

CÔNG TY CỔ PHẦN MUỐI CAM RANH



BÁO CÁO TÓM TẮT ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Dự án:

**KHU NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG CAM NGHĨA
THÀNH PHỐ CAM RANH**

**Địa điểm: Phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh,
tỉnh Khánh Hòa**

Khánh Hòa, tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN MUỐI CAM RANH
----- ☺ -----

BÁO CÁO TÓM TẮT ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Dự án:

**KHU NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG CAM NGHĨA
THÀNH PHỐ CAM RANH**

Địa điểm: Phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh,
tỉnh Khánh Hòa

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN MUỐI
CAM RANH



Tổng Giám đốc

Nguyễn Hồng Quân

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
TRUNG TÂM MÔI TRƯỜNG
ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP



GIÁM ĐỐC

Phạm Ngọc Hồng

Khánh Hòa, tháng 03 năm 2023

MỤC LỤC

MỤC LỤC	1
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	2
DANH MỤC BẢNG	3
DANH MỤC HÌNH	3
MỞ ĐẦU	4
1. MÔ TẢ TÓM TẮT DỰ ÁN VÀ VỊ TRÍ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ.....	6
1.4.1. Hiện trạng quản lý sử dụng đất của dự án	8
1.4.2. Sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án với các quy hoạch	8
1.5.1. Quy mô các hạng mục công trình chính của dự án:	9
1.6.2. Quy mô san nền của dự án	15
1.6.2. Quy mô, khối lượng của hệ thống giao thông	15
1.6.3. Quy mô, khối lượng của hệ thống cấp điện.....	16
1.6.4. Quy mô, khối lượng của hệ thống cấp nước	17
1.7.1. Quy mô, khối lượng của hệ thống thoát nước mưa	17
1.7.2. Quy mô, khối lượng của hệ thống thu gom, xử lý và thoát nước thải.....	19
1.7.3. Giải pháp thu gom, lưu chứa và quản lý chất thải rắn.....	21
1.9.1. Tiến độ thực hiện dự án	25
1.9.2. Tổng mức đầu tư của dự án	25
2. CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN	25
2.1. Các tác động môi trường chính	25
2.1.1. Giai đoạn thi công xây dựng	25
2.1.2. Giai đoạn vận hành dự án.....	26
2.2. Dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh theo các giai đoạn của dự án	26
2.2.1. Đối với nước thải, khí thải:.....	26
2.2.2. Đối với chất thải rắn, chất thải nguy hại	26
3. CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG..	27
3.1. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý chất thải.....	27
3.1.1. Thu gom và xử lý nước thải	27
3.1.2. Xử lý bụi và thải	28
3.1.3. Các công trình, biện pháp quản lý, thu gom, xử lý CTR, CTNH.....	29
3.1.4. Các công trình, biện pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn, độ rung	30
3.1.5. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác	30
4. PHƯƠNG ÁN PHÒNG NGỪA, ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG	31
4.1. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố trong giai đoạn thi công xây dựng.....	31
4.2. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố trong giai đoạn vận hành dự án	32
5. CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG	33
5.1. Chương trình quản lý môi trường.....	33
5.2. Chương trình giám sát môi trường	34
5.2.1. Chương trình giám sát môi trường giai đoạn thi công xây dựng:	34
5.2.2. Giám sát môi trường giai đoạn vận hành dự án	34
6. CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN.....	35

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

AQI	Chỉ số chất lượng không khí
BTN&MT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
BTTN	Bảo tồn thiên nhiên
BVMT	Bảo vệ môi trường
BVTV	Bảo vệ thực vật
CKBVMT	Cam kết bảo vệ môi trường
CL, QH, KH	Chiến lược, quy hoạch, kế hoạch
CTNH	CTNH
CTXD	Chất thải xây dựng
CTR	CTR
ĐDSH	Đa dạng sinh học
ĐTM	Đánh giá tác động môi trường
GDP	Tổng sản phẩm trong nước
GTVT	Giao thông Vận tải
HST	Hệ sinh thái
KT-XH	Kinh tế - xã hội
NCKH	Nghiên cứu khoa học
NN&PTNT	Nông nghiệp và phát triển nông thôn
QCCP	Quy chuẩn cho phép
QCVN	Quy chuẩn Việt nam
QLNN	Quản lý nhà nước
QTMT	Quan trắc môi trường
QTPT	Quan trắc & phân tích
TNMT	Tài nguyên môi trường
TNN	Tài nguyên nước
TP	Thành phố
TXLNT	Trạm xử lý nước thải
VSMT	Vệ sinh môi trường
XLNT	Xử lý nước thải

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án.....	11
Bảng 2. Tổng hợp khối lượng san nền của dự án.....	15
Bảng 3. Tổng hợp quy mô khối lượng hệ thống giao thông	15
Bảng 4. Tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mưa của dự án.....	18
Bảng 5. Khối lượng hệ thống thu gom nước thải của dự án	19

DANH MỤC HÌNH

Hình 1. Sơ đồ vị trí địa lý khu vực dự án	7
Hình 2. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của dự án	8
Hình 3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của dự án.....	12
Hình 4. Minh họa khu nhà ở thấp tầng	13
Hình 5. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án.....	14
Hình 6. Phối cảnh tổng thể của dự án.....	14
Hình 7. Một số mặt cắt giao thông điển hình	16
Hình 8. Sơ đồ phân chia lưu vực thoát nước mưa của dự án	18
Hình 9. Sơ đồ công nghệ trạm xử lý nước thải của dự án.....	20
Hình 10. Sơ đồ hệ thống thu gom nước thải về trạm XLNT tập trung	20
Hình 11. Cơ cấu tổ chức quản lý dự án trong giai đoạn thi công xây dựng.....	22

MỞ ĐẦU

Nhằm cụ thể hóa Đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa theo Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của UBND thành phố Cam Ranh. Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh theo Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày 23/03/2023.

Mục đích hình thành một khu nhà ở xã hội hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kiến trúc cảnh quan; hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp với đặc điểm tự nhiên và yêu cầu về một khu đô thị văn minh, hiện đại, bền vững, góp phần tạo động lực phát triển cho Khu vực Vịnh Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày ngày 17 tháng 11 năm 2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2022; Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Dự án "Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh" tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa là dự án đầu tư xây dựng mới khu nhà ở, thuộc loại hình dự án Nhóm A (theo điểm g, khoản 2, Điều 8 Luật Đầu tư công. Dự án thuộc loại hình dự án đầu tư Nhóm II (theo điểm c, khoản 4, Điều 28 Luật bảo vệ môi trường) thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại Số thứ tự 5, mục II, Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định 08/2022/NĐ-CP.

Thẩm quyền thẩm định báo cáo ĐTM của dự án là Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa, theo quy định tại Khoản 3, Điều 35 Luật Bảo vệ môi trường.

Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh đã phối hợp với đơn vị tư vấn là Trung tâm Môi trường Đô thị và Công nghiệp lập báo cáo ĐTM cho dự án, trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa thẩm định.

Căn cứ pháp luật của việc thực hiện ĐTM

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày ngày 17 tháng 11 năm 2020;

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2009;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020.
- Luật đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13/6/2019.
- Luật đầu tư theo theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 ngày 18/06/2020.
- Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 ngày 21 tháng 06 năm 2012 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 21 tháng 6 năm 2012;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.
- Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
- Nghị định số 201/2013/NĐ-CP ngày 27/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật tài nguyên nước.
- 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.
- Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06/4/2020 của Chính phủ Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư công.
- Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết hướng thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi.
- Thông tư 04/2015/TT-BXD ngày 3/4/2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành một số điều của nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.
- Thông tư 88/2018/TT-BTC ngày 28/9/2018 của Bộ Tài chính quy định một số nội dung về quản lý tài chính đối với dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư và chi phí lựa chọn nhà đầu tư.
- Thông tư 09/2018/TT-BKHĐT ngày 28/12/2018 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định 63/2018/NĐ-CP về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

Các văn bản pháp lý, quyết định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cấp có thẩm quyền liên quan đến dự án.

- Quy hoạch tổng thể phát triển khu vực Vịnh Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa thời kỳ đến năm 2010 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án tại Quyết định số 101/2003/QĐ-TTg ngày 20/5/2003;

- Quyết định số 3005/QĐ-UBND ngày 19/11/2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng khu vực Vịnh Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025;
- Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 27/05/2013 của UBND Tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh;
- Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035;
- Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;
- Quyết định số 860/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Cam Ranh;
- Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030;
- Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2025;
- Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày 23/03/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh.

Tổ chức thực hiện báo cáo ĐTM

Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh chủ trì thực hiện lập báo cáo ĐTM cho dự án. Trung tâm Môi trường Đô thị và Công nghiệp là đơn vị tư vấn lập báo cáo ĐTM cho dự án.

1. MÔ TẢ TÓM TẮT DỰ ÁN VÀ VỊ TRÍ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1.1. Mục tiêu của dự án

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035; Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) đã được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt Quy hoạch tại Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/08/2022.

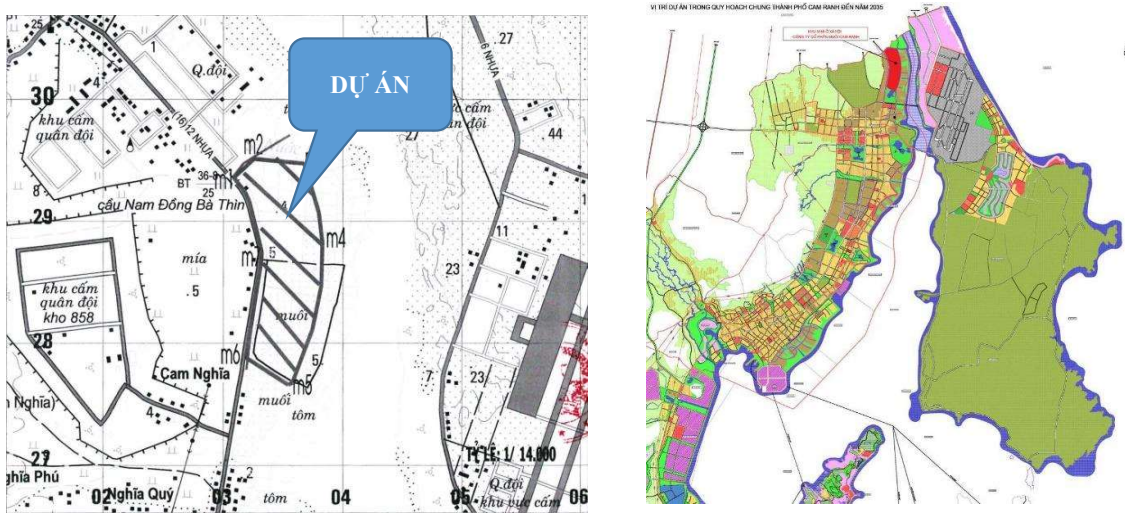
- Hình thành một khu nhà ở xã hội hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kiến trúc cảnh quan; hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp với đặc điểm tự nhiên và yêu cầu về một khu đô thị văn minh, hiện đại, bền vững, góp phần tạo động lực phát triển cho Khu vực Vịnh Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

1.2. Vị trí địa lý và ranh giới khu đất của dự án

Vị trí khu đất thực hiện dự án nằm ven theo đầm Thủy Triều thuộc phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Phạm vi ranh giới khu đất dự án tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp suối Cầu Nam;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A và khu vực dân cư hiện trạng ven Quốc lộ;
- Phía Đông và phía Nam giáp khu vực nuôi trồng thủy sản huyện Cam Nghĩa.

Sơ đồ vị trí dự án được mô tả như trong Hình 1 sau đây.



Hình 1. Sơ đồ vị trí địa lý khu vực dự án

1.3. Các đối tượng tự nhiên, kinh tế - xã hội có khả năng bị tác động bởi dự án

- Các đối tượng tự nhiên:

- Giao thông: Quốc lộ 1A là giao thông chính khu vực.
- Sông, suối, kênh mương: Suối Cầu Nam, Đầm Thủy Triều, kênh đào.

- Dân cư: Dân cư hiện hữu phân bố thành dải dọc đường Quốc lộ 1A nằm giáp ranh phía Tây khu vực dự án (152 người).

- Các công trình nhà ở: Trong phạm vi khu đất dự án không có công trình kiến trúc nào có quy mô, trong ranh giới đề xuất dự án, không có nhà ở kiên cố, bán kiên cố và chỉ có nhà tạm là các lán trại phục vụ cho các ao nuôi tôm (25 cái).

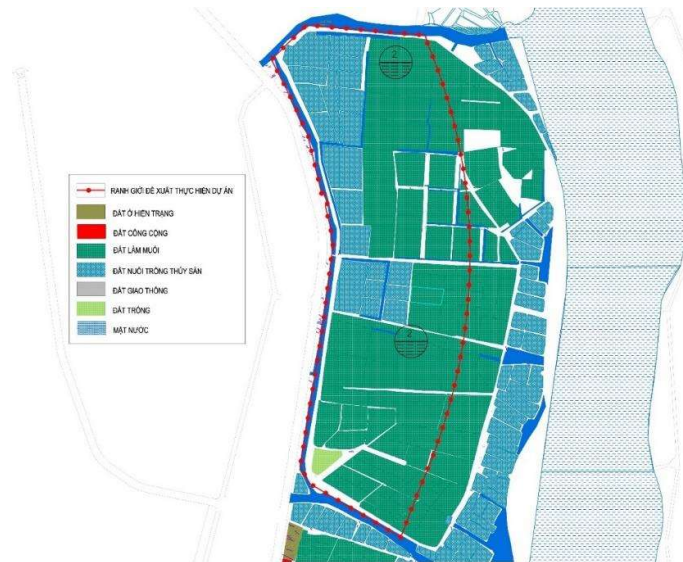
- Các công trình tôn giáo, di tích: Trong khu đất dự án ở phía Tây Bắc có khu đất tôn giáo. Ngoài ra trong vòng bán kính 2km không có các công trình văn hóa, di tích lịch sử cần được bảo tồn.

1.4. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất khu vực thực hiện dự án và sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án với các quy định của pháp luật và các quy hoạch phát triển có liên quan

1.4.1. Hiện trạng quản lý sử dụng đất của dự án

Khu đất xây dựng dự án có diện tích 87,64 ha, khu đất này hiện nay do Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh quản lý, sử dụng. Khu đất được UBND tỉnh cho công ty Cổ phần Muối Cam Ranh thuê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-01462 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20/11/2008. Hiện trạng khu đất chủ yếu là đất đầm làm muối, và đất nuôi trồng thủy sản.

TT	Chức năng sử dụng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất làm muối	M	578.417,91	66,00
2	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	93.953,13	10,72
3	Đất mặt nước (kênh, mương, ao hồ...)	MN	59.018,53	6,73
4	Đất ở hiện trạng	HT	3.626,81	0,41
5	Đất trống chưa sử dụng	T	4.404,65	0,50
6	Đất giao thông và đất khác	GT	136.994,84	15,63
Tổng diện tích đất			876.415,87	100,00



Hình 2. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của dự án

1.4.2. Sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án với các quy hoạch

- Dự án được thực hiện tại khu đất đã được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/08/2022.

- Vị trí xây dựng dự án phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 02/02/2016.

- Dự án cơ bản phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020 đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-CP ngày

09/05/2018 và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Cam Ranh đến năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2418/QĐ-UBND ngày 24/7/2019.

- Dự án phù hợp với Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 4104/QĐ-UBND ngày 29/12/2016, Chương trình phát triển đô thị thành phố Cam Ranh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 08/3/2019; phù hợp với Kế hoạch thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa năm 2018-2019 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 07/6/2019.

