây.

- Các hống cứu hỏa bố trí trên đường ống cấp nước chính tại vỉa hè các tuyến đường và cạnh các nút giao thông (ngã ba, ngã tư) để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các hống cứu hỏa theo quy định về phòng cháy chữa cháy

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ qua hệ thống xử lý nước thải riêng của từng công trình đạt yêu cầu sơ bộ theo quy định, sau đó được thu gom vào tuyến cống D300-D400 xây dựng dọc theo hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà

ở và vỉa hè các tuyến đường để dẫn đến khu xử lý nước thải của dự án bố trí ở khu đất hạ tầng kỹ thuật với công suất $1.030\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn phát thải theo quy định được thoát ra hệ thống thoát nước mưa chung. Về lâu dài, khi hệ thống xử lý nước thải chung được xây dựng hoàn thiện, nước thải dự án được thu gom và đầu nối xử lý tập trung (theo định hướng của quy hoạch chung).

b) Chất thải rắn: Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng hộ gia đình, hạng mục công trình, khu chức năng sau đó được xe thu gom vận chuyển đến điểm tập kết rác thải của dự án tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, từ đó được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố.

6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Các tuyến cáp thông tin bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè, hành lang kỹ thuật và sân đường nội bộ để cấp đến các công trình. Các trạm thu phát sóng thông tin di động (nếu có) được bố trí tại khu công viên cây xanh. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bể được thiết kế với kích thước khác nhau.

- Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình, ... được các nhà cung cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà dự án đã quy hoạch, thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

6.7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Khi triển khai thực hiện dự án cần phải lập kế hoạch thi công phù hợp để không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh.

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh.

- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống cống chung.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vi khí hậu và để hạn chế ô nhiễm không khí.

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác, phân loại rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Quản lý hoạt động nông nghiệp nhằm hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí.

- Quan trắc, giám sát môi trường: Thực hiện việc quan trắc, giám sát môi trường định kỳ đối với khu vực quy hoạch theo quy định, tập trung vào các vị trí có nguy cơ gây ô nhiễm như các nút- tuyến giao thông chính, khu vực xử lý rác thải, xả thải, trung chuyển CTR.

Điều 2. Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới tỷ lệ 1/500.



Điều 3. Giao Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông phối hợp với UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường Nam Lý tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế nội dung các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt thuộc phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường Nam Lý; Giám đốc Công ty Cổ phần ĐTXD Trung Đông và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Phong Phú

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI VEN SÔNG PHÍA TÂY BẮC
ĐƯỜNG LÊ LỢI, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2469 /QĐ-UBND ngày 20 / 6 / 2025
của UBND tỉnh Quảng Bình).

Phần I

QUY ĐỊNH

Điều 1. Đối tượng áp dụng.

- Quy định này quy định việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

- Các cơ quan quản lý nhà nước trực thuộc UBND tỉnh, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông và phường Nam Lý, Nhà đầu tư dự án trong khu vực quy hoạch, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô

1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc phường Đức Ninh Đông và Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư phường Nam Lý;
- Phía Nam giáp đồng ruộng;
- Phía Tây giáp đường sắt Bắc Nam;
- Phía Đông giáp đồng ruộng, đường giao thông hiện trạng.

2. Quy mô diện tích: Khu vực quy hoạch có diện tích 301.851,33 m²

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực lập quy hoạch bố trí các chức năng gồm: Đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất giáo dục, đất văn hóa, đất công viên cây xanh, đất bãi đỗ xe, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

