

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

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

1. Thông tin về Dự án

1.1. Thông tin chung

- Tên dự án: **“Đầu tư xây dựng khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn huyện Tiên Du (Tiểu khu 112.1)”**.

- Địa điểm thực hiện dự án: thị trấn Lim, xã Phú Lâm và xã Nội Duệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

- Tên chủ Dự án: Công ty TNHH Đầu tư Tây Hà Nội

+ Đại diện: Ông Lê Văn Quý Chức vụ: Giám đốc.

+ Địa chỉ trụ sở chính: số 13 Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại: 024.39386569

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp số 0107521157 đăng ký lần đầu ngày 27/07/2016, đăng ký điều chỉnh lần thứ 9 ngày 02/05/2025.

1.2. Phạm vi, quy mô, công suất

- Quy mô, công suất:

+ Quy mô dân số khoảng: 26.903 người.

+ Quy mô diện tích sử dụng: khoảng 299 ha.

- **Loại hình Dự án:** Là khu hỗn hợp gồm khu nhà ở chất lượng cao kết hợp với các hoạt động du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, dịch vụ, thương mại, vui chơi giải trí và các khu phụ trợ đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Phạm vi Dự án đầu tư:

Đầu tư xây dựng khu hỗn hợp gồm nhiều chức năng như: Là khu đô thị hỗn hợp du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và các khu phụ trợ đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật,... với tổng diện tích 299 ha. Cơ cấu sử dụng đất theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt, cụ thể như sau:

a. Đất nhà ở

- Các lô đất ký hiệu LK.01 – LK.67 là các công trình nhà ở liền kề xây dựng mới;

- Các lô đất ký hiệu BT.01 – BT.23 là các công trình nhà ở biệt thự xây dựng mới;
- Các lô đất ký hiệu CC.01 – CC.07 là các công trình chung cư hỗn hợp xây dựng mới

- Lô đất ký hiệu OXH là công trình nhà ở xã hội xây dựng mới.

b. Đất công trình hạ tầng xã hội

- Lô đất ký hiệu DVH.01, DVH.02 là công trình văn hóa xây dựng mới;
- Các lô đất ký hiệu DYT.01, DYT.02 là công trình y tế xây dựng mới;
- Các lô đất ký hiệu DGD.01 – DGD.06 là các công trình giáo dục xây dựng mới. Trong đó: lô đất DGD.01 là công trình trường tiểu học, lô đất DGD.02 là công trình trường Trung học cơ sở, lô đất DGD.03 là công trình trường Trung học phổ thông, lô đất DGD.04 – DGD.05 là công trình Trường mầm non;

- Lô đất ký hiệu DTT là các khu thể dục thể thao xây dựng mới;
- Các lô đất ký hiệu CXCC.01 – CXCC.94 là các khu công viên, vườn hoa cây xanh sử dụng công cộng xây dựng mới;
- Các lô đất ký hiệu DV.01 – DV.03 là các công trình dịch vụ xây dựng mới;
- Lô đất ký hiệu CXCD là các khu cây xanh chuyên dụng;
- Các lô đất ký hiệu BDX.01 – BDX.06 là các khu bãi đỗ xe công cộng xây dựng mới;

- Lô đất ký hiệu NTD là đất nghĩa trang;
- Lô đất ký hiệu NNP là đất sản xuất nông nghiệp;
- Lô đất ký hiệu MNC là hồ, ao, đầm;

c. Lô đất ký hiệu SON là sông, suối, kênh, rạch.

- **Phân loại dự án: 19.714.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười chín nghìn, bảy trăm mười bốn tỷ đồng) - Nhóm A.

1.3. Công nghệ sản xuất

Dự án “Đầu tư xây dựng khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn huyện Tiên Du (Tiểu khu 112.1)” đi vào hoạt động, các hạng mục vận hành tại khu đô thị gồm: khu nhà ở (nhà biệt thự song lập, biệt thự đơn lập), khu thương mại dịch vụ, trường học, công trình y tế, công trình công cộng,...

- Khu nhà ở (nhà biệt thự song lập, biệt thự đơn lập): Khách hàng có nhu cầu về nhà ở sẽ liên lạc với phòng kinh doanh để chọn căn hộ/nhà theo nhu cầu và thực hiện các thủ tục về pháp lý. Sau khi nhận căn hộ, khách hàng sẽ sinh sống và sinh hoạt tại căn hộ có trang bị đầy đủ hệ thống điện, nước, gas, nhà vệ sinh. Tùy thuộc nhu cầu, khách hàng có thể gửi phương tiện đi lại ở các bãi xe của khu vực; chất thải phát sinh từ sinh hoạt hàng ngày sẽ được thu gom bởi bộ phận môi trường của ban quản lý khu vực.

- Khu thương mại: Khách hàng có nhu cầu thuê văn phòng hoặc thuê/ mua mặt

bằng ở khu thương mại sẽ liên lạc với phòng kinh doanh để chọn vị trí/ diện tích cần thuê/ mua theo nhu cầu và thực hiện các thủ tục về pháp lý. Sau khi nhận mặt bằng, khách hàng sẽ tự trang trí và thực hiện việc kinh doanh/ làm việc ở khu thương mại. Tùy thuộc nhu cầu, khách hàng có thể thuê ngắn hạn hoặc dài hạn. Sau thời gian thuê, khách hàng sẽ làm thủ tục gia hạn hợp đồng hoặc thanh lý hợp đồng; các phương tiện đi lại của khách hàng có thể gửi ở các bãi xe của khu vực; chất thải phát sinh từ sinh hoạt hàng ngày sẽ được thu gom bởi bộ phận môi trường của ban quản lý khu vực.

- Khu trường mầm non: Chủ đầu tư sẽ tuyển dụng các thầy cô giáo ở địa phương để thực hiện công tác giảng dạy tại trường. Chất thải phát sinh từ sinh hoạt hàng ngày của thầy/cô và trẻ sẽ được thu gom hợp lý.

- Các công trình khác: Các cán bộ, nhân viên đến công tác, làm việc tại khu đô thị, sinh sống, lưu trú hoặc không lưu trú sau mỗi ngày làm việc; các phương tiện đi lại có thể gửi ở các bãi xe của khu vực; chất thải phát sinh từ sinh hoạt hàng ngày sẽ được thu gom bởi bộ phận môi trường của ban quản lý khu vực.

1.4. Hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư

a) Các hạng mục công trình

Cơ cấu sử dụng đất được trình bày chi tiết trong bảng sau:

Bảng 1.1. Cơ cấu sử dụng đất của Dự án

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
Quy mô khu đất lập quy hoạch			2.990.243,88				100,00		
I	Đất nhà ở		662.978,64	64,9	4-20	6,17	22,17	3.951	26.903
1	Đất nhà ở liền kề	LK	251.165,98	90	5	4,50	8,40	3.349	6.698
1.1	Đất nhà ở liền kề 01	LK.01	4.832,58	90	5	4,5	0,16	53	106
1.2	Đất nhà ở liền kề 02	LK.02	4.844,11	90	5	4,5	0,16	54	108
1.3	Đất nhà ở liền kề 03	LK.03	2.643,51	90	5	4,5	0,09	18	36
1.4	Đất nhà ở liền kề 04	LK.04	2.648,62	90	5	4,5	0,09	18	36
1.5	Đất nhà ở liền kề 05	LK.05	4.846,99	90	5	4,5	0,16	54	108
1.6	Đất nhà ở liền kề 06	LK.06	4.399,54	90	5	4,5	0,15	70	140
1.7	Đất nhà ở liền kề 07	LK.07	3.436,43	90	5	4,5	0,11	36	72
1.8	Đất nhà ở liền kề 08	LK.08	3.501,80	90	5	4,5	0,12	36	72
1.9	Đất nhà ở liền kề 09	LK.09	3.548,76	90	5	4,5	0,12	39	78
1.10	Đất nhà ở liền kề 10	LK.10	3.261,28	90	5	4,5	0,11	52	104
1.11	Đất nhà ở liền kề 11	LK.11	3.116,11	90	5	4,5	0,10	34	68
1.12	Đất nhà ở liền kề 12	LK.12	3.331,48	90	5	4,5	0,11	36	72

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
1.13	Đất nhà ở liền kề 13	LK.13	3.523,43	90	5	4,5	0,12	39	78
1.14	Đất nhà ở liền kề 14	LK.14	3.377,23	90	5	4,5	0,11	54	108
1.15	Đất nhà ở liền kề 15	LK.15	6.297,99	90	5	4,5	0,21	68	136
1.16	Đất nhà ở liền kề 16	LK.16	6.121,24	90	5	4,5	0,20	67	134
1.17	Đất nhà ở liền kề 17	LK.17	5.807,66	90	5	4,5	0,19	63	126
1.18	Đất nhà ở liền kề 18	LK.18	5.094,70	90	5	4,5	0,17	81	162
1.19	Đất nhà ở liền kề 19	LK.19	5.533,48	90	5	4,5	0,19	60	120
1.20	Đất nhà ở liền kề 20	LK.20	5.659,10	90	5	4,5	0,19	62	124
1.21	Đất nhà ở liền kề 21	LK.21	5.717,01	90	5	4,5	0,19	62	124
1.22	Đất nhà ở liền kề 22	LK.22	5.178,38	90	5	4,5	0,17	84	168
1.23	Đất nhà ở liền kề 23	LK.23	1.230,39	90	5	4,5	0,04	8	16
1.24	Đất nhà ở liền kề 24	LK.24	1.618,00	90	5	4,5	0,05	26	52
1.25	Đất nhà ở liền kề 25	LK.25	3.156,50	90	5	4,5	0,11	26	52
1.26	Đất nhà ở liền kề 26	LK.26	2.815,00	90	5	4,5	0,09	48	96
1.27	Đất nhà ở liền kề 27	LK.27	2.815,00	90	5	4,5	0,09	48	96