1.5. Quy mô các hạng mục công trình chính của dự án

Đầu tư xây dựng mới hoàn chỉnh Khu nhà ở xã hội với quy mô tổng diện tích **87,64ha**, quy mô dân số **20.250 người**.

1.5.1. Quy mô các hạng mục công trình chính của dự án:

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: San nền trên khu đất 87,64ha; Đầu tư các hạng mục công trình đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, cảnh quan cây xanh... theo quy hoạch được duyệt.

2. Công trình nhà ở:

- Tổng diện tích đất : 306.910,02 m².

- Nhà ở biệt thự (146 căn): Tổng diện tích đất 23.592,77 m², tổng diện tích sàn xây dựng 90.866 m², MĐXD tối đa 75 – 80%, Tầng cao tối đa 5 tầng, bao gồm các ô đất có ký hiệu từ BT-01 đến BT-20.

- Nhà ở liền kề (395 căn): Tổng diện tích đất 37.992,71 m², tổng diện tích sàn xây dựng 189.614 m², MĐXD tối đa 100%, tầng cao tối đa 5 tầng, bao gồm các ô đất có ký hiệu từ LK-01 đến LK-26.

- Nhà ở xã hội (3.565 căn): Tổng diện tích đất 245.394,54 m², tổng diện tích sàn xây dựng 490.789 m², MĐXD tối đa 100%, tầng cao 2- 3 tầng, bao gồm các ô đất có ký hiệu: NOXH-001 đến NOXH-157.

3. Công trình giáo dục:

Tổng diện tích đất 64.806,08 m², bao gồm các công trình như sau:

- Trường mầm non (2 trường): Tổng diện tích đất 20.274,58 m², MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, bao gồm các ô đất có ký hiệu: TMN-01, TMN-02.

- Trường tiểu học (1 trường): Diện tích đất 16.284,47 m², MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 4 tầng, trên ô đất ký hiệu TH-01.

- Trường trung học cơ sở (1 trường): Diện tích đất 15.168,12 m², MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 4 tầng, trên ô đất ký hiệu THCS-01.

+ Trường liên cấp (1 trường): Diện tích đất 13.078,91 m², MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 4 tầng, trên ô đất ký hiệu TLC-01. Dự kiến xây dựng tổ hợp công trình giáo dục liên cấp tiểu học và trung học cơ sở.

4. Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:

- Công trình thương mại – dịch vụ: Tổng diện tích đất 2.003,09 m², MĐXD tối đa 75%, tầng cao tối đa 4 tầng, trên ô đất có ký hiệu TMDVO.

- Nhà văn hoá: Tổng diện tích đất 5.000,01m², MĐXD tối đa 40%, tầng cao 4 tầng, trên ô đất có ký hiệu VHO.

- Trạm y tế: Tổng diện tích đất 500,00m², MĐXD tối đa 40%, tầng cao 4 tầng, trên ô đất có ký hiệu YT.

- Sân luyện tập: Tổng diện tích đất 10.125,00m², MĐXD tối đa 40, tầng cao 4 tầng. trên các ô đất có ký hiệu SLT-01, SLT-02.

- Sân chơi: Tổng diện tích 10.126,15m², MĐXD tối đa 25%, tầng cao 2 tầng, trên các ô đất có ký hiệu SC-01, SC-02.

- Đất cây xanh đơn vị ở: có tổng diện tích 25.835,96 m², MĐXD tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, bao gồm các ô đất có ký hiệu CXĐVO-01 đến CXĐVO-03.

- Đất cây xanh nhóm nhà ở: có tổng diện tích 14.665,34 m², bao gồm các ô đất có ký hiệu CXNO-001 đến CXNO-116.

- Đất giao thông đơn vị ở: có tổng diện tích đất khoảng: 127.109,81 m².

5. Công trình ngoài đơn vị ở

Diện tích khoảng: 60.970,36 m², bao gồm các chức năng:

- Đất công trình thương mại – dịch vụ đô thị: ký hiệu TMDVĐ, có tổng diện tích đất: 26.319,81 m², MĐXD tối đa 63,8%, Tầng cao 5 tầng. Đất công cộng đô thị bao gồm các chức năng đô thị như thương mại, dịch vụ, văn hóa, TDTT,...

- Trường trung học phổ thông: ký hiệu THPT-01, có diện tích đất 29.650,55 m², MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đất cây xanh cấp đô thị: có tổng diện tích đất 47.985,31 m², MĐXD tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, bao gồm ô đất có ký hiệu CXĐT.

- Đất giao thông đô thị:

+ Đất đường giao thông: diện tích đất 164.510,04 m².

+ Đất bãi đỗ xe: ký hiệu: P-01, có diện tích đất 4.144,43 m², MĐXD tối đa 50%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đất di tích, tôn giáo: ký hiệu DT-01, có diện tích đất khoảng: 29.581,25 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: ký hiệu HTKT-01, có diện tích đất 1.715,29 m², MĐXD tối đa 60%, tầng cao tối đa 3 tầng. Khu đất được dự kiến xây dựng Trạm xử lý nước thải.

- Đất mặt nước: Tổng diện tích khoảng 427,73 m², bao gồm các ô đất ký hiệu MN-01 và MN-02. Là mặt nước suối Cầu Nam nằm phía Bắc khu vực dự án.

6. Các công trình bảo vệ môi trường gồm:

- 01 trạm xử lý nước thải công suất 6.718 m³/ngày.đêm, xử lý nước thải đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT;

- 01 nhà kho chứa chất thải nguy hại có diện tích 12 m².

Bảng 1. Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	-	844,691.60	96.38
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị	-	60,970.36	6.96
1.1	Đất công trình thương mại - dịch vụ (thương mại, siêu thị, chợ, dịch vụ, văn phòng, văn hóa, TDTT...)	TMDVĐ	26,319.81	3.00
1.2	Đất cung văn hóa	VHD-1	5,000.00	0.57
1.3	Trường trung học phổ thông (cấp 3)	THPT-01	29,650.55	3.38
2	Đất cây xanh cấp đô thị	CXĐT	47,985.31	5.48
3	Đất giao thông đô thị	-	168,654.47	19.24
3.1	Đất đường giao thông đô thị, cấp khu vực	-	164,510.04	18.77
3.2	Đất bãi đỗ xe	P-01	4,144.43	0.47
4	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	-	567,081.46	64.70
4.1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở		27,754.25	3.17
-	Đất công trình thương mại - dịch vụ	TMDVO	2,003.09	-
-	Đất Trung tâm Văn hóa - Thể thao	VHO	5,000.01	-
-	Đất y tế	YT	500.00	-
-	Đất sân tập luyện	TDTTO-01	6,955.13	-
-	Đất sân tập luyện	TDTTO-02	3,169.87	-
-	Sân chơi nhóm nhà	SC-1	6,396.68	
-	Sân chơi nhóm nhà	SC-2	3,729.47	
4.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	-	40,501.30	4.62
a	Đất cây xanh đơn vị ở	CXDVO	25,835.96	
b	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXNO	14,665.34	1.67
4.3	Đất trường học cấp đơn vị ở	-	64,806.08	7.39
a	Đất trường mầm non	TMN	20,274.58	2.31
b	Đất trường tiểu học	TH-01	16,284.47	1.86
c	Đất trường trung học cơ sở	THCS-01	15,168.12	1.73
d	Đất trường liên cấp	TLC-01	13,078.91	1.49
4.4	Đất ở	-	306,910.02	35.02
a	Đất ở nhà biệt thự	BT	23,592.77	2.69
b	Đất ở nhà liền kề	LK	37,922.71	4.33
c	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH	245,394.54	28.00

Quy hoạch kiến trúc các công trình của dự án:

- *Khu nhà ở xã hội:* được quy hoạch theo mô hình nhà liền kề 2-3 tầng, có diện tích 50 – 70 m². Các dãy phố được quy hoạch theo hình thái ô bàn cờ, bao quanh lõi cây xanh tập trung, vừa tạo được khu sân vườn quy mô lớn, thuận lợi cho bố trí các công trình thể dục thể thao kết hợp cây xanh, vừa tạo sự thông thoáng cho không gian nhóm nhà.

- *Khu nhà ở thương mại thấp tầng:* Được tổ chức thành các nhóm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề.

+ Các nhóm nhà ở liền kề: được quy hoạch thành các dãy nhà cao 5 tầng, diện tích trung bình khoảng 77 – 126 m²/căn, được xây dựng theo phong cách kiến trúc hiện đại.

+ Nhóm nhà ở biệt thự: được quy hoạch tại dải đất ven suối Cầu Nam phía Bắc khu vực, với các công trình nhà ở biệt thự song lập cao 5 tầng, diện tích trung bình khoảng 144 - 175 m²/căn.



Hình 4. Minh họa khu nhà ở thấp tầng

- *Khu dịch vụ - công cộng đô thị:* Công trình công cộng được quy hoạch tại các khu vực cửa ngõ đô thị, tiếp giáp trục giao thông chính; được thiết kế có chiều cao và mật độ xây dựng thấp, phù hợp với tính chất sử dụng, đặc điểm của công trình.

- *Khu dịch vụ - công cộng đơn vị ở:* Cụm công trình công cộng, trường học đơn vị ở được quy hoạch tại khu trung tâm các nhóm ở với các công trình chức năng như: nhà văn hóa, y tế, dịch vụ thương mại,..., trường mầm non, trường tiểu học và trường trung học cơ sở. Công trình được thiết kế có chiều cao và mật độ xây dựng thấp, phù hợp với tính chất sử dụng, đặc điểm của công trình.



Hình 5. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án



Hình 6. Phối cảnh tổng thể của dự án

1.6. Quy mô các hạng mục công trình phụ trợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.6.1. Giải phóng mặt bằng

Dự án không phải thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng do đầu tư trên khu vực đất do Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh đang sử dụng, được UBND tỉnh cho Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh thuê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-01462 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20/11/2008.

▪ *Phương án hỗ trợ chuyển đổi nghề:*

Đề xuất Chính sách hỗ trợ việc làm của chủ đầu tư Dự án cho người lao động bị ảnh hưởng bởi Dự án:

- Chủ đầu tư Dự án ưu tiên nhận người lao động có nhu cầu việc làm bị ảnh hưởng bởi Dự án trong thực hiện các công trình của Dự án và tại các cơ sở, doanh nghiệp, đơn vị thi công do chủ đầu tư Dự án quản lý, liên kết, làm chủ.

- Trường hợp chủ đầu tư Dự án, các đơn vị liên kết chủ đầu tư từ chối tiếp nhận người lao động tham gia lao động tại các công trình hoặc các cơ sở, doanh nghiệp nêu trên thì hỗ trợ người lao động bị ảnh hưởng bởi dự án tìm công việc khác có mức lương cũng như điều kiện làm việc tương ứng với công việc cũ. Hoặc nếu người lao động có nhu cầu chuyển đổi nghề sẽ được hỗ trợ đào tạo và định hướng chuyển đổi nghề nghiệp phù hợp với môi trường hiện tại.

1.6.2. Quy mô san nền của dự án

- Khu vực phía Tây Bắc hiện trạng có cao độ lớn nhất: +5,53 m; Khu vực phía Đông Bắc hiện trạng có cao độ thấp nhất -0,53 m.

- Cao độ tìm đường trên toàn khu vực $H_{min} \geq 3,0$ m.

- Đắp taluy đối với các tuyến dọc ranh giới phía Đông và phía Nam, Bố trí kè bờ suối Cầu Nam và tường chắn giáp tuyến quốc lộ 1A.

Bảng 2. Tổng hợp khối lượng san nền của dự án

TT	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng
1	Đào nền	m ³	800
2	Đắp nền	m ³	1.021.600
3	Bờ kè	m	618

1.6.2. Quy mô, khối lượng của hệ thống giao thông

🚦 *Giao thông đối ngoại:*

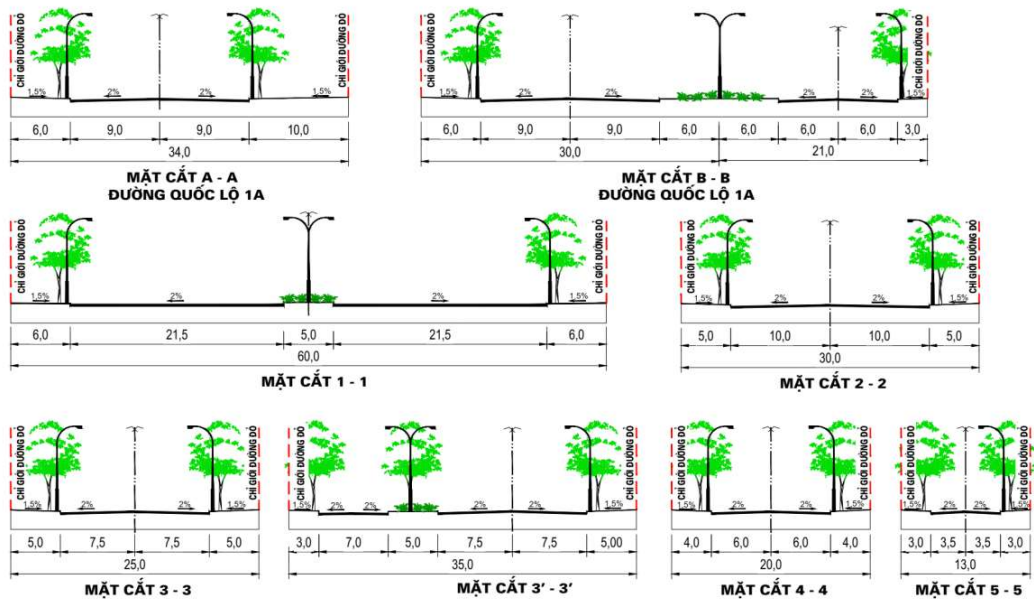
Quốc lộ 1A: là tuyến giao thông đối ngoại chạy dọc ranh giới phía Tây dự án.

🚦 *Giao thông đối nội:*

Bảng 3. Tổng hợp quy mô khối lượng hệ thống giao thông

TT	Hạng mục	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)			
				Hệ đường	Lòng đường	Phân cách	Tổng
A	Đường đối ngoại						

1	Đường quốc lộ 1A	A-A		-	-	-	-
		B-B		-	-	-	-
B	Đường đối nội			-	-	-	-
I	Đường chính khu vực			-	-	-	-
1	Đường QH MC 1-1	1-1	510	6.120	21.930	2.550	30.600
2	Đường QH MC 3-3	3-3	1.033	10.330	15.495	-	25.825
3	Đường QH MC 3'-3'	3'-3'	914	7.312	20.108	4.570	31.990
II	Đường khu vực			-	-	-	-
1	Đường QH MC 3-3	3-3	1.757	17.570	26.355	-	43.925
2	Đường QH MC 5-5	5-5	630	3.780	4.410	-	8.190
III	Đường phân khu vực			-	-	-	-
1	Đường QH MC 2-2	2-2	595	5.950	11.900	-	17.850
2	Đường QH MC 4-4	4-4	1.044	8.352	12.528	-	20.880
3	Đường QH MC 5-5	5-5	1.077	6.462	7.539	-	14.001
IV	Đường vào nhóm nhà ở			-	-	-	-
1	Đường vào nhóm nhà ở	5-5	9.323	55.938	65.261	-	121.199



Hình 7. Một số mặt cắt giao thông điển hình

1.6.3. Quy mô, khối lượng của hệ thống cấp điện

* **Nguồn điện:** Cấp điện từ trạm 100kV, trạm 110kV Cam Ranh hiện đang cấp điện cho khu kinh tế cảng Cam Ranh và sân bay Cam Ranh.