gaw
Min

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
		TỔNG DIỆN TÍCH	301.851,33	100,00			
1		Đất công cộng và thương mại dịch vụ	24.682,88	8,18			
1.1	CC	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	5.139,65	1,70	40	5	2,0
1.2	VH	Đất nhà văn hóa	1.004,63	0,33	40	3	1,2
1.3	NT	Đất trường mầm non	4.924,45	1,63	40	5	2,0
1.4	TH	Đất trường tiểu học	3.620,37	1,20	40	5	2,0
1.5	TM	Đất thương mại dịch vụ	9.993,78	3,31	60	7	3,5
2		Đất ở mới	98.455,41	32,62			
2.1	LK	Đất nhà ở liền kề	47.413,24	15,71	90	5	4,4
2.2	SL	Đất nhà ở biệt thự song lập	13.480,01	4,47	70	3	2,1
2.3	BT	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	12.108,04	4,01	64	3	1,9
2.4	HH	Đất nhà chung cư hỗn hợp	5.698,21	1,89	60	12	7,2
2.5	OXH	Đất nhà ở xã hội	19.755,91	6,54	45	12	3,9
3		Đất cây xanh cảnh quan	60.432,87	20,02			-
3.1	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	28.235,84	9,35	5	1	0,03
3.2	CXT T	Đất cây xanh thể dục thể thao	5.341,85	1,77	5	1	0,05
3.3	QT	Đất quảng trường	3.857,61	1,28	5	1	0,05
3.4	MN	Hồ, ao, đầm	22.997,57	7,62	5	1	0,03
4		Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	118.280,17	39,18			
4.1	GT	Đất giao thông	110.451,64	36,59	-	-	-
4.2	P	Đất bãi đỗ xe	6.324,17	2,10	-	-	-
4.3		Đất hạ tầng kỹ thuật	1.504,36	0,50	40	1	0,40

(Chi tiết xem bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

- Các công trình nhà ở được phép ở kết hợp kinh doanh (tuy nhiên, không được kinh doanh các loại hình dịch vụ như: sửa chữa xe máy; gò hàn; kinh doanh xăng dầu; mua bán ga, hoá chất dễ gây cháy nổ; vật liệu xây dựng như: cát, đá, sạn, sỏi, thép, tấm lợp... và các dịch vụ khác ảnh hưởng lớn đến môi trường, tiếng ồn và an ninh trật tự. Trường hợp đặc biệt phải có sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền).

- Đối với khu chức năng thương mại, dịch vụ chỉ được sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh thương mại, dịch vụ (Trụ sở văn phòng làm việc, khách sạn, nhà hàng, Showroom trưng bày sản phẩm,...); không sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và cửa hàng xăng dầu.

gaur
Muu

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

- Các công trình trong dự án phải có kiến trúc hiện đại, bền vững, thân thiện môi trường, hướng đến công trình xanh. Các dãy nhà ở được thiết kế với hình thức kiến trúc đa dạng nhưng đảm bảo sự thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, cao độ nền, chiều cao các tầng, khoảng lùi trên một dãy nhà ở nhằm tạo thành các dãy nhà ở đẹp và thống nhất về kiến trúc mặt ngoài, đảm bảo thông gió, chiếu sáng và thân thiện với môi trường. Mật độ xây dựng tối đa trên từng lô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và không vượt ra khỏi chỉ giới của hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà ở; đảm bảo không vượt quá tầng cao tối đa và mật độ xây tối đa của từng lô đất.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vuron của ô văng, ban công, các phân vị đứng, ngang, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo kiến trúc hài hòa cho toàn tuyến.

- Khoảng lùi xây dựng ngoài việc tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch, tùy theo quy mô về chiều cao công trình và lộ giới đường quy hoạch để xác định khoảng lùi xây dựng công trình theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình công cộng: Quá trình thiết kế, thẩm định thiết kế phải xác định sơ bộ chỉ tiêu về diện tích đỗ xe cho mỗi công trình, tùy theo nhu cầu sử dụng và lưu lượng người sử dụng để xác định chỉ tiêu bãi đỗ xe; chỉ tiêu đỗ xe cho công trình tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

- Hệ phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Về màu sắc công trình: Tại các tuyến phố, trục đường của khu quy hoạch việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo hài hòa chung cho toàn tuyến; khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

- Đối với tường rào công trình (nếu có): Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, đảm bảo thống nhất trên từng dãy nhà ở. Phần tường rào từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng; phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

- Đối với cây xanh trên đường phố:

+ Cây bóng mát trồng trên đường phố phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây.

+ Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố (trồng từ 1 đến 3 loại cây xanh đối với mỗi tuyến đường). Khoảng cách giữa các cây trồng được quy định tùy thuộc vào việc phân loại cây hoặc theo từng vị trí cụ thể của quy hoạch trên khu vực, đoạn đường. Chú ý trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện nhà dân.