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
1.28	Đất nhà ở liền kề 28	LK.28	2.815,00	90	5	4,5	0,09	48	96
1.29	Đất nhà ở liền kề 29	LK.29	3.009,00	90	5	4,5	0,10	36	72
1.30	Đất nhà ở liền kề 30	LK.30	2.565,54	90	5	4,5	0,09	44	88
1.31	Đất nhà ở liền kề 31	LK.31	2.565,54	90	5	4,5	0,09	44	88
1.32	Đất nhà ở liền kề 32	LK.32	2.565,54	90	5	4,5	0,09	44	88
1.33	Đất nhà ở liền kề 33	LK.33	2.742,07	90	5	4,5	0,09	33	66
1.34	Đất nhà ở liền kề 34	LK.34	4.101,66	90	5	4,5	0,14	70	140
1.35	Đất nhà ở liền kề 35	LK.35	4.103,00	90	5	4,5	0,14	70	140
1.36	Đất nhà ở liền kề 36	LK.36	4.103,00	90	5	4,5	0,14	70	140
1.37	Đất nhà ở liền kề 37	LK.37	4.383,50	90	5	4,5	0,15	53	106
1.38	Đất nhà ở liền kề 38	LK.38	3.543,00	90	5	4,5	0,12	62	124
1.39	Đất nhà ở liền kề 39	LK.39	3.543,00	90	5	4,5	0,12	62	124
1.40	Đất nhà ở liền kề 40	LK.40	3.543,00	90	5	4,5	0,12	62	124
1.41	Đất nhà ở liền kề 41	LK.41	3.775,00	90	5	4,5	0,13	46	92
1.42	Đất nhà ở liền kề 42	LK.42	1.667,27	90	5	4,5	0,06	21	42

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
1.43	Đất nhà ở liền kề 43	LK.43	3.021,30	90	5	4,5	0,10	36	72
1.44	Đất nhà ở liền kề 44	LK.44	5.032,42	90	5	4,5	0,17	53	106
1.45	Đất nhà ở liền kề 45	LK.45	4.695,00	90	5	4,5	0,16	70	140
1.46	Đất nhà ở liền kề 46	LK.46	4.695,00	90	5	4,5	0,16	70	140
1.47	Đất nhà ở liền kề 47	LK.47	4.695,00	90	5	4,5	0,16	70	140
1.48	Đất nhà ở liền kề 48	LK.48	4.695,00	90	5	4,5	0,16	70	140
1.49	Đất nhà ở liền kề 49	LK.49	4.695,00	90	5	4,5	0,16	70	140
1.50	Đất nhà ở liền kề 50	LK.50	4.695,00	90	5	4,5	0,16	70	140
1.51	Đất nhà ở liền kề 51	LK.51	4.813,50	90	5	4,5	0,16	53	106
1.52	Đất nhà ở liền kề 52	LK.52	4.350,22	90	5	4,5	0,15	46	92
1.53	Đất nhà ở liền kề 53	LK.53	2.647,00	90	5	4,5	0,09	40	80
1.54	Đất nhà ở liền kề 54	LK.54	2.647,00	90	5	4,5	0,09	40	80
1.55	Đất nhà ở liền kề 55	LK.55	4.055,00	90	5	4,5	0,14	62	124
1.56	Đất nhà ở liền kề 56	LK.56	4.055,00	90	5	4,5	0,14	62	124
1.57	Đất nhà ở liền kề 57	LK.57	2.647,00	90	5	4,5	0,09	40	80

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
1.58	Đất nhà ở liền kề 58	LK.58	2.647,00	90	5	4,5	0,09	40	80
1.59	Đất nhà ở liền kề 59	LK.59	4.173,00	90	5	4,5	0,14	46	92
1.60	Đất nhà ở liền kề 60	LK.60	3.444,88	90	5	4,5	0,12	36	72
1.61	Đất nhà ở liền kề 61	LK.61	3.194,48	90	5	4,5	0,11	48	96
1.62	Đất nhà ở liền kề 62	LK.62	3.176,97	90	5	4,5	0,11	47	94
1.63	Đất nhà ở liền kề 63	LK.63	3.159,45	90	5	4,5	0,11	46	92
1.64	Đất nhà ở liền kề 64	LK.64	3.141,94	90	5	4,5	0,11	46	92
1.65	Đất nhà ở liền kề 65	LK.65	3.124,43	90	5	4,5	0,10	46	92
1.66	Đất nhà ở liền kề 66	LK.66	3.106,92	90	5	4,5	0,10	46	92
1.67	Đất nhà ở liền kề 67	LK.67	3.177,03	90	5	4,5	0,11	35	70
2	Đất nhà ở biệt thự	BT	158.618,23	65	4	2,60	5,30	602	1.204
2.1	Đất nhà ở biệt thự 01	BT.01	5.675,80	65	4	2,6	0,19	30	60
2.2	Đất nhà ở biệt thự 02	BT.02	9.391,70	65	4	2,6	0,31	50	100
2.3	Đất nhà ở biệt thự 03	BT.03	6.458,47	65	4	2,6	0,22	34	68
2.4	Đất nhà ở biệt thự 04	BT.04	6.643,46	65	4	2,6	0,22	36	72

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
2.5	Đất nhà ở biệt thự 05	BT.05	6.650,36	65	4	2,6	0,22	32	64
2.6	Đất nhà ở biệt thự 06	BT.06	4.741,22	65	4	2,6	0,16	26	52
2.7	Đất nhà ở biệt thự 07	BT.07	5.342,55	65	4	2,6	0,18	29	58
2.8	Đất nhà ở biệt thự 08	BT.08	7.491,96	65	4	2,6	0,25	42	84
2.9	Đất nhà ở biệt thự 09	BT.09	6.734,15	65	4	2,6	0,23	32	64
2.10	Đất nhà ở biệt thự 10	BT.10	8.569,50	65	4	2,6	0,29	24	48
2.11	Đất nhà ở biệt thự 11	BT.11	8.440,50	65	4	2,6	0,28	24	48
2.12	Đất nhà ở biệt thự 12	BT.12	8.569,50	65	4	2,6	0,29	24	48
2.13	Đất nhà ở biệt thự 13	BT.13	8.440,50	65	4	2,6	0,28	24	48
2.14	Đất nhà ở biệt thự 14	BT.14	9.249,00	65	4	2,6	0,31	26	52
2.15	Đất nhà ở biệt thự 15	BT.15	9.109,50	65	4	2,6	0,30	26	52
2.16	Đất nhà ở biệt thự 16	BT.16	9.087,58	65	4	2,6	0,30	20	40
2.17	Đất nhà ở biệt thự 17	BT.17	4.573,58	65	4	2,6	0,15	12	24
2.18	Đất nhà ở biệt thự 18	BT.18	6.538,93	65	4	2,6	0,22	22	44
2.19	Đất nhà ở biệt thự 19	BT.19	3.525,43	65	4	2,6	0,12	11	22

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
2.20	Đất nhà ở biệt thự 20	BT.20	7.094,01	65	4	2,6	0,24	24	48
2.21	Đất nhà ở biệt thự 21	BT.21	3.778,86	65	4	2,6	0,13	12	24
2.22	Đất nhà ở biệt thự 22	BT.22	8.209,05	65	4	2,6	0,27	28	56
2.23	Đất nhà ở biệt thự 23	BT.23	4.302,62	65	4	2,6	0,14	14	28
3	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	CC	130.698,41	40	30	12	4,37		13.620
3.1	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 01	CC.01	23.995,25	40	30	12	0,80		2.501
3.2	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 02	CC.02	20.898,44	40	30	12	0,70		2.178
3.3	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 03	CC.03	19.042,45	40	30	12	0,64		1.984
3.4	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 04	CC.04	21.180,51	40	30	12	0,71		2.207
3.5	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 05	CC.05	20.446,41	40	30	12	0,68		2.131
3.6	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 06	CC.06	17.804,12	40	30	12	0,60		1.855
3.7	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp 07	CC.07	7.331,23	40	30	12	0,25		764
4	Đất nhà ở xã hội	OXH	122.496,02	40	20	8	4,10		5.381
II	Đất công trình hạ tầng xã hội		998.341,61	14	1-15	1,07	33,39		
1	Đất văn hóa	DVH	31.289,99	40	1	0,4	1,05		