* **Nhu cầu cấp điện:** Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án khoảng 20.700 KVA.

* **Mạng điện phân phối:**

- Cấp trung thế: được đầy tư đi ngầm, thiết kế dạng mạch vòng vận hành hở, để đảm bảo cấp điện an toàn cho khu vực.

- Trạm biến áp hạ thế: Lắp đặt 06 trạm biến áp 22/0,4 kV công suất từ 250 KVA đến 1500 KVA được đặt theo thiết kế chi tiết từng cụm công trình với định hướng hợp nhiều phụ tải vào 1 trạm.

- Lưới điện hạ thế: được đầu tư đi ngầm từ các trạm biến áp phân phối đến các tủ điện hạ thế trong các khu nhà.

- Chiếu sáng: lưới điện chiếu sáng được đầu tư đi. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc một bên. Hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện riêng.

1.6.4. Quy mô, khối lượng của hệ thống cấp nước

- *Nguồn cấp nước:* Nguồn nước cấp cho dự án được cấp từ đường ống D350 trên Quốc lộ 1A theo hiện trạng, nguồn từ Nhà máy nước Cam Phước Tây công suất hiện tại 16.000 m³/ngày, theo quy hoạch sẽ nâng công suất lên 30.000m³/ngày..

- *Nhu cầu sử dụng nước:* Nhu cầu sử dụng nước tính toán cho toàn dự án (Bao gồm cả khu dân cư hiện hữu) trung bình là **4.457,48 m³/ngày.đêm** và lớn nhất là **5.400 m³/ngày.đêm**.

- *Mạng lưới đường ống cấp nước :*

+ Xây dựng mới mạng lưới các tuyến ống truyền tải và phân phối đầu nối với đường ống D350 dọc đường QL1A.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh. Các tuyến ống phân phối đường kính HDPE D100mm - D250mm nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước; Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- *Vật liệu:* Sử dụng các hệ thống đường ống HDPE.

1.7. Quy mô, khối lượng các hạng mục công trình xử lý chất thải và BVMT

1.7.1. Quy mô, khối lượng của hệ thống thoát nước mưa

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D600 - D1800, cống hộp H2000×2000mm.

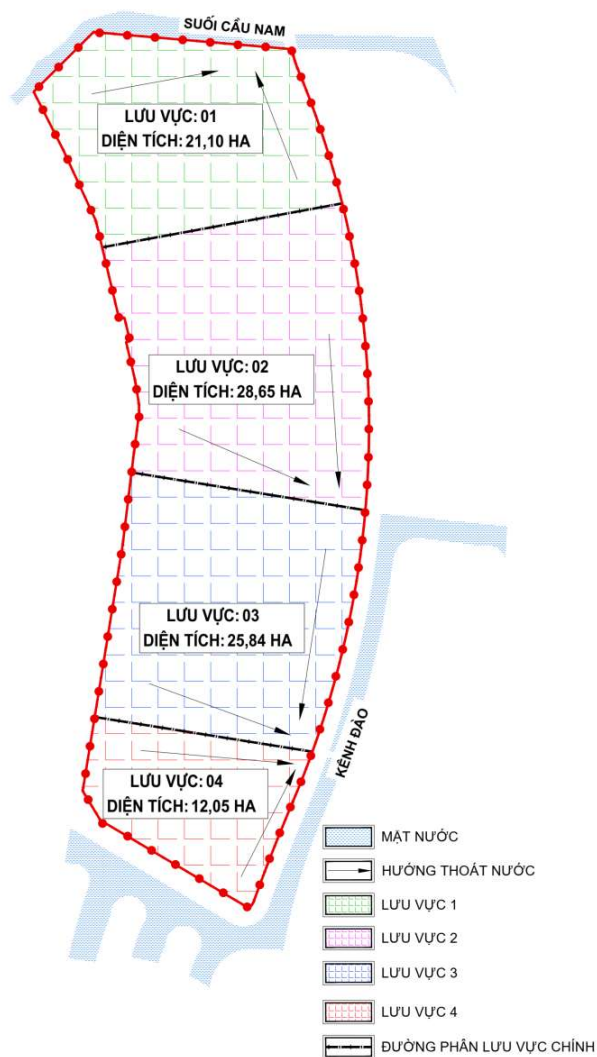
Toàn bộ khu vực dự án chia làm 4 lưu vực thoát nước chính:

- + Lưu vực 1: Từ phía Tây và phía Nam đường N3 đến hết ranh giới quy hoạch: toàn bộ nước mặt được thu gom đổ về phía Đông và phía Bắc ra các cửa xả trên suối Cầu Nam.
- + Lưu vực 2: Giữa đường N3 và đường N5: toàn bộ nước mặt được thu gom đổ về phía Đông và phía Nam ra các cửa xả trên kênh đào.
- + Lưu vực 3: Giữa đường N5 và đường N7: toàn bộ nước mặt được thu gom đổ về phía Đông và phía Nam ra các cửa xả trên kênh đào.
- + Lưu vực 4: Phần còn lại (từ phía Tây Nam đường D1 đến đường N7): toàn bộ nước mặt được thu gom đổ về phía Đông Bắc ra các cửa xả trên kênh đào.

Tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mưa của dự án được như trong bảng sau:

Bảng 4. Tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mưa của dự án

TT	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng
I	Cống hộp BTCT		
1	H2000×2000	m	400
II	Cống tròn BTCT		
1	D600	m	11.247
2	D800	m	2.155
3	D1000	m	1.560
4	D1200	m	1.296
5	D1500	m	1.030
6	D1800	m	566
III	Hố ga	Hố	737
IV	Cửa xả	Cửa	4



Hình 8. Sơ đồ phân chia lưu vực thoát nước mưa của dự án

1.7.2. Quy mô, khối lượng của hệ thống thu gom, xử lý và thoát nước thải

- Tổng lượng nước thải của dự án: Trung bình ngày khoảng 2.793 m³/ngđ, cao nhất khoảng 3.400 m³/ngđ..

- Hướng, tuyến, vị trí và nguồn tiếp nhận nước thải của dự án: Nước thải của dự án sau khi xử lý đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT được sử dụng tưới cây, rửa đường và xả ra kênh đào phía Đông sau đó ra Đầm Thủy Triều.

- Mạng lưới thu gom nước thải của dự án:

Đầu tư xây dựng hệ thống thu gom, thoát nước thải tách riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thu gom, thoát nước mưa, bao gồm: hệ thống các tuyến cống kết HDPE, đường kính từ D200 mm ÷ D400 mm, độ dốc ống nhỏ nhất 1/D

Bảng 5. Khối lượng hệ thống thu gom nước thải của dự án

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE D400	m	1.033
2	Ống HDPE D300	m	8.015
3	Ống HDPE D200	m	16.417
4	Hố Ga	Cái	1.069
5	Trạm xử lý nước thải	m ³ /ngđ	6.718

• Hệ thống xử lý nước thải

Dự án xây dựng Trạm XLNT tập trung công suất 6.718 m³/ngày.đêm để xử lý nước thải cho dự án. Với công suất 6.718 m³/ng.đ, chia làm 2 modul, mỗi modul 3.349 m³/ngày.đêm.

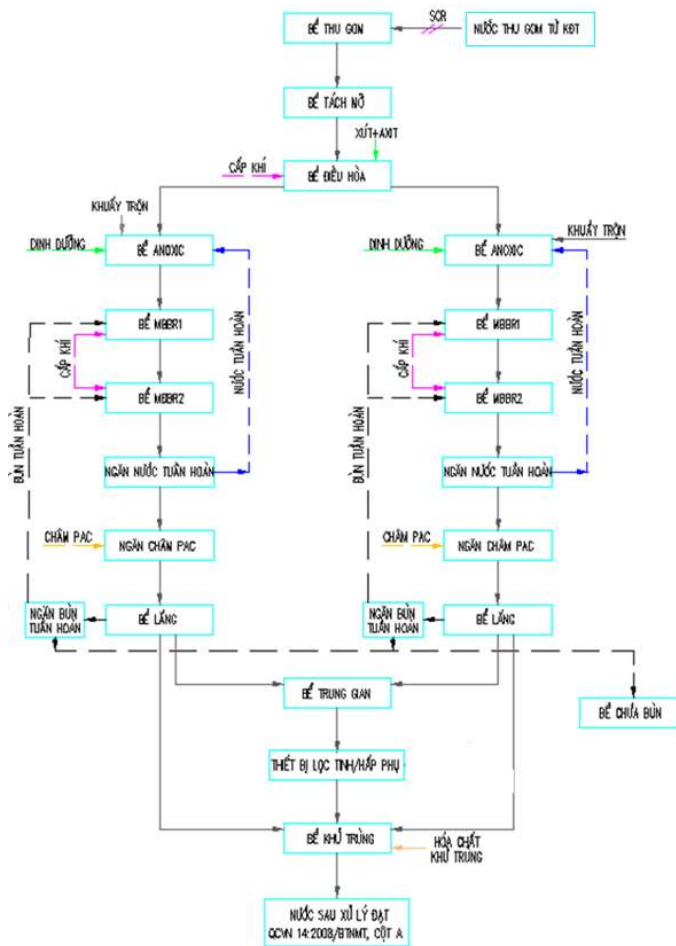
Công nghệ các Trạm XLNT được sử dụng là công nghệ sinh học hiện đại, nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định sau đó đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải và xả ra nguồn tiếp nhận. Trạm xử lý nước thải được bố trí ở các lô đất hạ tầng kỹ thuật.

Quy trình xử lý: Nước thải sinh hoạt sau xử lý sơ bộ bằng các bể tách mỡ và bể tự hoại → hệ thống thu gom nước thải → Trạm xử lý nước thải công suất 6.718 m³/ngày → nước thải sau xử lý → đầm Thủy Triều.

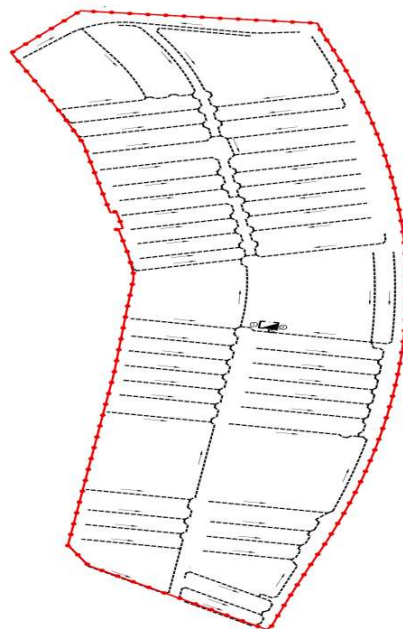
Công nghệ xử lý của Trạm XLNT :

Nước thải phát sinh từ Dự án → Hệ thống cống thu gom nước thải → Bể thu gom → Bể tách dầu mỡ → Bể điều hòa → Cụm xử lý sinh học MBBR → Bể lắng → Bể trung gian → Thiết bị lọc tinh/hấp phụ → Bể khử trùng → Nguồn tiếp nhận đầm Thủy Triều (đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt).

Sơ đồ công nghệ XLNT được lựa chọn có quy trình như trong hình sau.



Hình 9. Sơ đồ công nghệ trạm xử lý nước thải của dự án



Hình 10. Sơ đồ hệ thống thu gom nước thải về trạm XLNT tập trung

1.7.3. Giải pháp thu gom, lưu chứa và quản lý chất thải rắn

- **Xác định khối lượng và thành phần CTR khu vực:** Cơ sở xác định khối lượng chất thải phát sinh theo quy mô dân số của đô thị là 20.250 người, mức phát thải CTR sinh hoạt khu nhà ở là 1,3 kg/người.ngđ (QCVN 01:2021/BXD); CTR khu công cộng tính bằng 15% khối lượng CTR khu nhà ở.

- Khối lượng chất thải sinh hoạt phát sinh khoảng: 35,70 tấn/ngày.

a. Phân loại, thu gom và xử lý CTR thông thường

- Các nhóm rác thải sinh hoạt:

+ Nhóm CTR hữu cơ dễ phân hủy: là các loại rác dễ bị phân hủy trong điều kiện tự nhiên như: các loại thức ăn thừa, vỏ trái cây,... nhóm CTR này có thể được xử lý chế biến thành phân compost.

+ Nhóm CTR khó phân hủy được chia làm 2 loại đó là rác tái chế và không tái chế. Rác tái chế là các loại rác có thể sử dụng lại nhiều lần trực tiếp hoặc chế biến lại như: giấy, bìa các tông, kim loại (khung sắt, máy tàu hồng, nhôm...), các loại nhựa (vỏ chai, đồ nhựa gia dụng)... Còn lại các loại rác không tái chế là phần thải bỏ.

- Tại các công trình công cộng,... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Bố trí các thùng thu gom rác nhỏ ven các đường đi dạo với khoảng cách 100 m/thùng để thu gom rác vụn,... thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

- Các khu nhà cao tầng phải có hầm chứa CTR. CTR tại các khu nhà sau khi thu gom tập kết về điểm tập trung của từng công trình và định kỳ chuyển đi từ 1-2 lần trong ngày vào buổi tối và sáng sớm. CTR sau khi thu gom bằng xe chuyên dụng chuyển trực tiếp về điểm tập trung.

- Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết rác, sau đó xe chuyên dụng của Công ty Cổ phần Đô thị Cam Ranh chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của Thành phố.

- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng. Tại các khu vực có giá trị đặc biệt về cảnh quan đô thị (như khu công viên) phải xây dựng nhà vệ sinh công cộng ngầm, khoảng cách giữa các nhà vệ sinh công cộng trên các trục phố chính khoảng 1.500 m.

b. Phân loại, thu gom và xử lý CTNH:

+ **Chất thải nguy hại:** bao gồm chai lọ đựng hóa chất, bóng đèn huỳnh quang hỏng, nguồn phát sinh chất thải nguy hại này chủ yếu phát sinh từ văn phòng làm việc, khu ở. Nhóm này được xử lý riêng theo tiêu chuẩn xử lý CTR nguy hại.

+ Thu gom và phân loại theo quy định của Nghị định 08/2022/NĐ-CP.

+ Thùng chứa, bao chứa CTNH sẽ được dán nhãn với đầy đủ các thông tin.

+ Bố trí kho chứa CTNH tại các khu đất hạ tầng kỹ thuật (cạnh Trạm XLNT), Kho có diện tích 12m² (kích thước dài × rộng × cao tương ứng là 4m × 3m × 3,5m) với các điều kiện tuân thủ theo Nghị định 08/2022/NĐ-CP và Thông tư 02/2022/TT-BTNMT, như: Kho

chứa được thiết kế đạt chuẩn, sàn bê tông, có vách ngăn chia ô; Kho chứa có thiết kế gờ cao 10cm và hố thu có kích thước 20×20×40cm để phòng sự cố tràn chất thải dạng lỏng.

+ Hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng, có giấy phép thu gom, vận chuyển và xử lý CTNH theo Nghị định 08/2022/NĐ-CP theo đúng quy định của pháp luật.

1.7.4. Các công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố chất thải

** Phương án phòng ngừa sự cố đối với Trạm XLNT:*

- Với công nghệ đề xuất: bể gom 1,5h + bể tách mỡ 3h + bể điều hòa 10h, cùng với việc hệ thống được thiết kế 02 module xử lý hoạt động độc lập. Nên việc ứng phó với các tình huống sự cố khá hiệu quả và linh hoạt đảm bảo không xả nước thải chưa qua xử lý ra ngoài môi trường.