Handwritten signature

- Vật thể kiến trúc:

+ Tất cả các thiết bị máy móc lắp đặt bên ngoài và trên nóc nhà phải được che chắn đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật về Quảng cáo.

+ Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

Điều 4. Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt. Trong đó:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Trước mắt khi hệ thống hồ điều hòa và các kênh dẫn nước mặt theo định hướng quy hoạch phân khu chưa được đầu tư đồng bộ thì nước mưa trong phạm vi dự án phải được dẫn về khu vực thấp trũng phía Nam dự án.

- Hệ thống thoát nước trong khu quy hoạch khi đầu tư xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật như: Cao độ không chế, cốt cao độ đáy công thoát nước, độ sâu chôn cống, độ dốc tiêu chuẩn, định hướng thoát nước chính theo quy hoạch được phê duyệt. Độ sâu giếng thăm, khoảng cách đặt giếng thăm, thiết kế giếng thăm đúng quy cách và bảo đảm các tiêu chuẩn về kỹ thuật khi thi công.

- Các trạm sạc xe điện được phép bố trí trong các bãi đỗ xe đảm bảo kết nối thuận tiện với các tuyến đường giao thông, đảm bảo an toàn về điện và phù hợp với các quy định của pháp luật về bố trí trạm sạc xe điện.

- Các hành vi bị nghiêm cấm đối với hệ thống thoát nước thải:

+ Đổ đất đá, vật liệu, rác, chất thải xuống hố ga, cống rãnh thoát nước, gây cản trở dòng chảy của hệ thống thoát nước thải.

+ Tự ý đầu nối dịch chuyển đường cống ngầm, hố ga thoát nước thải, xả chất độc hại vào hệ thống thoát nước.

+ Làm hư hỏng hoặc làm mất tác dụng của hệ thống thoát nước thải.

+ Xả chất thải có chứa nhiều bùn cặn vào cống thoát nước thải chung.

- Thu gom và xử lý chất thải rắn:

+ Mọi chất thải rắn, rác thải trong khu vực quy hoạch phải được thu gom kịp thời và xử lý đúng quy định. Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

+ Nghiêm cấm mọi trường hợp xả chất thải rắn ra môi trường và nơi công cộng không đúng quy định.

gav
thuan

- Khí thải:
- + Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh, dịch vụ có phát tán bụi, khí thải phải có trách nhiệm kiểm soát và xử lý bụi, khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường.
- + Các cơ sở kinh doanh dịch vụ nếu gây bụi và thải các khí độc hại ra môi trường đều bị xử lý theo pháp luật hiện hành.
- + Nghiêm cấm mọi hành vi gây bụi, thải khí độc hại và thải các mùi hôi thối ra môi trường.

Phần II

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Quản lý theo Quy định

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.
- Sở Xây dựng, UBND phường Đức Ninh Đông và phường Nam Lý, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và Quy định này để tổ chức quản lý, kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật.
- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, hoạt động đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực dự án còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ hồ sơ đồ án “Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.” được phê duyệt.
- Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành của pháp luật.
- Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời.

Điều 6. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng: Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước theo thẩm quyền; tham mưu quy định việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực phát triển đô thị đảm bảo quy định.
2. UBND thành phố Đồng Hới:
 - Phối hợp với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.
 - Tổ chức quản lý, kiểm tra giám sát các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
 - Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng, kiến trúc cảnh quan theo thẩm quyền.

gaw
Uluu

3. UBND phường Đức Ninh Đông và UBND phường Nam Lý:

- Phối hợp với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch chi tiết và quản lý quy hoạch theo thẩm quyền được giao. Kịp thời báo cáo tình hình triển khai thực hiện theo quy hoạch lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án được duyệt, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện các trình tự thủ tục pháp lý để đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật và đúng với hồ sơ quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét.

5. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có các hoạt động liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan tại khu vực quy hoạch phải thực hiện tuân thủ theo quy hoạch, quy định quản lý và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Về lưu trữ.

Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường phường Nam Lý và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông.