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
1.1	Đất văn hóa 01	DVH.01	16.170,03	40	1	0,4			
1.2	Đất văn hóa 02	DVH.02	15.119,96	40	1	0,4			
2	Đất y tế	DYT	127.690,18	40	15	6,0	4,27		
2.1	Đất y tế 01	DYT.01	75.815,11	40	15	6			
2.2	Đất y tế 02	DYT.02	51.875,07	40	15	6			
3	Đất giáo dục	DGD	102.472,16	40	5-7	2,4	3,43		
3.1	Đất trường Tiểu học	DGD.01	15.259,99	40	5	2			
3.2	Đất trường THCS	DGD.02	15.241,99	40	5	2			
3.3	Đất trường THPT	DGD.03	55.709,92	40	7	2,8			
3.4	Đất trường mầm non 01	DGD.04	9.000,00	40	5	2			
3.5	Đất trường mầm non 02	DGD.05	3.434,77	40	5	2			
3.6	Đất trường mầm non 03	DGD.06	3.825,49	40	5	2			
4	Đất thể dục thể thao	DTT	21.006,82	5	1	0,05	0,70		
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	715.882,46	5	1	0,05	23,94		
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng 01	CXCC.01	396,00	5	1	0,05			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
5.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng 02	CXCC.02	396,00	5	1	0,05			
5.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng 03	CXCC.03	1.960,44	5	1	0,05			
5.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng 04	CXCC.04	396,00	5	1	0,05			
5.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng 05	CXCC.05	360,00	5	1	0,05			
5.6	Đất cây xanh sử dụng công cộng 06	CXCC.06	198,00	5	1	0,05			
5.7	Đất cây xanh sử dụng công cộng 07	CXCC.07	198,00	5	1	0,05			
5.8	Đất cây xanh sử dụng công cộng 08	CXCC.08	198,00	5	1	0,05			
5.9	Đất cây xanh sử dụng công cộng 09	CXCC.09	180,00	5	1	0,05			
5.10	Đất cây xanh sử dụng công cộng 10	CXCC.10	219,53	5	1	0,05			
5.11	Đất cây xanh sử dụng công cộng 11	CXCC.11	198,00	5	1	0,05			
5.12	Đất cây xanh sử dụng công cộng 12	CXCC.12	2.685,50	5	1	0,05			
5.13	Đất cây xanh sử dụng công cộng 13	CXCC.13	396,00	5	1	0,05			
5.14	Đất cây xanh sử dụng công cộng 14	CXCC.14	360,00	5	1	0,05			
5.15	Đất cây xanh sử dụng công cộng 15	CXCC.15	594,00	5	1	0,05			
5.16	Đất cây xanh sử dụng công cộng 16	CXCC.16	594,00	5	1	0,05			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
5.17	Đất cây xanh sử dụng công cộng 17	CXCC.17	1.828,12	5	1	0,05			
5.18	Đất cây xanh sử dụng công cộng 18	CXCC.18	594,00	5	1	0,05			
5.19	Đất cây xanh sử dụng công cộng 19	CXCC.19	540,00	5	1	0,05			
5.20	Đất cây xanh sử dụng công cộng 20	CXCC.20	411,50	5	1	0,05			
5.21	Đất cây xanh sử dụng công cộng 21	CXCC.21	396,00	5	1	0,05			
5.22	Đất cây xanh sử dụng công cộng 22	CXCC.22	396,00	5	1	0,05			
5.23	Đất cây xanh sử dụng công cộng 23	CXCC.23	378,41	5	1	0,05			
5.24	Đất cây xanh sử dụng công cộng 24	CXCC.24	360,00	5	1	0,05			
5.25	Đất cây xanh sử dụng công cộng 25	CXCC.25	427,92	5	1	0,05			
5.26	Đất cây xanh sử dụng công cộng 26	CXCC.26	336,00	5	1	0,05			
5.27	Đất cây xanh sử dụng công cộng 27	CXCC.27	336,00	5	1	0,05			
5.28	Đất cây xanh sử dụng công cộng 28	CXCC.28	336,00	5	1	0,05			
5.29	Đất cây xanh sử dụng công cộng 29	CXCC.29	360,00	5	1	0,05			
5.30	Đất cây xanh sử dụng công cộng 30	CXCC.30	180,00	5	1	0,05			
5.31	Đất cây xanh sử dụng công cộng 31	CXCC.31	412,61	5	1	0,05			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
5.32	Đất cây xanh sử dụng công cộng 32	CXCC.32	192,00	5	1	0,05			
5.33	Đất cây xanh sử dụng công cộng 33	CXCC.33	192,00	5	1	0,05			
5.34	Đất cây xanh sử dụng công cộng 34	CXCC.34	2.776,00	5	1	0,05			
5.35	Đất cây xanh sử dụng công cộng 35	CXCC.35	384,00	5	1	0,05			
5.36	Đất cây xanh sử dụng công cộng 36	CXCC.36	384,00	5	1	0,05			
5.37	Đất cây xanh sử dụng công cộng 37	CXCC.37	192,00	5	1	0,05			
5.38	Đất cây xanh sử dụng công cộng 38	CXCC.38	192,00	5	1	0,05			
5.39	Đất cây xanh sử dụng công cộng 39	CXCC.39	2.776,00	5	1	0,05			
5.40	Đất cây xanh sử dụng công cộng 40	CXCC.40	396,00	5	1	0,05			
5.41	Đất cây xanh sử dụng công cộng 41	CXCC.41	206,31	5	1	0,05			
5.42	Đất cây xanh sử dụng công cộng 42	CXCC.42	192,00	5	1	0,05			
5.43	Đất cây xanh sử dụng công cộng 43	CXCC.43	192,00	5	1	0,05			
5.44	Đất cây xanh sử dụng công cộng 44	CXCC.44	192,00	5	1	0,05			
5.45	Đất cây xanh sử dụng công cộng 45	CXCC.45	192,00	5	1	0,05			
5.46	Đất cây xanh sử dụng công cộng 46	CXCC.46	192,00	5	1	0,05			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
5.47	Đất cây xanh sử dụng công cộng 47	CXCC.47	192,00	5	1	0,05			
5.48	Đất cây xanh sử dụng công cộng 48	CXCC.48	198,00	5	1	0,05			
5.49	Đất cây xanh sử dụng công cộng 49	CXCC.49	336,00	5	1	0,05			
5.50	Đất cây xanh sử dụng công cộng 50	CXCC.50	336,00	5	1	0,05			
5.51	Đất cây xanh sử dụng công cộng 51	CXCC.51	336,00	5	1	0,05			
5.52	Đất cây xanh sử dụng công cộng 52	CXCC.52	360,00	5	1	0,05			
5.53	Đất cây xanh sử dụng công cộng 53	CXCC.53	412,61	5	1	0,05			
5.54	Đất cây xanh sử dụng công cộng 54	CXCC.54	384,00	5	1	0,05			
5.55	Đất cây xanh sử dụng công cộng 55	CXCC.55	384,00	5	1	0,05			
5.56	Đất cây xanh sử dụng công cộng 56	CXCC.56	384,00	5	1	0,05			
5.57	Đất cây xanh sử dụng công cộng 57	CXCC.57	384,00	5	1	0,05			
5.58	Đất cây xanh sử dụng công cộng 58	CXCC.58	384,00	5	1	0,05			
5.59	Đất cây xanh sử dụng công cộng 59	CXCC.59	384,00	5	1	0,05			
5.60	Đất cây xanh sử dụng công cộng 60	CXCC.60	396,00	5	1	0,05			
5.61	Đất cây xanh sử dụng công cộng 61	CXCC.61	10.099,84	5	1	0,05			