- Trường hợp khi trạm XLNT xảy ra sự cố hoặc trong quá trình trạm thực hiện công tác bảo trì bảo dưỡng thì lượng nước thải phát sinh trong ngày được lưu giữ tại các hố ga trên hạ tầng thu gom, các khối bể gom + tách mỡ + điều hòa đủ thời gian cho công tác khắc phục trạm trong thời gian tối thiểu 12h.

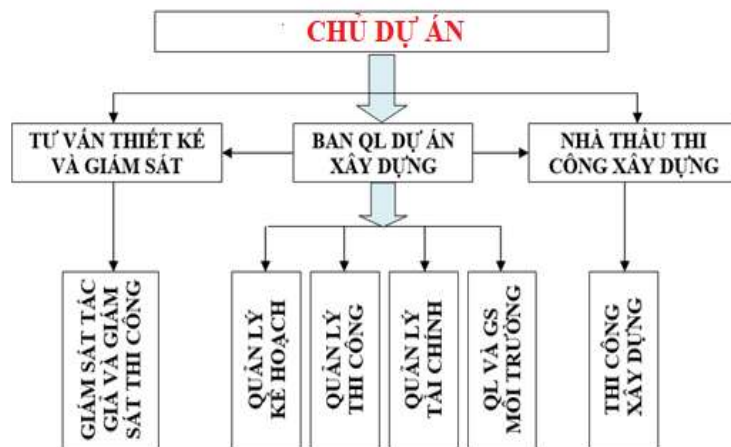
- Mặt khác với việc áp dụng công nghệ MBBR dòng liên tục có ưu điểm về mật độ vi sinh lớn và khả năng chịu tải cao trong thời gian dài nên module còn lại hoàn toàn hoạt động với 120 đến 130% công suất thiết kế.

Với công nghệ lựa chọn và khả năng chịu tải tại các công đoạn nêu trên hoàn toàn đáp ứng cho trạm duy trì hoạt động 01 module trong thời gian 24h mà không phải xả nước thải chưa qua xử lý ra môi trường.

1.8. Phương án quản lý vận hành Dự án

1.8.1. Giai đoạn thi công xây dựng

Ngay sau khi được cấp giấy phép xây dựng Chủ dự án sẽ lập Ban Quản lý và cử Giám đốc, phó Giám đốc điều hành để tiến hành công việc. Trong thời gian xây dựng, Ban Giám đốc điều hành sẽ lập một Văn phòng trực thuộc để quản lý xây dựng và theo dõi công trình. Tổ chức quản lý dự án trong giai đoạn thi công xây dựng được trình bày như trong hình sau:



Hình 11. Cơ cấu tổ chức quản lý dự án trong giai đoạn thi công xây dựng

1.8.2. Trong giai đoạn vận hành dự án

a. Phương án tự quản lý:

Ngay sau khi được cấp giấy phép đầu tư xây dựng, đơn vị được lựa chọn là Chủ đầu tư dự án sẽ lựa chọn hình thức quản lý dự án đầu tư phù hợp để quản lý và thực thi công việc, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành trong công tác quản lý dự án.

Dự kiến hình thức quản lý theo mô hình Ban Quản lý và cử Giám đốc, phó Giám đốc Dự án để điều hành công việc. Trong thời gian xây dựng, Ban Giám đốc sẽ lập một Văn phòng trực thuộc để lo việc xúc tiến xây dựng và theo dõi công trình.

**Cơ cấu nhân sự quản lý vận hành kinh doanh:*

Cơ cấu tổ chức và nguồn nhân lực của dự án như sau phù hợp với hình thức quản lý dự án được lựa chọn. Theo mô hình Ban quản lý sẽ bao gồm nhân sự cơ bản là :

- Ban giám đốc.
- Lãnh đạo phòng, ban, bộ phận.
- Nhân viên kinh doanh.
- Vận hành, bảo trì kỹ thuật.
- Bảo vệ.
- Nhân viên khác.

Nguồn nhân lực chủ yếu để phục vụ cho các dịch vụ, hoạt động công cộng của Dự án khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa sau khi hoàn thành và đi vào hoạt động dự kiến sẽ sử dụng phần lớn là lao động tại địa phương. Do đó, song song với việc xây dựng các công trình trong Dự án, Đơn vị được chọn Chủ đầu tư sẽ có phương án tổ chức đào tạo nguồn nhân lực tại địa phương có chuyên môn và tay nghề cao phục vụ cho công tác quản lý dự án trong tương lai.

b. Phương án bàn giao cho nhà nước quản lý:

- Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội căn cứ theo Nghị định 99/2015/NĐ –CP khi bàn giao công trình cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành đúng theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc tự thực hiện quản lý theo văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư. Việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**Thời điểm thực hiện bàn giao công trình:*

Các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án (giao thông, thoát nước, xử lý nước thải, chiếu sáng công cộng...) được bàn giao đồng thời cho bên tiếp nhận sau khi chủ đầu tư kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án theo quy định tại điều 16 Nghị định 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.

Trường hợp bàn giao từng hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại điểm a, khoản 3, điều 36 nghị định 11/2013/NĐ –CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị thì phải đảm bảo việc đầu tư xây dựng tiếp các công trình còn lại của dự án không làm ảnh hưởng đến việc quản lý, vận hành của công trình đã được bàn giao.

Chuyển giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã hoàn thành thì chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý, vận hành theo các mục tiêu ban đầu của dự án.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và phải bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết

Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành.

Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng.

Đối với các công trình mà bên nhận chuyển giao đã được xác định trong nội dung dự án thì bên nhận chuyển giao có quyền và nghĩa vụ tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

Thủ tục chuyển giao công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật, có kèm theo hồ sơ hoàn công và bản quyết toán đầu tư xây dựng công trình.

Đối với công trình cần có sự chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương, chủ đầu tư phải lập kế hoạch và thực hiện việc chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương theo quy định tại Điều 38 của Nghị định này. Trong khi chưa thể thực hiện chuyển giao toàn bộ dự án, chủ đầu tư phải phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa phương để giải quyết các thủ tục hành chính cho các hộ dân cư chuyển đến ở.

1.8.3. Nhu cầu sử dụng lao động phục vụ vận hành dự án

Nhu cầu sử dụng lao động cho vận hành toàn bộ dự án khoảng dự kiến 50 người .

+ Nhân sự tổ chức quản lý môi trường dự kiến 2 người có trình độ kỹ sư trở nên, phụ trách công việc đúng chuyên ngành đào tạo. Toàn bộ được biên chế thuộc phòng kỹ thuật hạ tầng theo quản lý chung của dự án.

Phương án tuyển dụng, đào tạo và tổ chức lao động:

- Tuyển dụng: Ưu tiên tuyển dụng các lao động trong nước. Việc tuyển dụng tuân theo các quy định và luật pháp Việt Nam có liên quan. Mọi công nhân đều được ký hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm và các chế độ phúc lợi khác có liên quan. Ưu tiên

tuyển dụng lao động địa phương, đào tạo lao động địa phương để bố trí làm việc tại dự án, nhằm ổn định đời sống người dân khi thu hồi đất thực hiện dự án.

- Đào tạo: Chủ dự án tuyển dụng trực tiếp các lao động trong cả nước và đào tạo tại các dự án thuộc tập đoàn. Ưu tiên người có kinh nghiệm hoặc đã qua đào tạo.

- Chế độ làm việc: duy trì chế độ làm việc 01 ca/người/ngày. Các cán bộ, công nhân viên được trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động khi làm việc, đảm bảo điều kiện làm việc tốt nhất và đảm bảo các quyền lợi chính đáng của người lao động.

- Tổ chức lưu trú: Dự án không bố trí lưu trú tại khu vực dự án mà toàn bộ lao động đi về sau ca làm việc.

1.9. Tiến độ, tổng mức đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện dự án

1.9.1. Tiến độ thực hiện dự án

** Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:*

- Thực hiện các thủ tục pháp lý về chủ trương đầu tư: Quý III/2022 đến Quý I/2023;

- Thực hiện thủ tục thiết kế, cấp Giấy phép Xây dựng: Quý I/2023 đến Quý II/2023;

** Giai đoạn đầu tư xây dựng:* Quý II/2023 đến Quý IV năm 2024.

** Phân kỳ đầu tư:*

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng hạ tầng kết nối với tuyến đường Quốc lộ 1A và hạ tầng đối với các khu ở mới.

- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình công cộng, trường học, công viên cây xanh.

- Giai đoạn 3: Đầu tư xây dựng khu ở mới.

1.9.2. Tổng mức đầu tư của dự án

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: **3.756.638.000.000 đồng.**

(Ba nghìn bảy trăm năm mươi sáu tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu đồng)

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và nguồn vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư được lựa chọn.

2. CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

2.1. Các tác động môi trường chính

2.1.1. Giai đoạn thi công xây dựng

- Hoạt động phát sinh bụi, khí thải: hoạt động đào đắp san lấp mặt bằng, bóc tách lớp phủ bề mặt: phát sinh bụi và khí thải; hoạt động vận chuyển đất cát san nền, vận chuyển nguyên vật liệu thi công, vận chuyển chất thải; hoạt động của máy móc thiết bị thi công; hoạt động thi công xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ và xây dựng các công trình; từ quá trình hàn, sơn hoàn thiện công trình.

- Hoạt động phát sinh nước thải: sinh hoạt của công nhân, rửa xe, rửa cốt liệu, hồ móng, nước mưa chảy tràn.

- Hoạt động phát sinh chất thải rắn thông thường: sinh hoạt của công nhân, dọn dẹp phát quang, đào đắp.

- Hoạt động phát sinh chất thải nguy hại: sinh hoạt của công nhân, bảo dưỡng các phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị, thi công xây dựng công trình.

- Hoạt động phát sinh tiếng ồn: hoạt động của các phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị thi công.

2.1.2. Giai đoạn vận hành dự án

- Hoạt động phát sinh bụi, khí thải: từ hoạt động của các phương tiện giao thông, quá trình nấu nướng của cư dân, các hoạt động dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng, hoạt động của hệ thống điều hòa không khí; mùi từ các khu vực lưu chứa, tập kết tạm chất thải, hệ thống thoát và xử lý nước thải.

- Hoạt động phát sinh nước thải sinh hoạt: từ các hoạt động của khu nhà ở (sinh hoạt của cư dân, từ các hoạt động dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng, trường học, nước mưa chảy tràn).

- Hoạt động phát sinh chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại, tiếng ồn: từ sinh hoạt của cư dân, hoạt động của các phương tiện vận chuyển, các khu dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng, chăm sóc cây xanh, từ vận hành hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, các công trình phụ trợ.

2.2. Dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh theo các giai đoạn của dự án

2.2.1. Đối với nước thải, khí thải:

** Giai đoạn thi công xây dựng*

- Nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng khoảng $12 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Thành phần ô nhiễm chính là: chất rắn lơ lửng (SS), BOD, COD, tổng nitơ (N), tổng photpho (P), coliform...

- Nước thải xây dựng phát sinh từ các hoạt động thi công, rửa cốt liệu, trộn bê tông, hồ móng, rửa xe khoảng $13,3 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Thành phần: COD, chất rắn lơ lửng, dầu mỡ, đất, cát.

- Nước mưa chảy tràn trên toàn bộ diện tích khu đô thị, với lưu lượng khoảng $1,59 \text{ m}^3/\text{s}$ chủ yếu là chất rắn lơ lửng (TSS).

- Bụi, khí thải phát sinh từ quá trình hoạt động của các phương tiện thi công cơ giới, từ quá trình đào đắp san nền, xây dựng các hạng mục công trình, đào móng tầng hầm, từ hoạt động vận chuyển đất đá đổ thải với thành phần chủ yếu: bụi, CO, NO₂, SO₂.

** Giai đoạn vận hành*

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh của Dự án trong giai đoạn vận hành trung bình $2.793 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, cao nhất khoảng $3.400 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ với các thông số ô nhiễm chính gồm: chất rắn lơ lửng (SS), BOD, COD, tổng nitơ (N), tổng photpho (P), coliform...

- Nước mưa chảy tràn trên toàn bộ diện tích của khu đô thị chủ yếu là chất rắn lơ lửng (TSS).

- Bụi và khí thải từ hoạt động giao thông, phương tiện vận chuyển, máy phát điện dự phòng, các thông số ô nhiễm chính bao gồm: bụi, SO₂, NO_x, CO, mùi từ trạm xử lý nước thải tập trung, các điểm lưu chứa, tập kết tạm rác thải, thành phần chính là các khí CH₄, H₂S, NH₃, Metyl mecarptan, v.v..

2.2.2. Đối với chất thải rắn, chất thải nguy hại

** Giai đoạn thi công xây dựng*

- Chất thải rắn sinh hoạt: 100 kg/ngày. Thành phần: thực phẩm dư thừa, rau, củ quả, bao nylon, vỏ hộp..v.v

- Chất thải rắn xây dựng: 1.755,9 tấn. Thành phần: bê tông, gạch, đá, cát, đầu mẫu sắt thép vụn, xi măng,...

- Chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn xây dựng bao gồm giẻ lau dính dầu mỡ khoảng 1,2 - 1,4 kg/ngày, dầu thải khoảng 1,0 - 1,2 lít/ngày, bao bì dính cặn sơn khoảng 4 - 6 kg/ngày, bóng đèn huỳnh quang, pin, ắc quy hỏng khoảng 6 - 8 kg/ngày.

** Giai đoạn vận hành*

- Chất thải sinh hoạt: từ các khu nhà ở, các khu dịch vụ thương mại, công cộng,... với khối lượng khoảng 30,275 *tấn/ngày*. Thành phần gồm: thực phẩm dư thừa, rau, củ quả, bao nylon, vỏ hộp..v.v

- Chất thải từ hoạt động chăm sóc cây xanh với khối lượng khoảng 300 kg/ngày. Thành phần chủ yếu là lá cây, cành cây trong quá trình cắt tỉa cây.

- Chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn vận hành gồm: vỏ chai, bao bì, thùng dung môi, hóa chất khoảng 50 kg/năm; bóng đèn huỳnh quang, pin, ắc quy hỏng, giẻ lau dính dầu khoảng 245 kg/năm; bùn cặn từ nhà vệ sinh khoảng 2,093 m³/ngày; bùn thải từ trạm xử lý nước thải có khối lượng khoảng 0,534 m³ bùn khô/ngày.

3. CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

3.1. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý chất thải

3.1.1. Thu gom và xử lý nước thải

** Giai đoạn thi công xây dựng*

- Nước thải thi công: dẫn thu qua rãnh (kích thước 0,8m × 1m) vào hố ga (kích thước 1,5m×1,5m×1,5 m, bố trí ngay cạnh khu vực cầu rửa xe) và lắng đất cát qua bể lắng bằng thép (dung tích 5m³/bể); hợp đồng đơn vị có chức năng để vận chuyển và xử lý theo quy định; nước thải thi công sau khi tách dầu được dẫn vào hệ thống mương thoát nước của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt: lắp đặt 7 nhà vệ sinh di động để thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh; Hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý định kỳ theo thực tế phát sinh theo đúng quy định.