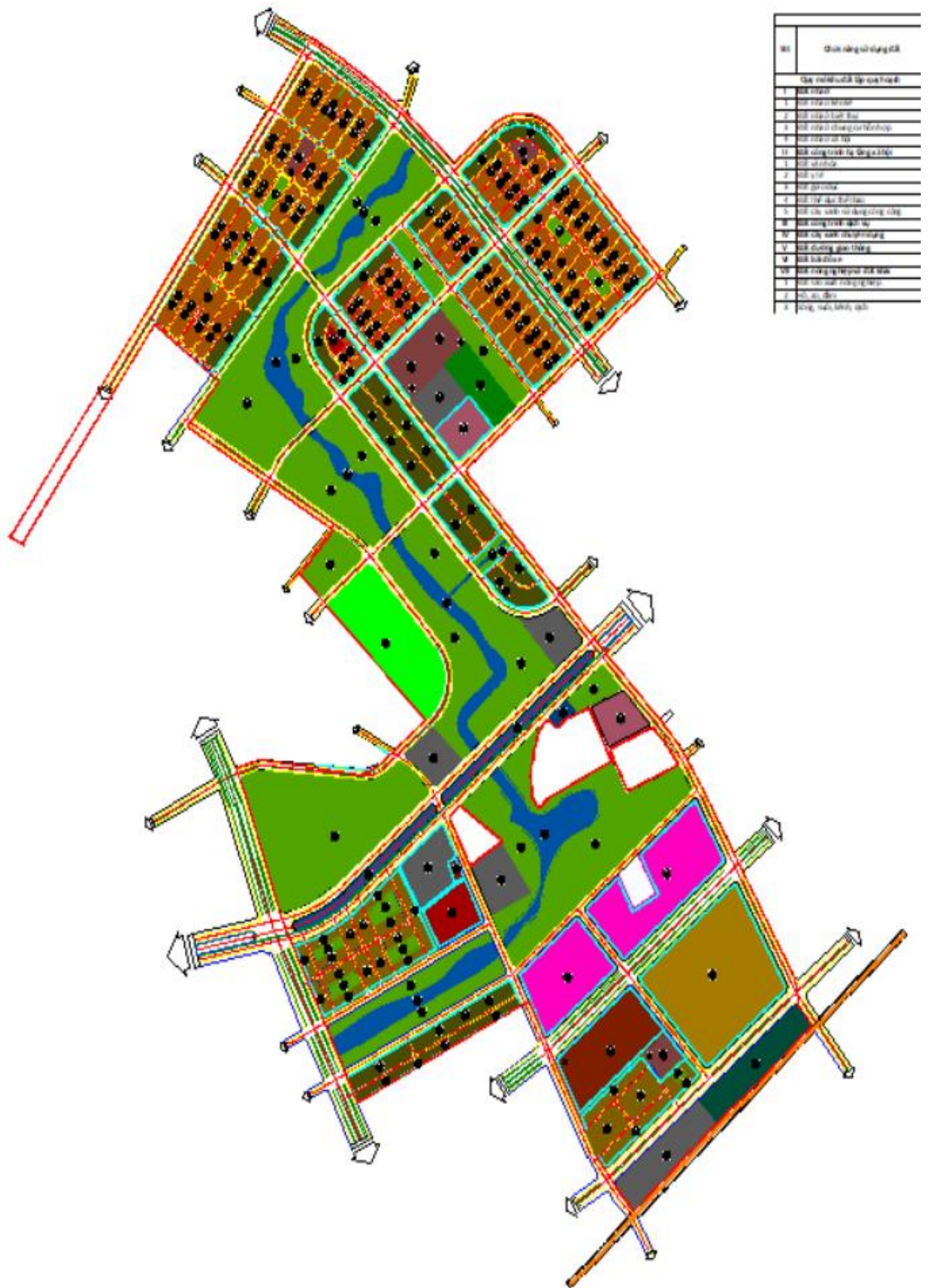
Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
5.62	Đất cây xanh sử dụng công cộng 62	CXCC.62	17.833,23	5	1	0,05			
5.63	Đất cây xanh sử dụng công cộng 63	CXCC.63	168,00	5	1	0,05			
5.64	Đất cây xanh sử dụng công cộng 64	CXCC.64	168,00	5	1	0,05			
5.65	Đất cây xanh sử dụng công cộng 65	CXCC.65	168,00	5	1	0,05			
5.66	Đất cây xanh sử dụng công cộng 66	CXCC.66	180,00	5	1	0,05			
5.67	Đất cây xanh sử dụng công cộng 67	CXCC.67	168,00	5	1	0,05			
5.68	Đất cây xanh sử dụng công cộng 68	CXCC.68	168,00	5	1	0,05			
5.69	Đất cây xanh sử dụng công cộng 69	CXCC.69	168,00	5	1	0,05			
5.70	Đất cây xanh sử dụng công cộng 70	CXCC.70	180,00	5	1	0,05			
5.71	Đất cây xanh sử dụng công cộng 71	CXCC.71	168,00	5	1	0,05			
5.72	Đất cây xanh sử dụng công cộng 72	CXCC.72	180,00	5	1	0,05			
5.73	Đất cây xanh sử dụng công cộng 73	CXCC.73	659,19	5	1	0,05			
5.74	Đất cây xanh sử dụng công cộng 74	CXCC.74	669,23	5	1	0,05			
5.75	Đất cây xanh sử dụng công cộng 75	CXCC.75	4.166,10	5	1	0,05			
5.76	Đất cây xanh sử dụng công cộng 76	CXCC.76	537,59	5	1	0,05			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
5.77	Đất cây xanh sử dụng công cộng 77	CXCC.77	22.498,02	5	1	0,05			
5.78	Đất cây xanh sử dụng công cộng 78	CXCC.78	25.656,33	5	1	0,05			
5.79	Đất cây xanh sử dụng công cộng 79	CXCC.79	65.381,71	5	1	0,05			
5.80	Đất cây xanh sử dụng công cộng 80	CXCC.80	19.814,06	5	1	0,05			
5.81	Đất cây xanh sử dụng công cộng 81	CXCC.81	37.491,45	5	1	0,05			
5.82	Đất cây xanh sử dụng công cộng 82	CXCC.82	26.597,07	5	1	0,05			
5.83	Đất cây xanh sử dụng công cộng 83	CXCC.83	17.195,40	5	1	0,05			
5.84	Đất cây xanh sử dụng công cộng 84	CXCC.84	20.138,01	5	1	0,05			
5.85	Đất cây xanh sử dụng công cộng 85	CXCC.85	48.277,43	5	1	0,05			
5.86	Đất cây xanh sử dụng công cộng 86	CXCC.86	41.894,02	5	1	0,05			
5.87	Đất cây xanh sử dụng công cộng 87	CXCC.87	9.226,92	5	1	0,05			
5.88	Đất cây xanh sử dụng công cộng 88	CXCC.88	103.065,41	5	1	0,05			
5.89	Đất cây xanh sử dụng công cộng 89	CXCC.89	31.986,95	5	1	0,05			
5.90	Đất cây xanh sử dụng công cộng 90	CXCC.90	131.778,14	5	1	0,05			
5.95	Đất cây xanh sử dụng công cộng 91	CXCC.91	22.704,87	5	1	0,05			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
5.96	Đất cây xanh sử dụng công cộng 92	CXCC.92	24.810,68	5	1	0,05			
5.97	Đất cây xanh sử dụng công cộng 93	CXCC.93	240,00	5	1	0,05			
5.98	Đất cây xanh sử dụng công cộng 94	CXCC.94	1.301,86	5	1	0,05			
III	Đất công trình dịch vụ	DV	25.706,99	40	3-15	5,2	0,86		
1	Đất công trình dịch vụ 01	DV.01	2.155,33	40	3	1,2			
2	Đất công trình dịch vụ 02	DV.02	21.516,62	40	15	6			
3	Đất công trình dịch vụ 03	DV.03	2.035,04	40	3	1,2			
IV	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	38.193,99	-	-	-	1,28		
V	Đất đường giao thông		884.797,35	-	-	-	29,59		
VI	Đất bãi đỗ xe	BDX	121.997,64	20	3	0,6	4,08		
1	Đất bãi đỗ xe 01	BDX.01	16.188,03	20	3	0,6			
2	Đất bãi đỗ xe 02	BDX.02	15.970,37	20	3	0,6			
3	Đất bãi đỗ xe 03	BDX.03	13.629,10	20	3	0,6			
4	Đất bãi đỗ xe 04	BDX.04	22.923,16	20	3	0,6			
5	Đất bãi đỗ xe 05	BDX.05	21.090,28	20	3	0,6			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(%)	(lô)	(Người)
6	Đất bãi đỗ xe 06	BDX.06	32.196,70	20	3	0,6			
VII	Đất nghĩa trang	NTD	2.901,08	-	-	-	0,10		
VIII	Đất nông nghiệp và đất khác		255.326,58	-	-	-	8,54		
1	Đất sản xuất nông nghiệp	NNP	66.059,84	-	-	-			
2	Hồ, ao, đầm	MNC	2.186,63	-	-	-			
3	Sông, suối, kênh, rạch	SON	187.080,11	-	-	-			
3.1	Sông, suối, kênh, rạch 01	SON.01	16.758,44	-	-	-			
3.2	Sông, suối, kênh, rạch 02	SON.02	21.819,96	-	-	-			
3.3	Sông, suối, kênh, rạch 03	SON.03	16.665,52	-	-	-			
3.4	Sông, suối, kênh, rạch 04	SON.04	1.700,34	-	-	-			
3.5	Sông, suối, kênh, rạch 05	SON.05	32.390,81	-	-	-			
3.6	Sông, suối, kênh, rạch 06	SON.06	17.084,88	-	-	-			
3.7	Sông, suối, kênh, rạch 07	SON.07	15.271,08	-	-	-			
3.8	Sông, suối, kênh, rạch 08	SON.08	39.334,86	-	-	-			
3.9	Sông, suối, kênh, rạch 09	SON.09	26.054,22	-	-	-			

Nguồn: Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD



Hình 1.1. Tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất của Dự án

b) Các hoạt động của dự án

***) Giai đoạn thi công xây dựng**

- Hoạt động đào đắp, san lấp mặt bằng phục vụ thi công các công trình của Dự án phát sinh bụi và khí thải, đất đá thải.

- Hoạt động xây dựng các hạng mục công trình của Dự án phát sinh bụi, khí thải, nước thải, đất đá thải, chất thải rắn xây dựng, chất thải rắn (CTR) công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại (CTNH), tiếng ồn, độ rung.

- Hoạt động của các thiết bị, máy móc, ... phát sinh bụi, khí thải, nước thải, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại, tiếng ồn, độ rung.

- Hoạt động sinh hoạt của công nhân thi công xây dựng phát sinh chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt.

***) Giai đoạn vận hành**

- Hoạt động sinh hoạt của người dân tại các công trình nhà ở trong phạm vi Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt, CTR sinh hoạt, CTR thông thường, CTNH.

- Hoạt động tổ chức hội nghị, sự kiện, chương trình giải trí, mua sắm, thể dục thể thao, lưu trú ... tại các công trình dịch vụ, công trình dịch vụ du lịch trong phạm vi Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt, CTR sinh hoạt, CTR thông thường, CTNH.

- Hoạt động chăm sóc cỏ tại các sân golf phát sinh khí thải, chất thải thông thường và chất thải nguy hại;

- Hoạt động quản lý, vận hành hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thu gom nước thải định kỳ phát sinh bùn thải, các hoạt động có nguy cơ xảy ra sự cố ngập úng, cháy nổ... ảnh hưởng đến môi trường xung quanh khu vực Dự án.

- Hoạt động của các phương tiện vận chuyển ra vào Dự án phát sinh tiếng ồn, độ rung, bụi và khí thải.

1.5. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Căn cứ vào điểm c, khoản 1, điều 28 của Luật Bảo vệ môi trường và khoản 1, điều 1 của Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính Phủ, trong ranh giới phạm vi dự án có yếu tố nhạy cảm về môi trường, Dự án có yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa nước từ 02 vụ trở lên là 244,7 ha thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

2. Các nội dung tham vấn

2.1. Vị trí thực hiện dự án đầu tư

(1) Mô tả, vị trí, ranh giới dự án, việc chiếm dụng các loại đất khác nhau

Khu vực dự án “Đầu tư xây dựng khu đô thị mới, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên địa bàn huyện Tiên Du (Tiểu khu 112.1)” thuộc địa giới hành chính của thị trấn Lim, xã Phú Lâm và xã Nội Duệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh giới hạn cụ thể như sau:

- Ranh giới tiếp được giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp khu đất nông nghiệp xã Phú Lâm, huyện Tiên Du;
- + Phía Tây giáp khu dân cư xã Phú Lâm, huyện Tiên Du;
- + Phía Nam giáp khu đất nông nghiệp thị trấn Lim, huyện Tiên Du;
- + Phía Bắc giáp khu đất nông nghiệp xã Phú Lâm, huyện Tiên Du.

Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng: 299ha.



Hình 1. 2. Vị trí ranh giới dự án trên phần mềm Google Earth

(1) Hiện trạng sử dụng đất, mặt nước của Dự án

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng: 199 ha.

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng: 299ha.

Bảng 1. 2. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà ở nông thôn, nhà ở làng xóm đô thị hóa	41.149,02	4,11	1,38
2	Đất thương mại	1.713,39	0,17	0,06
3	Đất công trình sản xuất, công nghiệp, ttcn, kho tàng	8.689,21	0,87	0,29
4	Đất cơ quan, trụ sở	1.619,52	0,16	0,05
5	Đất nghĩa trang	2.157,90	0,22	0,07
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	643,71	0,06	0,02
7	Đất sản xuất nông nghiệp	2.447.377,81	244,74	81,85
8	Đất chưa sử dụng	10.749,31	1,07	0,36
9	Hồ, ao, đầm	20.704,03	2,07	0,69
10	Sông, suối, kênh, rạch	123.036,20	12,30	4,11
11	Đất nuôi trồng thủy sản	96.800,09	9,68	3,24
12	Đất giao thông	235.603,69	33,24	11,12
Tổng		2.990.243,88	299,02	100,00

- Diện tích khu đất lập quy hoạch là khoảng 299ha.

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp, giao thông và các loại đất khác, cụ thể là:

+ Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 244,74ha chiếm tỷ lệ 81,85% tổng diện tích quy hoạch.

+ Đất giao thông có diện tích 33,24ha chiếm tỷ lệ 11,12% tổng diện tích lập quy hoạch.

+ Đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 9,68ha chiếm tỷ lệ 3,24% tổng diện tích lập quy hoạch.

+ Đất sông, suối, kênh, rạch có diện tích 12,30ha chiếm tỷ lệ 4,11% tổng diện tích lập quy hoạch.

+ Đất nhà ở nông thôn, nhà ở làng xóm đô thị hóa có diện tích 4,11ha chiếm tỷ lệ 1,38% tổng diện tích lập quy hoạch.

+ Còn lại là các loại đất khác như đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng, đất công trình dịch vụ, đất giáo dục, đất nghĩa trang, đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác...

- Trong ranh giới dự án không có đất quốc phòng.

- Trong ranh giới dự án không có các di tích nằm trong danh mục di tích lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh. Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích, di sản, khu vực vườn quốc gia được cấp có thẩm quyền công nhận. Trong quá trình thực hiện dự án nếu phát hiện di tích lịch sử - văn hóa, di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia, tổ chức, cá nhân phát hiện phải kịp thời thông báo hoặc giao nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

• ***Hiện trạng hạ tầng xã hội***

- Trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch không có công trình nhà ở của người dân, tuy nhiên ở giữa ranh giới lập quy hoạch có 2 cụm dân cư xóm Ấp Vàng, thị trấn Lim, khu dân cư hiện hữu có cấu trúc quy hoạch theo kiểu làng xóm cũ. Ngoài ra còn có các công trình trang trại hình thức công trình cấp 4, cửa hàng xăng dầu, công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng,...

- Trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch không có các công trình công cộng như: Giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại dịch vụ,... các công trình công cộng được phân bố tại các khu dân cư hiện hữu bên ngoài phạm vi ranh giới phục vụ cho nhân dân của khu vực.

- Nhìn chung hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội của khu vực đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân địa phương, tuy nhiên khi hình thành khu đô thị lượng dân cư đổ về cần phải đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội để nâng cao chất lượng và đảm bảo nhu cầu sử dụng trong tương lai.

d. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

• ***Hiện trạng giao thông:***

- **Đường giao thông đối ngoại:** Đường bộ có tuyến đường tỉnh 276 cũ chạy qua khu vực lập quy hoạch. Phía Tây – Nam tiếp giáp với tuyến đường tỉnh 276 mới kết nối khu vực với thị trấn Lim, huyện Tiên Du và thị trấn Chờ, huyện Yên Phong.



Hiện trạng đường tỉnh 276 mới

- **Đường giao thông đối nội:** Các tuyến đường xã trong khu vực lập quy hoạch cơ bản đã được cứng hóa kết cấu bê tông nhựa, bê tông xi măng tuy nhiên mặt cắt đường còn nhỏ chủ yếu gồm mặt đường và lề đường không có vỉa hè... ngoài ra còn có một số tuyến đường nội đồng kết cấu bê tông, đường đất phục vụ sản xuất nông nghiệp của người dân.



Hiện trạng đường giao thông đối nội

e. Hiện trạng cấp nước:

- Hiện nay khu vực lập quy hoạch người dân sử dụng nước giếng khoan và đang sử dụng nguồn nước sạch từ công ty cổ phần An Thịnh cung cấp là chính.

- Công ty cổ phần An Thịnh đã triển khai lắp đặt đường ống dẫn nước sạch cả 5/5 thôn trong toàn xã, lắp đặt ống D110-D225 chiều dài 17,5km, ống D40-D75 chiều dài 37km công suất thực tế 330m³/ngày đêm.

f. Hiện trạng thoát nước:

- Thoát nước mưa: Trong khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thoát nước riêng, nước mưa và nước thải được thu gom qua hệ thống rãnh thoát nước bên đường rồi thoát ra hệ thống kênh mương thủy lợi.

- Hệ thống thoát nước thải: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch là hệ thống thoát nước chung, chưa có hệ thống thoát nước thải hoàn chỉnh, nước thải sinh hoạt và thoát nước mưa vẫn tự chảy vào các ao hồ, kênh mương.

g. Hiện trạng nghĩa trang, quản lý chất thải rắn

- Trong khu vực lập quy hoạch có nghĩa trang nhân dân Đồng Giang và một số các khu mộ nhỏ lẻ nằm xen kẽ trong khu vực đất sản xuất nông nghiệp của người dân.

- Hiện nay, việc thu gom rác trong phạm vi khu vực lập quy hoạch được các hợp tác xã môi trường thu gom đưa về một số điểm đổ rác tạm thời, các điểm đổ rác đều không áp dụng các biện pháp chôn lấp CTR đạt tiêu chuẩn môi trường.



Hiện trạng các điểm thug om rác thải gây ô nhiễm, mất mỹ quan đô thị

h. Hiện trạng cấp điện

- Nguồn

- Mạng lưới cấp điện cho điểm dân cư nông thôn hiện trạng sử dụng lưới điện trung thế 22; 35kv do điện lực Bắc Ninh quản lý.

- *Lưới truyền tải và trung áp*

- Lưới điện trung thế: Dọc cao tốc có 2 tuyến trung áp cấp cho các trạm biến áp khu vực.

- *Lưới hạ áp 0,4 kV và chiếu sáng*

- Lưới điện hạ thế: Trong khu vực chủ yếu là tuyến điện hạ thế cấp cho đi nội cấp cho dân dụng. Chiếu sáng đã có trên cao tốc và các trục lớn, chiếu sáng thông xóm hầu như đã phủ kín.

- Khu vực được cấp điện từ mạng lưới điện khu vực được đấu nối từ Trạm 110 kV Vạn Giã 110/22 kV công suất 2x25 MW thông qua xuất tuyến 22 kV. Bên trong khu vực còn có các tuyến điện hạ thế và chiếu sáng phục vụ khu dân cư hiện hữu.

- Tại khu vực lập quy hoạch đã có 04 trạm thu phát sóng thông tin di động của các nhà mạng đảm bảo đáp ứng được nhu cầu cho người dân tại khu vực.

- i. Hiện trạng thông tin liên lạc*

- *Viễn thông*

- Chuyển mạch: Hệ thống chuyển mạch trong khu vực thiết kế nằm trong hệ thống chuyển mạch chung của Huyện Tiên Du.

- Mạng ngoại vi: Hiện tại, VNPT có một đường tín hiệu quang (16FO) cấp tín hiệu cho khu vực thiết kế

- Mạng thông tin di động: Toàn khu vực hiện có 4 nhà cung cấp mạng điện thoại di động Vinaphone và Viettel, Mobile phone, EVN telecom. Các nhà cung cấp dịch vụ trên, đang khai thác công nghệ GSM và CDMA. Hiện khu vực thiết kế đang sử dụng tín hiệu sóng di động từ trạm thu- phát sóng viễn thông Tiên Du.

- Mạng Internet: Mạng Internet của khu vực nói chung có mật độ thuê bao thấp, chất lượng mạng internet chưa ổn định.

- *Bưu chính*

- Bưu điện tỉnh Bắc Ninh (VNPT) cung cấp đầy đủ các dịch vụ bưu chính có trên mạng.

1.2. Đánh giá chung

- * Thuận lợi:*

- Khu vực lập quy hoạch có vị trí tiếp cận tốt với các tuyến đường huyết mạch như đường cao tốc CT01, CT09; đường tỉnh ĐT 295, ĐT286,... và các khu công nghiệp như KCN Tiên Sơn, KCN Đại Đồng, KCN Yên Phong,... Đây cũng là khu vực có cảnh quan

tự nhiên đẹp và phong phú, rất phù hợp để phát triển dự án khu đô mới, du lịch, sinh thái, văn hóa, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí.

- Do tỷ lệ đất ở hiện trạng thấp, ảnh hưởng không nhiều tới các hộ dân, nên tương đối thuận lợi trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh;

- Khu dự án địa hình tương đối bằng phẳng;

- Nền địa hình và nền địa chất công trình thuận lợi cho xây dựng công trình.

** Khó khăn:*

- Về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện còn hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ được nhu cầu của dân cư khu vực. Một số tuyến đường nội bộ có nền đường hẹp và không đồng đều. Hệ thống xử lý chất thải, thoát nước thải, thoát nước mưa... chưa đáp ứng đủ nhu cầu và được đầu tư tổng thể dẫn đến các ảnh hưởng xấu tới môi trường.

Đặc biệt là nguy cơ gây ô nhiễm môi trường nước và môi trường đất do hoạt động sản xuất nông nghiệp, công nghiệp tập trung ở khu vực, ảnh hưởng đến môi trường và cuộc sống của người dân địa phương.

(4) Mô tả các đối tượng nhạy cảm xung quanh khu vực thực hiện dự án

Căn cứ vào điểm c, khoản 1, điều 28 của Luật Bảo vệ môi trường và khoản 1, điều 1 của Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính Phủ, trong ranh giới phạm vi dự án có yếu tố nhạy cảm về môi trường, Dự án có yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa nước từ 02 vụ trở lên là 244,7 ha thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

2.2. Tác động môi trường của dự án đầu tư

2.2.1. Nước thải, khí thải

2.2.1.1. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của nước thải

a. Trong giai đoạn GPMB

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân trong quá trình GPMB tại Dự án khoảng 4,5 m³/ngày (tối đa 100 công nhân; không bố trí lán trại). Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: TSS, BOD₅, Amoni, Nitrat, Phosphat, dầu mỡ động, thực vật, Coliforms.

b. Trong giai đoạn thi công xây dựng

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân thi công tại Dự án khoảng 13,5 m³/ngày (tối đa 300 công nhân; không bố trí lán trại). Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: TSS, BOD₅, Amoni, Nitrat, Phosphat, dầu mỡ động, thực vật, Coliforms.

- Nước thải từ hoạt động rửa xe chở nguyên vật liệu xây dựng trước khi ra khỏi công trường, nước rửa xe chở đất đá đi đổ thải khoảng 24,2 m³/ngày. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: TSS, dầu mỡ, đất, cát.

c. Trong giai đoạn vận hành

Nước thải phát sinh trong giai đoạn vận hành chủ yếu là nước thải sinh hoạt của người dân, khách tham quan, khách du lịch nghỉ dưỡng tại các công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, khu vực công cộng và hoạt động học tập, làm việc, chăm sóc sức khỏe tại cơ quan, trường học, trạm y tế trong phạm vi Dự án khoảng 8.600,6 m³/ngày.đêm. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: TSS, BOD₅, Amoni, Nitrat, Phosphat, dầu mỡ động, thực vật, Coliforms.