- Nước mưa chảy tràn trong khu vực dự án theo đường rãnh, được lắng sơ bộ bằng hố ga (kích thước 1,0m×1,0m×1,0m) trước khi chảy vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

** Giai đoạn vận hành*

- Hệ thống thu gom, thoát nước mưa của Dự án: toàn bộ nước mưa sẽ được thu gom theo 04 lưu vực và các cửa xả vào các tuyến cống tròn có đường kính từ D600-D1800, cống hộp kích thước H2000×2000 thoát vào suối Cầu Nam và kênh đào qua 04 cửa xả với quy trình như sau: Hệ thống cống thu gom → Lắng sơ bộ tại các hố ga → Hố thu gom nước mưa → Cửa xả → Suối Cầu Nam và kênh đào.

- Hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của Dự án bao gồm:

+ Mạng lưới thu gom nước thải tách riêng với nước mưa, cấu tạo tuyến cống chính là cống HDPE có đường kính từ D200 - D400.

- Xử lý sơ bộ nước thải:

+ Nước thải sinh hoạt: Xử lý sơ bộ bằng bể phốt → Hệ thống thu gom nước thải → Trạm xử lý nước thải tập trung → xả vào đầm Thủy Triều.

+ Nước thải phát sinh từ Trạm y tế: được xử lý cục bộ đảm bảo, QCVN 28: 2010/BTNMT → hệ thống thu gom nước thải → Trạm xử lý nước thải tập trung → xả vào đầm Thủy Triều.

+ Nước thải phát sinh từ các khu vực nhà hàng: được xử lý sơ bộ bằng các bể tách mỡ → hệ thống thu gom nước thải → Trạm xử lý nước thải tập trung → xả vào đầm Thủy Triều.

Trạm xử lý nước thải tập trung của Dự án có công suất 6.718 m³/ngày đêm, bao gồm 02 module, công suất mỗi module là 3.359 m³/ngày đêm, sử dụng công nghệ xử lý MBBR, xử lý nước thải đạt cột A, QCVN 14: 2008/BTNMT xả ra đầm Thủy Triều.

Quy trình công nghệ của trạm xử lý nước thải tập trung:

Toàn bộ nước thải phát sinh từ các khu vực của dự án → Hệ thống thu gom nước thải → Bể thu gom → Bể tách dầu mỡ → Bể điều hòa → Cụm xử lý sinh học MBBR → Bể lắng → Bể trung gian → Thiết bị lọc tinh/hấp phụ → Bể khử trùng → Nguồn tiếp nhận là đầm Thủy Triều (cột A, QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt).

3.1.2. Xử lý bụi và thải

** Giai đoạn thi công xây dựng*

- Yêu cầu các đơn vị tham gia thi công xây dựng Dự án thực hiện các biện pháp tổ chức thi công phù hợp, xây dựng nội quy đối với công nhân và nhà thầu thi công xây dựng tuân thủ các quy định về an toàn, bảo vệ môi trường.

- Lắp đặt hàng rào xung quanh khu vực công trường thi công; sử dụng phương tiện, máy móc được đăng kiểm; phương tiện vận chuyển chở đúng trọng tải quy định; che phủ bạt đối với tất cả các phương tiện chuyên chở nguyên vật liệu, đất thải, phế thải...; thường xuyên thu dọn đất, cát, vật liệu rơi vãi tại khu vực thi công và đường tiếp cận, đảm bảo vệ sinh; phun nước giảm bụi, thu gom chất thải rơi vãi trên công trường; lắp đặt hệ thống rửa phương tiện tại công trường, tất cả các xe vận chuyển được rửa sạch bùn đất dính bám trước khi ra khỏi công trường.

** Giai đoạn vận hành dự án*

- Thực hiện trồng cây xanh dọc các hành lang, các tuyến đường nội bộ, các khu vực cách ly theo quy định.
- Lắp đặt và vận hành hệ thống xử lý mùi tại các hệ thống XLNT tập trung.
- Mùi hôi từ khu vực tập kết rác thải, trạm xử lý nước thải: chuyển giao rác thải sinh hoạt trong ngày, không để lưu chứa lâu ngày. Trồng cây xanh xung quanh trạm xử lý nước thải, khu vực tập kết rác.

3.1.3. Các công trình, biện pháp quản lý, thu gom, xử lý CTR, CTNH

** Giai đoạn thi công xây dựng*

- ✓ Đối với chất thải sinh hoạt, chất thải rắn thông thường
 - Đặt các thùng đựng rác kích thước 240 lít, có nắp đậy cho mỗi khu lán trại và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển đi xử lý định kỳ 2 ngày/lần;
 - Yêu cầu đối với công nhân công trường: Không xả rác bừa bãi sau các bữa ăn, rác sinh hoạt từ khu vực nhà tạm, lán trại công nhân được thu gom và tập trung vào các thùng chứa chờ xử lý.
 - Chất thải rắn xây dựng:
 - + Các phế thải tro, không nguy hại như: gạch vỡ, đất, cát dư sẽ được tận dụng cho việc san lấp mặt bằng.
 - + Các phế liệu có thể tái chế, tái sử dụng như bao bì xi măng, chai lọ và sắt, thép vụn... được tập trung phân loại tại nơi quy định và bán cho người thu mua.
 - + Đối với chất thải là đất đá thừa, sẽ được tập kết tại bãi tạm trong dự án, sau đó Đơn vị thi công dựng sẽ có trách nhiệm Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển đi xử lý theo quy định.
 - ✓ Đối với chất thải nguy hại
 - Chủ dự án yêu cầu đơn vị thi công sẽ chịu trách nhiệm hướng dẫn cho các công nhân thi công thu gom, phân loại, lưu giữ, cụ thể như sau:
 - + Thùng sơn, phụ gia phát sinh trong quá trình thi công và hoàn thiện với khối lượng nhỏ. Các thùng sơn phân lớn sẽ được các đơn vị cung cấp thu gom và mua lại.
 - + Các loại chất thải nhiễm dầu, mỡ phát sinh chủ yếu từ các hoạt động rửa và vệ sinh xe, máy móc, thiết bị, khắc phục sự cố hư hỏng máy móc trong thi công. Đối với giẻ lau dính dầu có thể được sử dụng nhiều lần, nhưng sau khi sử dụng tất cả giẻ lau dính dầu mỡ đều sẽ được thu gom vào thùng chứa có dung tích 200 lít, Chủ dự án sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng, có giấy phép thu gom vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP tiến hành thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại với tần suất 3 tháng/lần.
 - + Dầu mỡ thải sẽ được thu gom và lưu giữ tạm thời trong thùng phuy có nắp đậy và dán nhãn theo TCVN 6707:2009, tại vị trí an toàn. Tại các khu vực bảo dưỡng bố trí 01 thùng phuy loại 200 lít nhằm thu gom và lưu chứa dầu thải chờ xử lý.

** Giai đoạn vận hành dự án*

✓ Đối với chất thải sinh hoạt, chất thải rắn thông thường

+ Đối với nhà có dịch vụ thương mại: Đặt các thùng rác có dung tích từ 30 - 50lít. Dự kiến tổng cộng cho khu này mỗi tòa khoảng 700 thùng chứa rác. Các nhân viên vệ sinh của Tòa nhà sẽ thu gom rác thải từ các thùng này định kỳ (2 lần/ngày) và đưa về khu tập kết tạm của mỗi tòa nhà, hàng ngày đơn vị thu gom đến vận chuyển đi xử lý.

+ Đối với khu vực công trình công cộng, đường giao thông, trường học: Đặt các thùng rác to có nắp đậy kín và hộp đồng thu gom rác với đơn vị có chức năng đến thu gom.

+ Đối với các khu vực nhà ở: Các hộ gia đình sẽ tự thu gom rác thải tại từng hộ, hàng ngày 15-17h, đội vệ sinh đẩy xe thu gom rác thu gom tại từng hộ, chuyển cho đơn vị có đủ chức năng có xe chở rác đến thu gom, vận chuyển đi xử lý.

✓ Đối với chất thải nguy hại

- Bố trí Kho lưu giữ các loại CTNH trước khi bàn giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý. Kho có diện tích khoảng 12m²; kích thước dài × rộng × cao tương ứng là 4m × 3m × 3,5m; được bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (gần Trạm XLNT). Kết cấu: nền bê tông, tường xây gạch kín có hệ thống thông gió đảm bảo điều kiện lưu giữ chất thải nguy hại.

- Chất thải nguy hại sẽ được bộ phận phụ trách về môi trường thu gom và chứa vào các thiết bị chuyên dụng: thùng phuy, thùng đựng chất thải nguy hại có nắp đậy, để trong Kho chứa chất thải riêng biệt. Các thùng phân loại CTNH có tên, mã chất thải và biển cảnh báo theo đúng TCVN 6707:2009.

- Hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng, có giấy phép thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại theo Nghị định 08/2022/NĐ-CP thu gom, vận chuyển đi xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

- Lượng bùn cặn được lấy từ khu vệ sinh sau một thời gian tích trữ trong bể tự hoại, lượng bùn cặn sẽ được hút bớt ra khoảng 80% để đảm bảo bể tự hoại hoạt động đạt hiệu quả cao, lượng bùn cặn sẽ được thu gom định kỳ 1 năm/lần.

- Đối với bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải: Thiết kế bể chứa bùn trong hệ thống xử lý nước thải, nhiệm vụ là phân hủy bùn, chứa bùn bơm về ép bùn thải bỏ.

3.1.4. Các công trình, biện pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn, độ rung

Sử dụng các thiết bị thi công đạt tiêu chuẩn, được đăng kiểm theo quy định; các thiết bị thi công được lắp thiết bị giảm thanh và được kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ thường xuyên. Trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án phải đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường đối với tiếng ồn và độ rung đạt các quy chuẩn: QCVN 26:2010/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn và QCVN 27:2010/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

3.1.5. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác

** Giai đoạn thi công xây dựng*

- An toàn lao động: Cấm biển báo hiệu cho xe ra vào công trường; Có cán bộ thường xuyên kiểm tra an toàn lao động; Thi công ban đêm phải có đủ ánh sáng; Trang bị đầy đủ các trang phục cần thiết về an toàn lao động để hạn chế tới mức thấp nhất các tác hại đối với công nhân (các trang phục này bao gồm quần áo và phương tiện bảo hộ lao động như mũ, khẩu trang, ủng nhựa,...).

- Nguy cơ ngập lụt: Tổ chức thi công đúng thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt; thường xuyên tổ chức nạo vét các mương thoát nước tránh gây tắc nghẽn dòng chảy vào mùa mưa.

- Sự cố mất an toàn giao thông: Bố trí công nhân tổ chức phân luồng giao thông đối với các đoạn thường xảy ra ách tắc; phối hợp với cảnh sát giao thông để điều tiết giao thông, khắc phục sự cố; bố trí biển báo, dây phản quang báo hiệu khu vực đang thi công.

- Biện pháp an toàn về cháy nổ: Phương án phòng chống cháy, nổ phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định; các thiết bị điện được cách điện an toàn trong quá trình thi công xây dựng; trên công trường sẽ bố trí các bình chữa cháy.

** Giai đoạn vận hành dự án*

- Các biện pháp phòng chống cháy nổ: Xây dựng phương án phòng chống cháy, nổ, nội quy an toàn cháy, nổ trình duyệt với Sở Cảnh sát PCCC Khánh Hòa; Trang bị hệ thống báo cháy và chữa cháy tự động cho các toà nhà; Xây dựng bể chứa nước dự trữ phục vụ cho chữa cháy; Trang bị các dụng cụ chữa cháy cầm tay, các bình dập lửa bằng khí CO₂; Xây dựng các trụ nước cứu hoả xung quanh các khu ở và đường phố để đảm bảo chữa cháy thuận lợi, nhanh chóng và hạn chế tối đa thiệt hại.

4. PHƯƠNG ÁN PHÒNG NGỪA, ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG

4.1. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố trong giai đoạn thi công xây dựng

- An toàn lao động: Cấm biển báo hiệu cho xe ra vào công trường; Có cán bộ thường xuyên kiểm tra an toàn lao động; Thi công ban đêm phải có đủ ánh sáng; Trang bị đầy đủ các trang phục cần thiết về an toàn lao động để hạn chế tới mức thấp nhất các tác hại đối với công nhân (các trang phục này bao gồm quần áo và phương tiện bảo hộ lao động như mũ, khẩu trang, ủng nhựa,...).

- Nguy cơ ngập lụt: Tổ chức thi công đúng thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt; thường xuyên tổ chức nạo vét các mương thoát nước tránh gây tắc nghẽn dòng chảy vào mùa mưa.

- Sự cố mất an toàn giao thông: Bố trí công nhân tổ chức phân luồng giao thông đối với các đoạn thường xảy ra ách tắc; phối hợp với cảnh sát giao thông để điều tiết giao thông, khắc phục sự cố; bố trí biển báo, dây phản quang báo hiệu khu vực đang thi công.

- Biện pháp an toàn về cháy nổ: Phương án phòng chống cháy, nổ phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định; các thiết bị điện được cách điện an toàn trong quá trình thi công xây dựng; trên công trường sẽ bố trí các bình chữa cháy.

4.2. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố trong giai đoạn vận hành dự án

- *Các biện pháp phòng chống cháy nổ:* Xây dựng phương án phòng chống cháy, nổ, nội quy an toàn cháy, nổ trình duyệt với Sở Cảnh sát PCCC Khánh Hòa; Trang bị hệ thống báo cháy và chữa cháy tự động cho các toà nhà; Xây dựng bể chứa nước dự trữ phục vụ cho chữa cháy; Trang bị các dụng cụ chữa cháy cầm tay, các bình dập lửa bằng khí CO₂; Xây dựng các trụ nước cứu hoả xung quanh các khu ở và đường phố để đảm bảo chữa cháy thuận lợi, nhanh chóng và hạn chế tối đa thiệt hại.

- *Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố của trạm xử lý nước thải tập trung:*

+ Hệ thống thiết kế thời gian lưu của bể gom 1,5h + bể tách mỡ 3h + bể điều hòa 10h, cùng với việc hệ thống được thiết kế 02 module xử lý hoạt động độc lập. Nên việc ứng phó với các tình huống sự cố khá hiệu quả và linh hoạt đảm bảo không xả nước thải chưa qua xử lý ra ngoài môi trường.

+ Trường hợp khi trạm XLNT xảy ra sự cố hoặc trong quá trình trạm thực hiện công tác bảo trì bảo dưỡng thì lượng nước thải phát sinh trong ngày được lưu giữ tại các hồ ga trên hạ tầng thu gom, các khối bể gom + tách mỡ + điều hòa đủ thời gian cho công tác khắc phục trạm trong thời gian tối thiểu 12h.

+ Mặt khác với việc áp dụng công nghệ MBBR dòng liên tục có ưu điểm về mật độ vi sinh lớn và khả năng chịu sốc tải cao trong thời gian dài nên module còn lại hoàn toàn hoạt động với 120 đến 130% công suất thiết kế.

+ Đồng thời bố trí nhân viên quản lý, vận hành hệ thống xử lý nước thải, giám sát vận hành hàng ngày và tuân thủ nghiêm ngặt chương trình vận hành, bảo dưỡng được thiết lập cho trạm xử lý nước thải tập trung của Dự án.

Với công nghệ lựa chọn và khả năng chịu tải tại các công đoạn nêu trên hoàn toàn đáp ứng cho trạm duy trì hoạt động 01 modul trong thời gian 24h mà không phải xả nước thải chưa qua xử lý ra môi trường.