2.2.1.2. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của khí thải

a. Trong giai đoạn GPMB

- Bụi từ quá trình phá dỡ, phát quang thực vật. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: TSP.

- Bụi, khí thải từ quá trình vận chuyển khối lượng phá dỡ và sinh khối thực vật phát quang. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: bụi khói, CO, CO₂, SO₂, NO_x, VOC.

b. Trong giai đoạn thi công xây dựng

- Bụi từ quá trình đào đắp, san nền; bốc xếp, tập kết, vận chuyển nguyên vật liệu thi công, đất đá thải, phế thải; cắt vật liệu; thi công xây dựng các hạng mục công trình của Dự án; hoạt động bả, làm sạch mặt tường trong quá trình hoàn thiện công trình. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: TSP.

- Bụi, khí thải từ các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu, phương tiện thi công trên công trường. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: TSP, SO_x, NO_x, CO, VOC.

- Khí thải từ hoạt động hàn, kết nối các kết cấu phát sinh khói hàn. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: CO, NO_x.

- Khí thải phát sinh từ hoạt động sơn tường. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: VOC_s.

c. Trong giai đoạn vận hành:

- Bụi, khí thải từ hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào Dự án và từ khu vực bãi đỗ xe. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: TSP, SO₂, NO_x, CO, VOC.

- Khí thải, mùi phát sinh do quá trình nấu nướng của hộ gia đình: phát sinh chủ yếu là khí CO₂ và hơi nước.

- Khí thải từ việc sử dụng hệ thống điều hòa: Thông số ô nhiễm đặc trưng là: HFC.

- Bụi phát sinh từ hoạt động sửa chữa, cải tạo công trình nhà ở của cư dân sinh sống trong phạm vi Dự án.

- Mùi từ hệ thống thu gom và trạm bơm nước thải. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là:

NH₃, H₂S, clorua.

- Mùi, khí thải từ khu lưu giữ rác. Thành phần ô nhiễm đặc trưng là: CH₄, H₂S, NH₃.
- Mùi, hơi thuốc bảo vệ thực vật, phân bón tại khu cây xanh.

2.2.2. Chất thải rắn, chất thải nguy hại

2.2.2.1. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của chất thải rắn thông thường

a. Trong giai đoạn GPMB

- Chất thải rắn sinh hoạt công nhân xây dựng tại Dự án khoảng 80 kg/ngày. Thành phần chủ yếu là: thực phẩm thừa, giấy, túi nilon, vỏ hộp nhựa, vỏ chai thủy tinh, kim loại.
- CTR phát sinh từ hoạt động phát quang thảm thực vật trong phạm vi Dự án khối lượng khoảng 310,13 tấn. Thành phần chủ yếu: cành cây, thực vật...
- CTR từ hoạt động phá dỡ các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu trong phạm vi Dự án phát sinh chất thải rắn thông thường với tổng khối lượng khoảng 7.833,7 tấn. Thành phần chủ yếu là: gạch vỡ, bê tông thải, gỗ, dây điện.
- CTR từ hoạt động di dời mô tả khối lượng khoảng 600 kg. Thành phần chủ yếu là đất đá, bia mộ thải.

b. Trong giai đoạn thi công xây dựng

- Chất thải rắn sinh hoạt công nhân xây dựng tại Dự án khoảng 240 kg/ngày. Thành phần chủ yếu là: thực phẩm thừa, giấy, túi nilon, vỏ hộp nhựa, vỏ chai thủy tinh, kim loại.
- Đất đá thừa từ quá trình đào, đắp san nền phát sinh khoảng 370.088 tấn. Thành phần chính là đất, sỏi,...
- CTR xây dựng phát sinh khoảng 7.420 tấn trong quá trình thi công. Thành phần chủ yếu là cát, đá, vỏ bao bì,

c. Trong giai đoạn vận hành:

- CTR sinh hoạt phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của người dân, khách tham quan, nghỉ dưỡng,... trong phạm vi Dự án khoảng 7,18 tấn/ngày. Thành phần chủ yếu là: thực phẩm thừa, túi nilon, giấy vụn, vỏ hộp kim loại, thủy tinh,...
- CTR từ hoạt động bảo trì công trình khoảng 1.484 tấn/năm. Thành phần chủ yếu là: xi măng, gạch đá, cốp pha hỏng, vụn nguyên liệu, vụn gỗ và các loại phế liệu khác.
- Chất thải từ hoạt động bón phân để chăm sóc cây xanh phát sinh khoảng 0,02 kg/ngày vỏ bao bì.
- CTR từ hoạt động cắt tỉa cây xanh trong phạm vi Dự án khoảng 600 kg/ngày. Thành phần chủ yếu là: cành cây, cỏ dại, bao bì chứa phân bón.
- CTR từ hoạt động nạo vét hệ thống thoát nước mưa khoảng 2,61 tấn/tháng. Thành phần chủ yếu là: đất, cát, lá, cây...

- CTR từ các công trình bảo vệ môi trường của Dự án 726,78 kg/ngày.
- Bùn thải phát sinh từ bể tự hoại khoảng 548 kg/ngày (~200 tấn/năm);
- Bùn cặn từ quá trình nạo vét hệ thống thoát nước khoảng 84,9 kg/ngày;

2.2.2.2. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của CTNH

*** Trong giai đoạn thi công xây dựng**

CTNH phát sinh từ các hoạt động tại công trường xây dựng của Dự án có khối lượng khoảng 51,5 kg/tháng. Thành phần chủ yếu là: dầu thải, giẻ lau dính dầu, que hàn thải, cặn sơn và vỏ thùng sơn.

*** Trong giai đoạn vận hành:**

CTNH phát sinh từ hoạt động vận hành hạ tầng kỹ thuật của Dự án khoảng 215,4 kg/tháng. Thành phần chủ yếu là: Pin, ắc quy thải, bao bì, chai lọ đựng thuốc diệt côn trùng, thiết bị điện tử thải, hộp mực in thải, dầu thải, bao bì mềm đựng hóa chất phục vụ hệ thống XLNT, giẻ lau, bao tay nhiễm dầu nhớt, than hoạt tính thải từ hệ thống xử lý mùi, chất thải y tế nguy hại ...

2.2.3. Tiếng ồn, độ rung

- Trong giai đoạn thi công xây dựng:

+ Tiếng ồn phát sinh từ hoạt động của các phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị thi công (xe tải, máy đào, máy đầm, máy san, máy ủi, máy trộn vữa, xe lu) và hoạt động khoan, hàn, cắt, đào, đầm.

+ Độ rung phát sinh từ hoạt động của các máy móc, thiết bị san ủi, đầm nén, máy trộn bê tông, máy đóng cọc, đập móng cốt thép, xe tải vận chuyển nguyên vật liệu.

- Trong giai đoạn vận hành: Tiếng ồn, độ rung từ việc vận hành các trạm bơm chuyển bậc, hoạt động của máy phát điện dự phòng, hoạt động của các hệ thống xử lý nước thải, hoạt động lưu thông của các phương tiện giao thông ra vào Dự án, hoạt động sửa chữa, xây dựng của cư dân trong Dự án.

2.2.4. Các tác động khác

a. Giai đoạn thi công xây dựng

- Nước mưa chảy tràn qua khu vực Dự án với lưu lượng lớn nhất là 2,726 m³/s. Thông số ô nhiễm đặc trưng: TSS, đất, cát, lá, cành cây.

- Hoạt động chiếm dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án làm suy giảm diện tích trồng lúa, gây ảnh hưởng tới sinh hoạt, tâm lý, đời sống, thu nhập, việc làm, hoạt động kinh doanh, sản xuất và sinh kế của các tổ chức, cá nhân bị tác động; thay đổi hệ sinh thái khu vực xung quanh Dự án; hoạt động di dời mộ gây tác động đến vấn đề tâm linh của người dân địa phương.

- Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu thi công, đất đá thải; hoạt động phá dỡ các công trình hiện hữu; hoạt động thi công hạ tầng xung quanh vị trí các khu dân cư có khả năng gây gián đoạn hoạt động đi lại của người dân, ảnh hưởng đến sinh hoạt cộng đồng và người dân sinh sống trên địa bàn.

- Hoạt động bóc lớp đất bề mặt diện tích 224,7 ha đất lúa hai vụ khoảng 46.195,20 m³.

- Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu thi công, đất đá thải có khả năng gây hư hại đường giao thông và tiềm ẩn nguy cơ sự cố tai nạn giao thông.

- Hoạt động san nền, thi công các hạng mục công trình có nguy cơ xảy ra sự cố úng ngập, cháy nổ, tai nạn lao động, lún, nứt nhà dân lân cận vị trí thi công.

- Hoạt động tập trung đông công nhân có khả năng làm mất trật tự an ninh xã hội khu vực Dự án.

b. Giai đoạn vận hành

- Nước mưa chảy tràn qua khu vực Dự án với lưu lượng lớn nhất là 4,825 m³/s. Thông số ô nhiễm đặc trưng: TSS, đất, cát, lá, cành cây.

- Các tác động khác: tác động đến kinh tế - xã hội, gia tăng dân số cơ học tại khu vực xã Quý Hòa.

- Sự cố, rủi ro trong quá trình vận hành Dự án: sự cố tai nạn lao động; sự cố sụt lún, nứt vỡ các đường ống cấp, thoát nước; sự cố tắc nghẽn rác, bùn, cát trong đường ống thoát nước; sự cố cháy nổ; sự cố giao thông; sự cố do thời tiết bất thường; sự cố hỏng các máy bơm chuyển bậc; sự cố của các hệ thống xử lý nước thải tập trung.

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

2.3.1. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý nước thải, khí thải

2.3.1.1. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý nước thải

a. Trong giai đoạn GPMB

Chủ dự án sử dụng 02 nhà vệ sinh di động với dung tích bồn chứa chất thải của mỗi nhà vệ sinh 5m³. Chủ dự án thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ đến thu gom chất thải từ nhà vệ sinh di động để vận chuyển và xử lý theo quy định.

b. Trong giai đoạn xây dựng

- Nước thải sinh hoạt: Tiếp tục sử dụng 02 nhà vệ sinh di động lắp đặt từ giai đoạn GPMB và lắp đặt thêm 02 nhà vệ sinh di động, kích thước: 180 x 135 x 260 (cm), dung tích bể nước sạch khoảng 800 lít, dung tích bể chứa chất thải khoảng 05 m³ để thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh tại công trường thi công; hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ hút, vận chuyển, xử lý khi đầy bể theo quy định, không xả thải ra môi trường. Sau khi kết thúc giai đoạn thi công, các nhà vệ sinh di động sẽ được chuyển đi sử dụng tại công

trình khác.

Quy trình: Nước thải sinh hoạt → Nhà vệ sinh lưu động → Đơn vị chức năng hút, vận chuyển, xử lý định kỳ.

- Nước thải rửa xe: Bố trí 02 cầu rửa xe và 02 bể lắng cấu tạo 2 ngăn để thu gom và xử lý nước thải từ quá trình rửa xe, vệ sinh dụng cụ thi công. Nước thải từ quá trình rửa xe được thu gom vào bể lắng cấu tạo 3 ngăn có dung tích 15 m³ được xây dựng bằng gạch vữa xây 220, có đáy bê tông xi măng dày 10÷15cm, kích thước 2,5 m x 4 m x 1,5 m; bố trí vật liệu thấm dầu tại hố lắng. Nước thải sau khi lắng và tách dầu được tái sử dụng để rửa xe, làm ẩm vật liệu thi công, không thải ra ngoài môi trường; váng dầu và vật liệu thấm dầu được thu gom xử lý cùng với CTNH.

Quy trình xử lý: Nước thải từ hoạt động rửa xe, thiết bị thi công → Rãnh thoát nước → Bể lắng, tách dầu → Tuần hoàn tái sử dụng rửa xe, làm ẩm vật liệu thi công, không xả ra ngoài môi trường.

c. Trong giai đoạn vận hành:

- Xây dựng mới và đồng bộ toàn bộ hệ thống thoát nước thải trong phạm vi quy hoạch.

- Sử dụng hệ thống cống tròn HDPE đường kính D300-D400 mm. Nước thải được thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải Tiên Du công suất giai đoạn 1 là 15.000 m³/ngày.đêm; giai đoạn 2 là 30.000 m³/ngày.đêm. Nước thải của dự án sau khi xử lý đảm bảo đạt cột A, QCVN 14: 2008/BTNMT theo quy chuẩn trước khi xả ra sông Ngũ Huyện Khê

2.3.1.2. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý khí thải

a. Trong giai đoạn 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 bằng tôn cao tối thiểu 2m xung quanh khu vực công trường thi công, sử dụng bao lưới quanh các công trình cao tầng; sử dụng phương tiện được đăng kiểm; phương tiện vận chuyển chở đúng tải trọng quy định; che phủ bạt đối với tất cả các phương tiện chuyên chở nguyên vật liệu, đất thải, phế thải, không để rơi rớt vật liệu; thường xuyên thu dọn đất, cát, vật liệu rơi vãi tại khu vực thi công và đường tiếp cận, đảm bảo vệ sinh; sử dụng xe chuyên dụng để tưới nước dập bụi trên tuyến đường nội bộ phục vụ thi công, phun nước tưới ẩm thường xuyên vào những ngày không mưa với tần suất tối thiểu 02 lần/ngày, tăng tần suất tưới 04 lần/ngày vào mùa khô hanh; phun nước làm ẩm khu vực tập kết nguyên vật liệu trước và sau quá trình tập kết và phun ẩm bề mặt trước khi đào đắp các công trình xây dựng với tần suất 01 lần/ngày, tăng tần suất trong mùa khô.

- Đối với các khu dân cư hiện trạng: lắp đặt rào chắn tối thiểu cao 2m xung quanh các

công trình hiện hữu; hạn chế vận chuyển nguyên vật liệu thi công vào các giờ cao điểm, phân luồng, điều tiết giao thông; hạn chế sử dụng nhiều máy móc, thiết bị trên công trường cùng một lúc; giảm vận tốc xe chạy qua khu vực tập trung đông dân cư.

- Thực hiện phủ bạt lên phía trên bãi tập kết đất hữu cơ trong phạm vi Dự án để hạn chế tác động của bụi.

- Tại khu vực tập kết rác thải, các thùng chứa rác thải được vệ sinh và phun chế phẩm khử mùi định kỳ 01 lần/ngày;

- Thường xuyên bảo dưỡng máy móc, thiết bị trong quá trình thi công đảm bảo các phương tiện, thiết bị luôn hoạt động tốt để giảm thiểu tối đa lượng khí thải phát sinh.

- Đối với bụi từ quá trình bả, làm sạch bề mặt công trình xây dựng, sử dụng các tấm lưới lớn, tấm bạt che phủ toàn bộ công trình, tránh thi công vào thời điểm có gió lớn; sử dụng các máy móc chà nhám có đầu hút và thu gom bụi tại đầu chà để thu gom toàn bộ bụi.

b. Trong giai đoạn vận hành:

- Đảm bảo diện tích cây xanh theo quy hoạch. Trồng cây xanh dọc các tuyến đường giao thông nội bộ và các công trình công cộng đã được phê duyệt, đảm bảo mật độ cây xanh theo quy định QCVN 01:2021/BXD; định kỳ quét dọn, tưới nước làm sạch mặt đường tần suất tối thiểu 02 lần/ngày vào những ngày không mưa; bố trí gờ giảm tốc và lắp đặt biển báo hạn chế tốc độ xe chạy trong các tuyến đường nội bộ; quy định các xe vận chuyển chở đúng trọng tải theo quy định.

- Lắp đặt điều hòa không khí và thông gió trong các khối nhà.

- Lắp đặt hệ thống phun tia tại các bãi cỏ, vườn hoa tưới cây, đảm bảo độ ẩm và cải thiện điều kiện vi khí hậu khu vực.

- Biện pháp hạn chế mùi hôi từ khu vực lưu giữ CTR: Bố trí các điểm tập kết CTR sinh hoạt tại vị trí cuối hướng gió; trồng dải cây xanh cách ly xung quanh; sử dụng các chế phẩm khử mùi phun tại khu vực lưu giữ CTR và trong quá trình thu gom, vận chuyển rác trong khu vực Dự án.

- Các trạm bơm nước thải chuyển bậc được bố trí xây dựng chìm, có thiết kế đường ống sục cạn đáy để tránh lắng cặn sinh mùi, có ống thông hơi với chiều cao khoảng 04 m; trồng cây xanh cách ly xung quanh khu vực trạm bơm.

- Hệ thống thoát nước được xây ngầm, các nắp cống, hố ga được đậy kín để tránh phát tán mùi hôi; thường xuyên nạo vét bùn các hố ga thu nước thải.

- Các hố ga được thiết kế có nắp đậy kín bên trên và được nạo vét thu gom bùn, bảo trì các thiết bị.

2.3.2. Các công trình và biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và nguy hại

2.3.2.1. Các công trình và biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường

a. Trong giai đoạn GPMB:

Thực hiện đúng quy định tại thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất thải xây dựng, cụ thể:

- Chất thải rắn có thể tái chế được: bao bì đựng xi măng, giấy thừa, sắt vụn,... thu gom và bán cho đơn vị thu mua phế liệu.

- Phế liệu phá dỡ như: xi măng hỏng, gạch vỡ, ngói vỡ, ... được vận chuyển, đổ thải đúng quy định.

- Sinh khối phát sinh từ hoạt động phát quang sẽ phân loại những cây, cành thân lớn tận dụng bán cho đơn vị sử dụng, chế biến gỗ và cành, lá sẽ cho người dân xung quanh làm củi đun.

- Bố trí công nhân dọn vệ sinh tại công trường.

b. Trong giai đoạn thi công xây dựng:

- Toàn bộ lượng đất bóc hữu cơ khoảng 49.325,52 m³ sẽ được thu gom, tập kết về khu vực trồng cây xanh trong quy hoạch, tận dụng làm đất màu trồng cây, đảm bảo thực hiện theo hướng dẫn của Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

- CTR sinh hoạt: Chủ dự án hướng dẫn, yêu cầu công nhân thu gom, phân loại CTRSH tại nguồn theo đúng quy định.

- + Bố trí các thùng rác dung tích từ 60-120l/thùng để thu gom tập trung rác thải phát sinh trên phạm vi công trường. Thùng rác sử dụng 03 loại thùng có 03 màu sắc khác nhau để thu gom, phân loại rác thành các nhóm như sau:

- ++ Nhóm 1: CTRSH có khả năng tái sử dụng, tái chế như: giấy, bao bì, nhựa thải, kim loại thải,...

- ++ Nhóm 2: đựng CTRSH thực phẩm như: các loại thức ăn thừa, thực phẩm hết hạn sử dụng; các loại rau, củ, quả, trái cây và các phần thải bỏ sau khi sơ chế, chế biến món ăn...; các sản phẩm bỏ đi từ thịt gia súc, gia cầm; thủy, hải sản.

- ++ Nhóm 3: đựng CTRSH khác còn lại.

- + Chủ dự án hợp đồng với đơn vị dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định. Tần suất thu gom: 1 ngày/lần.