- *Phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố đối với khu lưu giữ chất thải nguy hại:* khu lưu giữ chất thải nguy hại được phân chia thành nhiều khu vực lưu giữ khác nhau với khoảng cách phù hợp để hạn chế khả năng tương tác giữa các loại chất thải dẫn đến xảy ra sự cố cháy nổ và sự cố rò rỉ, các khu vực lưu giữ được trang bị các biển cảnh báo theo đúng quy định.

- *Công tác phòng cháy và chữa cháy:* lắp đặt hệ thống báo cháy, ngăn cháy, phương tiện phòng cháy và chữa cháy phù hợp với tính chất, đặc điểm của từng công trình, đảm bảo chất lượng và hoạt động theo phương án phòng cháy, chữa cháy được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- *Công tác phòng cháy và chữa cháy:* lắp đặt hệ thống báo cháy, ngăn cháy, phương tiện phòng cháy và chữa cháy phù hợp với tính chất, đặc điểm của từng công trình, đảm bảo chất lượng và hoạt động theo phương án phòng cháy, chữa cháy được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

5.1. Chương trình quản lý môi trường

- Xây dựng, đầu nối và vận hành mạng lưới thu gom, thoát nước mưa, nước thải đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và các điều kiện vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án.

- Thực hiện các biện pháp quản lý và giải pháp công trình để giảm thiểu ô nhiễm bụi, nước mưa chảy tràn, bồi lắng, úng ngập do việc thực hiện Dự án; đảm bảo việc tiêu thoát nước cho khu vực xung quanh Dự án.

- Thực hiện các biện pháp phù hợp để giảm thiểu tác động của Dự án đến các hoạt động giao thông; cải tạo, nâng cấp các công trình giao thông bị ảnh hưởng bởi việc thực hiện Dự án; thực hiện nghiêm túc chiều cao xây dựng, các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

- Thực hiện các biện pháp giáo dục, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường, an ninh trật tự đối với đội ngũ cán bộ và công nhân viên tham gia thi công xây dựng, vận hành Dự án; hướng dẫn cư dân khu đô thị tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.

- Thực hiện chương trình quản lý, giám sát môi trường của Dự án và các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác như đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường; số liệu giám sát phải được cập nhật và lưu giữ để cơ quan quản lý nhà nước kiểm tra.

- Lập phương án và thực hiện các biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường phát sinh trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án.

- Phối hợp với chính quyền địa phương xác định vị trí đổ thải bùn, phế thải xây dựng phát sinh trong quá trình thi công xây dựng Dự án; phục hồi cảnh quan môi trường khu vực tạm chiếm dụng trong quá trình thi công xây dựng các hạng mục công trình của Dự án; áp dụng các biện pháp kỹ thuật và quản lý phù hợp đảm bảo việc đổ thải phế thải xây dựng, bùn, đất đáp ứng các yêu cầu về an toàn vệ sinh môi trường.

- Thiết kế cơ sở và các công trình xử lý nước thải trong thiết kế cơ sở được thẩm định và phê duyệt bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đảm bảo không gây úng ngập khu vực xung quanh trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án.

- Tuân thủ các quy định hiện hành về bảo vệ nguồn nước, khai thác, xả nước thải vào nguồn nước; các quy định về phòng cháy chữa cháy, ứng phó sự cố, an toàn lao động, rà phá bom mìn; đảm bảo an toàn giao thông và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án nhằm ngăn ngừa, giảm thiểu rủi ro đến môi trường.

- Tiến hành trồng cây xanh trong khuôn viên Dự án đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu đạt quy định của quy chuẩn xây dựng Việt Nam; chỉ được sử dụng những giống cây trồng, hóa chất bảo vệ thực vật, các loại hóa chất được phép sử dụng và lưu hành tại Việt Nam trong quá trình thực hiện Dự án.

- Thiết lập mô hình quản lý và đảm bảo nguồn lực tài chính để các công trình bảo vệ môi trường của Dự án được duy trì, vận hành hiệu quả và chương trình quan trắc,

giám sát môi trường được thực hiện như cam kết đã nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Chủ động đề xuất điều chỉnh các công trình bảo vệ môi trường trong trường hợp các công trình này không đảm bảo công tác bảo vệ môi trường khi Dự án đi vào hoạt động theo quy định của pháp luật.

5.2. Chương trình giám sát môi trường

5.2.1. Chương trình giám sát môi trường giai đoạn thi công xây dựng:

- Giám sát môi trường nước thải thi công: tại điểm sau xử lý từ công trường ra nguồn tiếp nhận là hệ thống kênh thoát nước của khu vực.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 40: 2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- Thông số giám sát: Lưu lượng thải, pH, BOD₅, COD, TSS, Sunfua, Amoni (tính theo N), Tổng N, Tổng P, Tổng dầu mỡ khoáng, Coliform.

- Tần suất: 3 tháng/1 lần.

5.2.2. Giám sát môi trường giai đoạn vận hành dự án

2. Giám sát môi trường giai đoạn vận hành dự án

a. Giám sát định kỳ:

- Vị trí giám sát: 01 vị trí tại điểm xả ra đầm Thủy Triều.

(Tọa độ X(m) 2264857,653 Y(m) 598249,948)

- Thông số giám sát: Lưu lượng thải; pH, BOD₅ (20⁰C); Tổng chất rắn lơ lửng (TSS); Tổng chất rắn hòa tan; Sunfua (tính theo H₂S); Amoni (tính theo N); Nitrat (NO₃⁻) (tính theo N); Dầu mỡ động, thực vật; Tổng các chất hoạt động bề mặt; Phosphat (PO₄³⁻) (tính theo P); Tổng Coliforms.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- Tần suất giám sát: 03 tháng/1 lần.

b. Giám sát nước thải tự động liên tục:

Dự án lắp đặt 01 trạm quan trắc nước thải tự động liên tục và truyền số liệu trực tiếp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại Mục 2, Điều 97 và Phụ lục XXVIII của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 1 năm 2022 (*Đối với Dự án, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có quy mô xả thải từ 1.000 m³/ngày.đêm trở lên phải lắp đặt thiết bị quan trắc nước thải tự động liên tục*).

- Vị trí giám sát: 01 vị trí tại đầu ra của trạm xử lý nước thải trước khi xả ra đầm Thủy Triều, tọa độ X(m) 2264857,653; Y(m) 598249,948.

- Thông số giám sát: Lưu lượng, pH, nhiệt độ, COD, TSS, Amoni.

6. CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN

1. Tuân thủ QCVN 26:2010/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung và các quy chuẩn môi trường hiện hành khác có liên quan, đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và các điều kiện vệ sinh môi trường trong quá trình san lấp mặt bằng và thi công xây dựng dự án.

2. Xây dựng, vận hành hệ thống thu gom, xử lý nước thải đảm bảo toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ dự án được xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT cột A; thu gom, xử lý các loại nước thải phát sinh trong quá trình thi công xây dựng dự án bảo đảm đạt quy chuẩn Việt Nam về môi trường hiện hành trước khi thải ra môi trường.

3. Tổ chức thu gom, vận chuyển và xử lý toàn bộ các loại chất thải rắn, chất thải nguy hại, chất thải sinh hoạt phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 2 năm 2022 của Chính phủ.

4. Xây dựng, đấu nối và vận hành mạng lưới thu gom, thoát nước mưa, nước thải đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và các điều kiện vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án.

5. Thực hiện các biện pháp quản lý các giải pháp công trình để giảm thiểu ô nhiễm bụi, bồi lắng, úng ngập do việc thực hiện dự án.

6. Thực hiện các biện pháp giáo dục, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường cho cán bộ, công nhân viên làm việc cho Dự án; hướng dẫn các đối tượng sử dụng dịch vụ tuân thủ các quy định bảo vệ môi trường.

7. Thực hiện chương trình quản lý và giám sát môi trường như đã nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt và lưu giữ số liệu để các cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường tiến hành kiểm tra khi cần thiết.

PHỤ LỤC

Số: *3109*/BQP-TM

Hà Nội, ngày *17* tháng *9* năm 2022

V/v tham gia ý kiến đối với dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Nghiên cứu Công văn số 7544/UBND-XDND ngày 11/8/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc tham gia ý kiến về quốc phòng dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa; Bộ Quốc phòng có ý kiến như sau:

1. Về lĩnh vực quân sự, quốc phòng, thống nhất với chủ trương triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội (dành cho người Việt Nam), diện tích sử dụng đất khoảng 91,68 ha, tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, do Công ty cổ phần Muối Cam Ranh làm Chủ đầu tư (Công ty 100 % vốn Việt Nam).

2. Để kết hợp chặt chẽ nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội với củng cố quốc phòng, đề nghị UBND tỉnh Khánh Hòa chỉ đạo cơ quan chức năng và Chủ đầu tư phối hợp với Quân khu 5 và các đơn vị đóng quân trên địa bàn giải quyết các nội dung liên quan để không làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự, quốc phòng; thực hiện đúng các quy định tại Nghị định số 140/2004/NĐ-CP ngày 25/6/2004 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Biên giới quốc gia năm 2003, Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/8/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các văn bản pháp luật có liên quan. Trong quá trình triển khai thực hiện và khai thác dự án không liên doanh, liên kết với đối tác nước ngoài (kể cả Việt kiều).

3. Giao Quân khu 5 chủ trì, cùng các đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn phối hợp với UBND tỉnh Khánh Hòa, các cơ quan chức năng của địa phương và Chủ đầu tư giải quyết các nội dung nêu trên. Những vấn đề vượt quá thẩm quyền, Quân khu 5 báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của Bộ Quốc phòng.

Đề nghị UBND tỉnh Khánh Hòa nghiên cứu./. *Vu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Bộ trưởng (để b/c);
- Bộ Tổng Tham mưu;
- Quân Khu 5;
- Cục Tác chiến/BTTM;
- Bộ CHQS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu: VT, NCTH. A08.



Thượng tướng Nguyễn Tân Cương

Số: 122/TTg-CN

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2023

V/v triển khai dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh.

Kính gửi:

- Bộ Quốc phòng;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa (Công văn số 9346/UBND-XDNĐ ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công văn số 1778/UBND-XDNĐ ngày 01 tháng 3 năm 2023), ý kiến các Bộ: Tư pháp (Công văn số 4258/BTP-PLDSKT ngày 31 tháng 10 năm 2022), Tài chính (Công văn số 11052/BTC-QLCS ngày 26 tháng 10 năm 2021), Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 6562/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 02 tháng 11 năm 2022), Xây dựng (Công văn số 5225/BXD-QLN ngày 16 tháng 11 năm 2022) và ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng tại cuộc họp ngày 27 tháng 02 năm 2023 về việc cho phép triển khai dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà có ý kiến như sau:

1. Theo quy định của pháp luật về đầu tư, chủ trương phê duyệt đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Do địa điểm Dự án Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được dự kiến thực hiện nằm trong khu vực Cam Ranh, nên thuộc đối tượng điều chỉnh theo Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và Quyết định số 44/2015/QĐ-TTg ngày 22 tháng 9 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế bảo đảm an ninh, an toàn căn cứ quân sự Cam Ranh, đồng ý với ý kiến của Bộ Quốc phòng (Văn bản số 3109/BQP-TM ngày 17 tháng 9 năm 2022) về chủ trương liên quan đến an ninh quốc phòng. Yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tiếp thu ý kiến của Bộ Quốc phòng để bảo đảm thực hiện các quy định liên quan an ninh quốc phòng tại các văn bản liên quan.

3. Các vấn đề khác liên quan đến chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa: yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa tiếp thu ý kiến các cơ quan liên quan, thực hiện theo đúng pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, đấu thầu, quy hoạch đô thị, tài sản công và các pháp luật khác có liên quan và chịu trách nhiệm toàn diện về quyết định của mình, không được để xảy ra tiêu cực, vi phạm và thất thoát tài sản công./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ,
PTT Trần Hồng Hà;
- Các Bộ: Tư pháp, Xây dựng, Tài chính;
Tài nguyên và Môi trường;
- VPCP: BTCN, PCN Nguyễn Cao Lục
Các Vụ: KTTH, NN, NC, PL;
- Lưu: Văn thư, CN (3).

**KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**

Trần Hồng Hà

Số: 664/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: Ngày... tháng ... năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương;

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

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

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ văn bản số 122/TTg-CN ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh.

Căn cứ văn bản số 3109/BQP-TM ngày 17 tháng 9 năm 2022 của Bộ Quốc phòng về việc tham gia ý kiến đối với dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ văn bản số 3342-CV/VPTU ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Văn phòng Tỉnh ủy Khánh Hòa về việc cho ý kiến dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh nộp ngày 03 tháng 8 năm 2022 và nộp bổ sung ngày 14 tháng 3 năm 2023;

Xét báo cáo thẩm định số 3454/BC-SKHĐT ngày 16 tháng 9 năm 2022, văn bản số 3666/SKHĐT-DN ngày 29 tháng 9 năm 2022 và văn bản số 983/SKHĐT-DN ngày 20 tháng 3 năm 2023, của Sở Kế hoạch và Đầu tư.



QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Nhà đầu tư

Tên doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh**

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp: 4200402472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 06 tháng 4 năm 2000, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 04 tháng 7 năm 2022.

Địa chỉ: Cây số 15, Km 1497, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

Điện thoại: 0258.3857582.

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh.

3. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC
01	Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua, đầu tư các công trình trường học, hạ tầng đảm bảo kết nối đồng bộ.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810

4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất sử dụng: 876.416 m².
- Diện tích sàn xây dựng nhà ở: 771.269 m².
- Loại nhà ở: Nhà liên kế, nhà biệt thự, căn hộ chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Quy mô xây dựng: Đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và phù hợp với Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) đã được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt tại Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2022 về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Cơ cấu sản phẩm nhà ở: Việc Chủ đầu tư được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Về phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 3.756.638.000.000 đồng (Ba nghìn, bảy trăm năm mươi sáu tỷ, sáu trăm ba mươi tám triệu đồng), trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 563.495.700.000 đồng (năm trăm sáu mươi ba tỷ, bốn trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm nghìn đồng);

- Vốn huy động: 3.193.142.300.000 đồng (ba nghìn, một trăm chín mươi ba tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu, ba trăm nghìn đồng).

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư).

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
1	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	563.495.700.000	24.127.000	15% TMĐT	Bằng tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện Dự án

- Vốn huy động (dự kiến): Giải ngân theo tiến độ thực hiện Dự án;



b) Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư để được cấp phép xây dựng: Quý II năm 2023 đến Quý IV năm 2024.

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Từ Quý IV năm 2023 đến Quý IV năm 2026.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa để xác định nội dung ưu đãi cụ thể của dự án theo quy định pháp luật hiện hành (nếu có).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

- Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ quy định tại Khoản 8 Điều 1 của Quyết định này và các điều khoản quy định tại Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020, trường hợp Nhà đầu tư vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Có trách nhiệm tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, giao thông, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư. Đảm bảo không ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn giao thông tại khu vực, không gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân, có trách nhiệm bảo vệ và không làm hư hỏng đến hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông trong khu vực liên quan đến dự án trong quá trình thực hiện dự án và vận hành dự án, nếu Công ty vi phạm sẽ bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nghị định số 152/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam và tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam làm việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam và chấp hành đầy đủ các yêu cầu của cơ quan chức năng có thẩm quyền về lĩnh vực an ninh, quốc phòng và Quyết định số 44/2015/QĐ-TTg ngày 22 tháng 9 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế bảo đảm an ninh, an toàn căn cứ quân sự Cam Ranh.

- Thực hiện báo cáo các hoạt động đầu tư dự án định kỳ gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14

ngày 17 tháng 06 năm 2020, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngừng, chấm dứt dự án hoặc một phần hoạt động của dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Văn hóa và Thể thao, Giao thông và Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Công an tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy quân sự tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh và Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh 01 (một) bản và 01 (một) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, SV, KN, CN.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Hòa Nam



Số: /QĐ-UBND

Cam Ranh, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH

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

Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 21 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi 1 số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015 ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải

pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 – 2030;

Căn cứ Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa Ban hành quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông báo số 254/TB-UBND ngày 02/6/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa về kết luận của UBND tỉnh về việc thực hiện dự án Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1726/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Văn bản số 5598/UBND-XDND ngày 21/6/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc triển khai các công việc liên quan đến đô thị mới tại huyện Cam Lâm và thành phố Cam Ranh;

Căn cứ Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 27/5/2013 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh;

Căn cứ Quyết định số 899/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND thành phố Cam Ranh về việc cho phép tiến hành lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 1, khu 2, khu 3);

Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 07/4/2021 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc Điều chỉnh Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 07/4/2021 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Báo cáo thẩm định khối lượng, chất lượng sản phẩm số 137/BC-STNMT-ĐDBĐVT ngày 27/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ ý kiến của các cơ quan, đơn vị, cá nhân, tổ chức, cộng đồng dân cư; Ý kiến góp ý của các Sở ban ngành có liên quan;

Căn cứ Văn bản số 3100/UBND-QLĐT ngày 05/7/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc báo cáo, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các Sở ban ngành, cơ quan, đơn vị, UBND phường, xã và đề nghị xem xét có ý kiến đối với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 1, khu 2, khu 3);

Căn cứ Văn bản số 2217/SXD-KTQH ngày 11/7/2022 của Sở Xây dựng về việc có ý kiến đối với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 1, khu 2, khu 3);

Căn cứ Văn bản số 3255/UBND-QLĐT ngày 15/7/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc giải trình, làm rõ một số nội dung liên quan đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 1, khu 2, khu 3);

Căn cứ Văn bản số 2350/SXD-KTQH ngày 21/7/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc có ý kiến đối với các hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 1, khu 2, khu 3);

Trên cơ sở Hồ sơ đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, do Công ty Cổ phần R&D Quy hoạch lập và hoàn chỉnh trong tháng 07 năm 2022;

Căn cứ Kết quả thẩm định số 1681/KQTD-QLĐT ngày 01/8/2022 của Phòng Quản lý đô thị về Đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1684/TTr-QLĐT ngày 01/8/2022 về việc đề nghị phê duyệt Đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

2. Chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thành phố Cam Ranh.

3. Phạm vi ranh giới, diện tích lập điều chỉnh quy hoạch

Đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh (Khu 3) tại các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Bao gồm có 02 khu vực:

- **Khu 3A:** Đoạn từ phía bắc Nhà máy đóng tàu Cam Ranh đến tiếp giáp phía Nam cồn cát Cam Phúc Nam (dự án bãi tắm). Tiếp giáp:

+ Phía Đông: giáp Vịnh Cam Ranh.

+ Phía Tây: giáp đường quy hoạch.

+ Phía Nam: giáp Nhà máy đóng tàu Cam Ranh.

+ Phía Bắc: giáp cồn cát Cam Phúc Nam.

- **Khu 3B:** Đoạn từ phía Bắc Cồn cát Cam Phúc Nam đến tiếp giáp ranh giới huyện Cam Lâm, được chia thành 2 khu vực như sau:

+ Phía Đông giáp: Vịnh Cam Ranh;

+ Phía Tây giáp: Đường quy hoạch và khu dân cư hiện trạng các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc;

+ Phía Nam giáp: Cồn cát Cam Phúc Nam;

+ Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch

- Diện tích lập điều: 454,3 ha. Trong đó: Khu 3A: Diện tích khoảng 10,3 ha; Khu 3B: Diện tích khoảng 444 ha.

4. Tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

Là khu đô thị phát triển bền vững, thích hợp với môi trường tự nhiên và biến đổi khí hậu. Bên cạnh đó phát triển một số khu vực đất du lịch nghỉ dưỡng, phù hợp với định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị.

Tạo lập một khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kiến trúc cảnh quan; Kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện hữu; Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp với đặc điểm tự nhiên và đáp ứng yêu cầu về một đô thị văn minh hiện đại, bền vững; góp phần tạo động lực phát triển đô thị hóa, chuyển dịch cơ cấu kinh tế cho thành phố Cam Ranh.

Bên cạnh đó còn phát triển khu vực nhà ở xã hội nhằm tạo sự đa dạng về hình thức nhà ở để góp phần phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

5. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Dân số	người	77.500
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất dân dụng bình quân toàn đô thị	m ² /người	45-60
2	Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị	m ² /người	15-28
3	Đất nhà ở xã hội	% tổng diện tích đất ở đô thị	20
4	Tầng cao tối đa:		
4.1	- Khu nhà ở thấp tầng	Tầng	5
4.2	- Công trình y tế - giáo dục	Tầng	5
4.3	- Công trình dịch vụ công cộng khác	Tầng	5
4.4	- Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, du lịch	Tầng	9
5	Mật độ xây dựng tối đa:	%	
5.1	- Nhà ở thấp tầng	%	100
5.2	- Công trình y tế - giáo dục	%	40
5.3	- Khu thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, du lịch	%	60
III	Hạ tầng xã hội		
1	Đất trường mầm non, tiểu học, THCS	cháu/1000 dân	50 - 65

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
		m ² đất/chỗ học	10 -12
2	Trung tâm văn hoá	m ² /công trình	≥ 5000
3	Công trình y tế	m ² /công trình	≥ 500
4	Sân chơi nhóm nhà ở	m ² /người	≥ 0,5
5	Sân luyện tập	m ² /người	≥ 0,5
6	Trung tâm thương mại dịch vụ/chợ	m ² /công trình	≥ 2000
7	Đất cây xanh:		
7.1	- Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥ 2,0
7.2	- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m ² /người	≥ 6,0
8	Đất công trình dịch vụ, công cộng cấp đô thị	m ² /người	≥ 3,0
9	Đất trường trung học phổ thông	cháu/1000 dân	40
		m ² đất/chỗ học	≥ 10
10	Đất Bãi đỗ xe toàn đô thị	m ² /người	≥ 3,5
IV	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh)	% đất xây dựng đô thị	≥ 18
2	Cấp nước sinh hoạt, du lịch (Qsh)	Lít /người - ngày đêm	200
2.1	- Nước cho công cộng, dịch vụ		≥ 10% Qsh
2.2	- Cấp nước công trình giáo dục:		
2.3	- Mầm non	Lít /cháu - ngày đêm	75
2.4	- Trường học	Lít /học sinh - ngày đêm	15
2.5	- Nước tưới cây	Lít /m ² / ngày đêm	3
2.6	- Nước rửa đường	Lít /m ² /ngày đêm	0,4
2.7	- Nước thất thoát, rò rỉ	Qsh	≤15% tổng lượng nước trên
3	Thoát nước thải sinh hoạt		≥ 80% tổng lượng nước cấp
4	Rác thải sinh hoạt		
4.1	Lượng thải rắn phát sinh	kg/người - ngày đêm	1,3
4.2	Tỷ lệ thu gom	%	100
5	Cấp điện:		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
5.1	- Chỉ tiêu phụ tải cấp điện sinh hoạt	W/người	700
5.2	- Chỉ tiêu phụ tải cấp điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	≥ 40%
5.3	- Công cộng dịch vụ văn phòng	W/m ² sàn	≥ 30
5.4	- Trường học	KW/học sinh	0,2
5.5	- Công trình y tế	KW/giường bệnh	≥ 1,5
5.6	- Khách sạn, nhà nghỉ	KW/giường	2-3,5
5.7	- Chiếu sáng	W/m ²	0,5 - 1,0

6. Cơ cấu sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích là 454,3ha, bao gồm các loại đất: đất nhóm nhà ở, đất công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở và công trình công cộng, dịch vụ đô thị, đất du lịch nghỉ dưỡng, đất công viên cây xanh, mặt nước và đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe. Cụ thể phương án bố trí như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ
A	ĐẤT DÂN DỤNG	414,07			91,14
I	Đất đơn vị ở	230,92			50,83
1	Đất nhóm nhà ở	151,59			33,37
<i>a</i>	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>88,80</i>	<i>60-70</i>	<i>5</i>	<i>19,55</i>
<i>b</i>	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>61,78</i>	<i>70-80</i>	<i>2-5</i>	<i>13,60</i>
	<i>Đất nhà ở xã hội 1- Khu Muối</i>	<i>40,87</i>			
	<i>Đất nhà ở xã hội 2</i>	<i>20,91</i>			
<i>c</i>	<i>Đất tái định cư</i>	<i>1,01</i>			
2	Đất ở hiện trạng cải tạo	18,10	70-80	2-5	3,98
3	Đất công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	26,60			5,86
<i>a</i>	<i>Đất công trình y tế, dịch vụ, công cộng đơn vị ở</i>	<i>12,67</i>	<i>40</i>	<i>4</i>	<i>2,79</i>
<i>b</i>	<i>Đất trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non</i>	<i>13,93</i>	<i>40</i>	<i>4</i>	<i>3,07</i>
4	Đất cây xanh đơn vị ở	15,48	5	1	3,41
5	Đất giao thông đơn vị ở	19,15			4,22
II	Đất ngoài đơn vị ở	183,14			40,31
1	Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị	30,55	60	5	6,73
<i>a</i>	<i>Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị</i>	<i>25,99</i>	<i>60</i>	<i>5</i>	<i>5,72</i>
<i>b</i>	<i>Đất trường trung học phổ thông</i>	<i>4,56</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>1,00</i>
2	Đất cây xanh mặt nước đô thị	75,87			16,70
<i>a</i>	<i>Đất cây xanh đô thị</i>	<i>19,61</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	
<i>b</i>	<i>Đất mặt nước đô thị</i>	<i>56,26</i>			
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	76,72			1,00
<i>a</i>	<i>Đất giao thông cấp khu vực, đô thị</i>	<i>70,48</i>			<i>15,52</i>

<i>b</i>	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật</i>	1,80	60	3	0,40
<i>c</i>	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	4,44	50	5	0,98
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	12,02			2,65
2	Đất thương mại dịch vụ	8,58	60	5	1,89
2	Đất di tích	3,45			0,76
C	ĐẤT KHÁC	28,21			6,21
1	Mặt nước	28,21			6,21
TỔNG CỘNG		454,30	32,2	1-5	100,00

6.1. Đất nhóm nhà ở

- Đất nhóm nhà ở bao gồm: Đất nhóm nhà ở mới, đất nhà ở xã hội, đất tái định cư. Các khu đất này được nghiên cứu trên cơ sở điều kiện tự nhiên tại khu vực, kết hợp đồng bộ giữa các đô thị hiện hữu và các quỹ đất ở mới, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhằm nâng cao chất lượng sống và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng.

- Đất ở hiện trạng cải tạo: Trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu cần thực hiện kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với các khu vực lân cận.

6.2. Đất công trình công cộng, dịch vụ

- Đất công trình công cộng, dịch vụ bao gồm công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở và công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị. Trong đó:

+ Đất công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở bao gồm: Đất trạm y tế, đất hành chính, dịch vụ công cộng, đất trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non. Các công trình công cộng đơn vị ở được bố trí trong từng cụm nhà ở, mỗi vị trí đều gần khu công viên cây xanh, thể dục thể thao nội khu nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân. Vị trí và quy mô công trình đảm bảo chỉ tiêu trên quy mô dân số quy hoạch cũng như đảm bảo bán kính phục vụ của công trình.

+ Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị bao gồm: Đất trường trung học phổ thông, Đất thương mại dịch vụ (*Trung tâm thương mại, Chợ, Siêu thị, Nhà hàng...*) được quy hoạch tại các vị trí thuận lợi. Quy mô công trình đảm bảo chỉ tiêu trên quy mô dân số quy hoạch. Hình thức kiến trúc hiện đại, nhiều không gian mở thuận tiện cho việc giao lưu văn hóa, sự tiếp cận của người dân.

6.3. Đất du lịch nghỉ dưỡng:

- Đất du lịch nghỉ dưỡng được xác định để phục vụ các hoạt động du lịch nghỉ dưỡng. Bao gồm: Đất các công trình du lịch nghỉ dưỡng (*khách sạn, biệt thự du lịch, shophouse...*) và các công trình phụ trợ khác.

- Đất du lịch nghỉ dưỡng được tổ chức tại các vị trí thuận lợi, đảm bảo kết nối giao thông và gắn với không gian biển để tạo nên một hình ảnh độc đáo hiện đại, thân thiện và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

6.4. Đất cây xanh, mặt nước:

- Đất cây xanh bao gồm đất cây xanh đơn vị ở và đất cây xanh đô thị.

a) Đất cây xanh đơn vị ở.

- Đất cây xanh đơn vị ở chủ yếu là cây xanh, vườn hoa, đường dạo, sân chơi, xây xanh thể dục thể thao... Được quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ để tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí cho các lứa tuổi nhằm phục vụ nhu cầu tại đơn vị ở.

b) Đất cây xanh đô thị

- Đất cây xanh đô thị được tổ chức đồng bộ với cây xanh đơn vị ở, tổ chức các dải và mảng cây xanh chạy dọc các khu vực tiếp giáp biên; Tổ chức các công viên cây xanh kết hợp với cây xanh đơn vị ở nhằm đảm bảo bán kính phục vụ, thuận tiện cho mọi người dân được tiếp cận sử dụng, khai thác sử dụng được dễ dàng.

c) Đất mặt nước

Đất mặt nước được quy hoạch phân tán, xen kẽ giữa các không gian ở và các không gian khác, nhằm phát triển mặt nước sinh thái đem lại không khí trong lành cho các phân khu nhóm nhà ở cũng như cho toàn đô thị.

6.5. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe

- Nghiên cứu bổ sung các mô hình phát triển giao thông mới trên cơ sở tuân thủ mạng lưới giao thông đã có và các quy hoạch giao thông đã được duyệt. Cụ thể, đối với những khu vực giáp hiện trạng và Quốc lộ 1, mạng lưới giao thông được tổ chức theo mô hình bàn cờ nhằm kết nối và phát triển mạng lưới giao thông hiện trạng đã có. Đối với những khu vực phát triển mới về hướng Đông, phát triển giao thông theo mô hình sinh thái để khai thác triệt để điều kiện tự nhiên.

- Bên cạnh đó tổ chức hệ thống đất hạ tầng kỹ thuật bao gồm các công trình đầu mối như trạm điện, trạm xử lý nước... và hệ thống bãi đỗ xe, đảm bảo các chỉ tiêu theo quy mô dân số tại đề án.

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị cho từng ô phố;

7.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Cảnh quan tổng thể khu vực quy hoạch được thiết kế dựa trên đặc thù cảnh quan tự nhiên. Chú trọng phát triển kết nối hệ thống mặt nước, công viên cây xanh. Đan xen với các không gian nhóm nhà ở, không gian công cộng, tạo nên sự đa dạng về không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực lập quy hoạch.

- Đặc điểm địa hình tạo cho khu đô thị có sắc thái đặc thù, từ đó hình thành các khu chức năng theo địa hình. Đối với khu vực nghiên cứu, ưu tiên không gian tự nhiên và các không gian hướng vịnh, biển để tổ chức các khu ở nhằm khai thác lợi thế về sinh thái vịnh, biển.

- Đồng thời, hình thành các định hướng căn bản phát triển kiến trúc cảnh quan, hướng tới mục tiêu phát triển đô thị bền vững, đồng bộ về ngôn ngữ kiến trúc cảnh quan nhằm nâng cao hình ảnh của đô thị, các nguyên tắc cơ bản bao gồm:

+ Phát triển kiến trúc cảnh quan, hình thành một điểm nhấn độc đáo về không gian đô thị xứng đáng với hình ảnh đô thị kiểu mẫu của thành phố Cam Ranh. Một hình ảnh ấn tượng cao về không gian kiến trúc sinh thái bền vững;

+ Tận dụng yếu tố tự nhiên, hình thành các khu mặt nước cảnh quan nhân tạo, các trục cây xanh và công viên ven mặt nước nhằm tạo các hành lang gió và khí mát vào sâu trong khu vực đô thị;

- Ngoài ra, để đảm bảo cho các công trình xây dựng thực hiện được đúng các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bên cạnh các định hướng về sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao tầng trung bình và hệ số sử dụng đất cần thiết phải xác định một số các định hướng cơ bản khác gồm:

- + Tuân thủ cao độ san nền;
- + Các quy định về khoảng xây lùi và độ cao công trình;
- + Các quy định về hình thức kiến trúc và vật liệu xây dựng;
- + Các quy định về trồng cây xanh cảnh quan.

b) Các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp hài hòa, uyển chuyển giữa các đất nhóm nhà ở, đất ở hiện trạng, đất công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở, đất du lịch nghỉ dưỡng, đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe. Tạo ra chuỗi không gian đóng mở, không gian đặc rộng, và không gian chuyển tiếp hợp lý.

- Các hình thái không gian:

+ Không gian tự nhiên (không gian rộng): Bao gồm các công viên, vườn hoa quảng trường công cộng, khu công viên, thể dục thể thao, không gian mặt nước bám dọc trục cảnh quan cây xanh trong lõi của khu vực thiết kế, không gian mặt nước vịnh.

+ Không gian đô thị (không gian đặc): các khoảng không gian chiếm hữu đa số bởi các công trình xây dựng với mật độ xây dựng cao và có hình khối phù hợp cấu trúc của các ô phố hoặc dạng tổ hợp công trình cao tầng.

+ Không gian các nhóm nhà ở, các không gian dịch vụ thương mại, các không gian du lịch nghỉ dưỡng (không gian chuyển tiếp) xen kẽ, chuyển tiếp giữa các không gian đặc và không gian rộng, tạo sự đa dạng trong không gian khu du lịch và đô thị.

+ Không gian công cộng hướng biển nhằm phục vụ nhu cầu tiếp cận biển của người dân tại địa phương cũng như phục vụ nhu cầu của khách vãng lai.

7.2. Giải pháp thiết kế đô thị

a) Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7 theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được xác định trong bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Trường hợp tại các khu vực được lập đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị thì thực hiện quản lý khoảng lùi theo đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

- Đối với Khu vực đất ở hiện trạng cải tạo thực hiện quản lý khoảng lùi tuân thủ theo Quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch chi tiết 1/500 (nếu có) và các quy định khác có liên quan.

b) Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

+ Mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực được xác định rõ ràng trong nội dung quy hoạch sử dụng đất. Đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

+ Đối với các khu vực hiện trạng được quy hoạch khớp nối đồng bộ với khu vực phát triển mới về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cũng như giải pháp kiến trúc cảnh quan.

c) Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính.

- Bố cục và hình khối kiến trúc được phát triển trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực thành phố Cam Ranh.

- Cây xanh cho các trục đường chính cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.

- Các tuyến đường ven biển, không gian mặt nước cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc của cầu, kè ven biển, lan can.

d) Các khu vực không gian mở.

- Các không gian mở trong đồ án điều chỉnh là các khu đất cây xanh đô thị, được định hướng phát triển thành không gian công viên, quảng trường, kết hợp với các không gian phục vụ nhu cầu tập trung của người dân, đặc biệt là khu vực tiếp giáp bờ biển.

- Không gian mở được mở theo các trục từ Tây sang Đông và kết thúc về phía biển để mở rộng tầm nhìn ra biển.

- Đối với các nút giao thông đề xuất phương án tổ chức trồng cây xanh trang trí thấp để không ảnh hưởng đến tầm nhìn của phương tiện tham gia giao thông.

e) Các công trình điểm nhấn.

- Các công trình điểm nhân của đồ án được xác định là các cụm công trình cao tầng (*Công trình thương mại dịch vụ, công trình du lịch nghỉ dưỡng, các công trình nhà ở theo tuyến...*) và các điểm kết thúc của nút giao thông, không gian mở.

- Các công trình được nghiên cứu nhằm khai thác địa thế, cảnh quan tự nhiên, đồng bộ về giải pháp kiến trúc để hài hòa giữa các không gian.

f) Khu vực các ô phố.

- Khu vực ô phố được xác định đồng bộ về tính chất, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình. Bên cạnh đó, kết hợp hài hòa giữa các chức năng sử dụng đất khác nhau.

- Đối với các khu vực hiện trạng cần tôn trọng định hướng kiến trúc hiện tại, tôn tạo, phát triển và giữ gìn đặc trưng của các khu vực đô thị hiện hữu.

8. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

8.1. Quy hoạch giao thông.

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến giao thông đối ngoại quan trọng đi qua khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là tuyến Quốc lộ 1. Đây là tuyến trục kết nối khu vực nghiên cứu với các khu chức năng khác trong đô thị Cam Ranh cũng như khu vực vùng tỉnh và Quốc gia.

+ Mặt cắt 3-3 có lộ giới 60.00m; Lòng đường: 21.50m + 21.50m; Vía hè: 6.00m x2 = 12.00m; giải phân cách 5.00 m. Kết nối với Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh.

b) Giao thông đối nội là các tuyến đường cấp khu vực bao gồm:

Đường giao thông cấp Khu vực bao gồm các đường có lộ giới từ 10m đến 35m (Chi tiết các mặt cắt theo bản đồ Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng).

8.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

a) San nền:

Xác định cao độ không chế nền xây dựng tối thiểu dựa vào số liệu thủy văn, hải văn khu vực vùng Vịnh Cam Ranh và các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt theo hệ cao độ Quốc gia, kết hợp với công tác điều tra khảo sát thực địa. Cao độ không chế cho từng khu vực Vịnh Cam Ranh. Cụ thể: Đối với khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, cao độ nền đô thị được xác định $H_{xd} \geq +2,9m$ (Theo hệ cao độ Quốc gia).

Khớp nối cao độ với khu vực dân cư hiện trạng và cao độ tuyến đường Quốc lộ 1 và các khu vực lân cận.

Trên cơ sở cao độ không chế tìm đường, xác định cao độ san nền ô đất: $\geq +2,9m$ với độ dốc nền $i \geq 0,004$ đáp ứng yêu cầu thoát nước cho lô đất xây dựng công trình, san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh cao giữa hai đường đồng mức $\Delta h = 0,1m$.

Đất đắp được vận chuyển đến rải từng lớp và đầm chặt đảm bảo yêu cầu xây dựng công trình. Hệ số đầm chặt $K \geq 0,85$.

b) Thoát nước mưa:

Theo định hướng thoát nước mưa của Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 thì hướng thoát nước mưa chính sẽ thoát ra Vịnh Cam Ranh.

Tuân thủ hệ thống thoát nước hiện hữu qua đó định hướng cải tạo mở rộng đảm bảo thoát nước cho khu vực.

8.3. Quy hoạch cấp nước

a) Nguồn nước: Hiện nay, thành phố Cam Ranh được cung cấp nước bởi 2 nhà máy: Nhà máy nước Bắc Cam Nghĩa và Nhà máy nước Cam Phước Tây (nhà máy số 1, nhà máy số 2). Tương lai nâng công suất của các nhà máy nước nói trên đảm bảo nhu cầu sử dụng.

b) Mạng lưới cấp nước bao gồm : Điểm đầu nối cấp nước – Tuyến cấp nước phân phối chính - Tuyến ống cấp nước dịch vụ - nơi tiêu thụ.

Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực được thiết kế mạng vòng có đường kính D110 đến D200.

Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu: 25.584,4 m³/ngày.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Công thoát nước thải hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà và dẫn về các trạm xử lý nước thải. Để tiết kiệm diện tích và hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường, khuyến khích xây dựng kiểu ngầm đối với các trạm XLNT (Giải pháp cụ thể sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết).

Công thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu công tròn BTCT có đường kính từ D300mm đến D600mm.

Tổng lưu lượng nước thải toàn đô thị làm tròn khoảng: 16.416,7 m³/ngày.

8.5. Quy hoạch cấp điện

a) Nguồn điện: Lấy từ trạm 110kV Cam Ranh, tại phường Cam Nghĩa theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 02/02/2016. Nhu cầu phụ tải toàn khu: 75,5MVA.

b) Lưới điện trung thế:

Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho các trạm biến áp trong ranh giới thiết kế. Điểm đầu nối điện 22KV sẽ được thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

Tuyến điện xây mới vào khu nghiên cứu thiết kế dự kiến sử dụng cáp ngầm 24KV–XLPE/PVC/PVC/CU 240mm² làm tuyến đường trục. Đường điện đi trong hào cáp trên vỉa hè, độ chôn sâu 0,7m-1m, khoảng cách đến các công trình phải đảm bảo quy chuẩn. Khi vượt đường cáp ngầm phải luồn trong ống nhựa chịu lực siêu bền theo đúng tiêu chuẩn ngành điện.

c) Trạm biến áp phân phối:

Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4KV. Vị trí cụ thể sẽ được xác định trong quy hoạch chi tiết thuộc phần đất hạ tầng kỹ thuật hoặc có thể gắn với các tổ hợp công trình.

Cấp điện áp của trạm hạ thế theo tiêu chuẩn là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây, trạm kiot hoặc trạm 1 cột.

d) Lưới điện hạ thế:

Thiết kế theo sơ đồ hình tia, lưới điện hạ thế đặt ngầm dẫn điện từ các trạm biến áp đến các công trình sử dụng điện; Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V đi ngầm. Cáp chọn loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1KV có tiết diện không nhỏ hơn 120mm², đi trong hào cáp sâu 0,7-1m.

e) Lưới điện chiếu sáng:

Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh.

Mạng lưới cáp chiếu sáng: Dùng cáp ngầm, lấy điện từ các tủ điện chiếu sáng theo từng khu vực.

f) Chiếu sáng đường giao thông:

Tuyến đường có bề rộng lòng đường lớn hơn 11m, đèn bố trí đèn ở 2 bên đường.

Tuyến đường có bề rộng lòng đường nhỏ hơn 11m, bố trí đèn ở 1 bên đường. Chiếu sáng khu cây xanh, công trình công cộng: Lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan.

8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Tổng số thuê bao của đô thị: 53.104 thuê bao.

Tuyến ống cáp cấp 1: thiết kế đi trong 4 ống luồn cáp đi dưới hè đường của các tuyến đường chính. Cáp tín hiệu dẫn từ mạng lưới thông tin của đảo tới các tủ cáp viễn thông cấp 1.

Tuyến ống cáp cấp 2: thiết kế đi trong 2 ống luồn cáp chuyên dụng đi dưới hè đường dẫn tín hiệu từ các tủ cáp viễn thông cấp 1 đến các tủ cáp viễn thông cấp 2.

Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc trong các ô đất cây xanh.

Khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi có nhu cầu.

9. Giải pháp tổ chức tái định cư

Tổ chức tái định cư tập trung đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đối với các khu phát triển mới, khu dân cư hiện hữu. Trong đồ án đã tổ chức bố trí quỹ đất 1,01 ha để thực hiện tái định cư cho các trường hợp đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường; những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện;

10.1. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

Sau khi đồ án được phê duyệt và triển khai thực hiện dự án, với hệ thống thu gom nước thải đồng bộ của toàn khu vực, việc xử lý triệt để từ nguồn trước khi thải ra môi trường xung quanh, việc ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm sẽ được đảm bảo.

10.2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường đất

Với khối lượng đào đất không đáng kể do đặc thù của địa hình là bằng phẳng nên đối với các khu vực lấy đất để san lấp nếu không sử dụng vào chức năng xây dựng công trình thì cần tiến hành trồng cây để cải tạo đất. Hoạt động này không những cải thiện chất lượng đất trong tương lai mà còn góp phần bảo vệ môi trường không khí, vi khí hậu với hệ thống môi trường xanh bao phủ.

10.3. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn

Trong quá trình thi công xây dựng, cần thiết lập một hệ cách ly để hạn chế sự phát tán của bụi và hấp thu tiếng ồn từ công trường và phương tiện vận chuyển vật liệu. Đồng thời kết hợp với việc sử dụng xe phun nước chuyên dùng trên các tuyến đường tới khu vực.

10.4. Giảm ô nhiễm trong quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn

Mục tiêu là tối thiểu hoá sự phát sinh rác thải, các phân tử độc hại trong rác thải. Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.

Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.

Đối với rác thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Rác thải được phân loại và thu gom từ các nhóm công trình dịch vụ thương mại, hỗn hợp sẽ được thu gom về khu riêng. Chất thải sẽ được thu gom hàng tuần và đưa về khu xử lý chất thải rắn để tái sử dụng hoặc đưa đi chôn lấp.

10.5. Phương án chung cho việc thu gom và vận chuyển chất thải rắn của toàn khu vực:

Thực hiện thu gom bằng xe chuyên dụng loại nhỏ tại các khu vực nhóm công trình thấp tầng ra điểm tập kết tạm thời. Sau đó chuyển ngay đến các điểm tập trung quy định. Xe chuyên dụng có chia ngăn để chia chất thải đã phân loại, có ngăn chứa nước thải để tránh rò rỉ trong quá trình vận chuyển. Các xe tuyến thu gom chất thải từ điểm tập trung về điểm xử lý rác thải của khu vực là tuyến một chiều để hạn chế việc ô nhiễm do rơi vãi chất thải trong quá trình vận chuyển.

10.6. Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm đối với các khu vực dân cư hiện hữu

Đối với các khu dân cư hiện hữu đã được khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật về thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và vệ sinh môi trường. Vì vậy, các biện pháp giảm thiểu sẽ được thực hiện đồng bộ với các khu vực phát triển mới để hình thành một đô thị xanh sạch đẹp. Phù hợp với tổng thể cũng như định hướng phát triển của khu vực.

Điều 2. Phân công thực hiện

- Các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch, UBND các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cam Ranh, Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Cam Ranh quản lý quy hoạch theo chức năng của ngành, theo quy định hiện hành.

- UBND các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa tiếp nhận hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, thực hiện công bố, tuyên truyền, phối hợp với các ngành liên quan quản lý xây dựng theo đúng quy định hiện hành và đúng quy hoạch được duyệt.

- Phòng Văn hóa – Thông tin đăng tải nội dung Quyết định này và các tài liệu liên quan trên cổng thông tin điện tử UBND thành phố Cam Ranh để công bố quy hoạch.

- Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp với các cơ quan chuyên môn và UBND các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa thực hiện các trình tự thủ tục để triển khai cắm mốc giới đồ án điều chỉnh quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND & UBND thành phố Cam Ranh, Thủ trưởng các cơ quan: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch, Chủ tịch UBND các phường Cam Phúc Nam, Cam Phúc Bắc, Cam Nghĩa, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như Điều 3;
- Lưu VT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Thạch