- Đối với CTR từ hoạt động thi công xây dựng: được phân loại thành CTR có thể tái chế và phế liệu xây dựng. Chất thải rắn có thể tái chế được: bao bì đựng xi măng, giấy thừa, sắt vụn,... thu gom và bán cho đơn vị thu mua phế liệu. Phế liệu xây dựng như: xi măng

hông, gạch vỡ, ngói vỡ, ... được vận chuyển, đổ thải tại bãi đổ thải đúng quy định.

c. Trong giai đoạn vận hành:

- Bố trí điểm tập kết CTR thông thường.
- Thực hiện phân loại toàn bộ CTR sinh hoạt phát sinh; bố trí các thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt chuyên dụng theo từng loại tại khu vực nhà ở, công trình thương mại, trường học và các công trình công cộng để thu gom, sau đó tập trung về điểm tập kết tạm thời trước khi chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.
- Bùn bể tự hoại được hợp đồng với đơn vị có chức năng để bơm hút, thu gom bằng xe chuyên dụng vận chuyển và xử lý

2.3.2.2. Các công trình và biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải nguy hại

a. Trong giai đoạn thi công xây dựng:

- Thu gom toàn bộ chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động thi công các hạng mục công trình của Dự án, tập kết về 02 kho lưu giữ chất thải nguy hại tạm thời tại công trường thi công có diện tích khoảng 25 m²/kho. Kho lưu giữ chất thải nguy hại tạm thời được thiết kế tuân thủ theo thông tư 02/2022/TT-BTNMT được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT về quản lý CTNH, kho chứa được thiết kế đạt chuẩn, sàn bê tông, có vách ngăn chia ô, có mái che; thiết kế gờ cao 10 cm và hố thu có kích thước 20 x 20 x 40 cm để phòng sự cố tràn chất thải dạng lỏng; trong kho chứa có đầy đủ các thiết bị ứng phó sự cố, PCCC;
- Trong mỗi kho sẽ bố trí khoảng 06 thùng chứa chất thải nguy hại chuyên dụng dung tích khoảng 80-100 lít/thùng, dán nhãn, ghi tên từng mã CTNH theo quy định.
- Chủ dự án/nhà thầu thi công ký hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.
- Tần suất thu gom: khoảng 6 tháng/lần hoặc theo thực tế phát sinh.

b. Trong giai đoạn vận hành:

- Tuyên truyền người dân nhận biết CTNH và phân loại, thu gom tập kết đúng quy định.
- Bố trí kho lưu chứa chất thải nguy hại tại các khu đất hạ tầng kỹ thuật của Dự án theo quy định; định kỳ chuyển giao CTNH cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

2.3.3. Các công trình, biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung

a. Trong giai đoạn GPMB

- Bố trí lịch phá dỡ, phát quang thích hợp để hạn chế việc tập trung hoạt động cùng lúc các máy móc, thiết bị phát sinh tiếng ồn, độ rung lớn.
- Không thi công vào thời điểm nghỉ ngơi của người dân (trưa: 12-13h, tối: 22h-5h

sáng hôm sau).

- Sử dụng máy móc, thiết bị đảm bảo chất lượng theo quy định của Nhà nước.
- Định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng máy móc, thiết bị thi công.

- Bố trí mặt bằng làm việc bằng phẳng, cân bằng máy trong suốt quá trình làm việc để hạn chế tiếng ồn, độ rung tại nguồn.

b. Trong giai đoạn thi công xây dựng

- Không sử dụng đồng thời nhiều thiết bị gây ồn lớn vào cùng một thời điểm; sử dụng các thiết bị thi công đạt tiêu chuẩn, được đăng kiểm theo quy định; các thiết bị thi công được kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ thường xuyên; các phương tiện vận chuyển không chở quá tải trọng cho phép.

- Các xe vận chuyển nguyên vật liệu thi công giới hạn tốc độ tối đa 10km/h khi di chuyển trên công trường và hạn chế bóp còi khi xe đi qua những nơi đông dân cư.

- Thực hiện chế độ làm việc hợp lý, điều chỉnh giảm bớt thời gian người lao động tiếp xúc với nguồn ồn cao.

- Phương tiện sử dụng không chở vượt quá tải trọng cho phép, tắt máy khi không cần thiết; chỉ sử dụng máy ép cọc để giảm tiếng ồn, độ rung trong quá trình thi công xây dựng.

- Lựa chọn máy móc, thiết bị có mức độ ồn thấp khi thi công xây dựng.

- Thực hiện bảo dưỡng thiết bị, máy móc thi công thường xuyên trong suốt thời gian thi công xây dựng.

c. Trong giai đoạn vận hành

- Quy định tốc độ tối đa các loại xe được lưu thông trên các tuyến đường nội bộ của Dự án là 30km.

- Xây dựng nội quy, quy chế sinh hoạt, hoạt động vui chơi giải trí trong khu vui chơi.

- Cấm bấm còi vào các giờ cao điểm trong khuôn viên khu vực.

- Cấm không cho các phương tiện có vận tải có trọng tải lớn ra vào khu dịch vụ.

- Các phương tiện của khách ra vào khu vực phải theo hướng dẫn của ban quản lý khu đô thị.

- Hệ thống cây xanh, vườn hoa: đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu đạt quy định của QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Trang thiết bị của Dự án được đầu tư theo đúng yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu an toàn, hạn chế tiếng ồn.

2.4.4. Biện pháp bảo vệ môi trường khác

2.4.4.1. Biện pháp giảm thiểu tác động của việc chiếm dụng đất

- Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo đền bù đất và cây trồng trên đất theo quy định, đảm bảo đủ và kịp thời ngân sách cho công tác giải phóng mặt bằng; thực hiện các biện pháp hỗ trợ ổn định sản xuất và hỗ trợ đào tạo nghề đề xuất trong phương án bồi thường, hỗ trợ; chỉ triển khai thực hiện Dự án sau khi hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thuê đất, giao đất theo quy định của pháp luật.

- Đất hữu cơ từ hoạt động bóc bề mặt diện tích đất trồng lúa trong phạm vi Dự án được thu gom, vận chuyển, tập kết tạm trong ranh giới Dự án và tận dụng toàn bộ vào mục đích trồng cây xanh trong phạm vi Dự án; bố trí vị trí chứa đất hữu cơ tại vị trí phù hợp và tách biệt với vị trí đổ đất đá thải, phế thải, đảm bảo thuận tiện cho công tác vận chuyển đất hữu cơ tới vị trí trồng cây xanh.

2.4.4.2. Biện pháp giảm thiểu tác động tới hạ tầng, hoạt động giao thông

- Phương án đảm bảo lưu thông và an toàn giao thông: Xây dựng phương án tổ chức thi công, phân tuyến, phân luồng, đảm bảo an toàn giao thông của khu vực xung quanh dự án, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trước khi triển khai thi công và tổ chức thực hiện theo phương án được phê duyệt; xây dựng hàng rào bao quanh vị trí thi công; lắp đặt biển cảnh báo, biển chỉ dẫn phân luồng giao thông và thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về hoạt động thi công của Dự án để người tham gia giao thông được biết; bố trí nhân sự phối hợp với cảnh sát giao thông khu vực để hướng dẫn phân luồng tại khu vực thi công trong suốt thời gian thi công.

- Phương án bảo đảm kết nối với hạ tầng xung quanh: cao độ san nền dự án phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh, đường giao thông khu vực và quy hoạch phân khu, đảm bảo hệ thống thoát nước chung của khu vực.

2.4.4.3. Biện pháp giảm thiểu tác động đến kinh tế - xã hội

- Ưu tiên sử dụng lao động địa phương; tuyên truyền nâng cao ý thức bảo vệ môi trường đối với cư dân, cán bộ công nhân viên; phổ biến cho công nhân lao động nghiêm túc thực hiện an ninh trật tự, không gây mất đoàn kết với cư dân xung quanh; phối hợp với địa phương về việc khai báo tạm trú, tạm vắng của cán bộ, công nhân viên tham gia thi công Dự án;

- Không vận chuyển quá tải tránh rơi vãi vật liệu ra đường gây nguy hiểm cho người tham gia giao thông, làm sụt lún ảnh hưởng đến tuyến đường; tu sửa các đoạn đường bị hư hỏng do hoạt động của Dự án (nếu có).

2.4.4.4. Biện pháp giảm thiểu tác động của nước mưa chảy tràn

**** Trong giai đoạn thi công xây dựng***

Trong giai đoạn thi công dự án, chủ đầu tư phối hợp với đơn vị thi công thực hiện các biện pháp sau để giảm thiểu tác động của nước mưa chảy tràn và ngập úng khu vực:

- Vạch tuyến thoát nước mưa tạm thời, bố trí hố ga lắng cặn, thoát theo độ dốc địa hình tự nhiên.

- Trong quá trình thi công đảm bảo theo trình tự và kỹ thuật thi công. Kết nối linh động đảm bảo tiêu thoát nước, tránh ngập úng cục bộ tại khu vực thi công.

- Trong quá trình đào đắp đảm bảo không chế độ dốc đúng yêu cầu để đảm bảo điều kiện thoát nước mặt. Sau khi san gạt tạo mặt bằng cho dự án, tiến hành xây dựng hệ thống thu gom thoát nước mưa và định hướng dòng chảy ngay từ giai đoạn đầu của quá trình thi công xây dựng để đảm bảo vấn đề tiêu thoát nước bề mặt, không gây nên tình trạng ngập úng cục bộ, đồng thời để hạn chế lượng nước mưa chảy tràn kéo theo các chất bẩn trong khu vực gây ô nhiễm nguồn nước mặt.

- Thường xuyên kiểm tra, khơi thông các dòng chảy, thông tắc các cống rãnh thoát nước xung quanh công trường thi công đảm bảo không để nước đọng, gây ngập úng.

- Bố trí sẵn máy bơm và các trạng thiết bị khác phục vụ thoát nước khi cần.

- Có kế hoạch thi công cụ thể, hạn chế các hoạt động thi công ngoài trời trong mùa mưa bão.

- Phân công công nhân làm nhiệm vụ thu gom chất thải rắn trên mặt bằng dự án sau mỗi ngày làm việc để tránh ảnh hưởng khả năng tiêu thoát nước của khu vực dự án và vùng xung quanh.

- Thực hiện đúng trình tự thi công, chỉ thực hiện công việc đắp nền sau khi kiểm tra thấy rằng các mương thoát nước tạm đã hoạt động tốt, hoàn trả hệ thống mương thoát nước cho hiện trạng xung quanh. Cam kết thi công đúng kế hoạch, đặc biệt lưu ý hoàn thành trước cao điểm mùa mưa.

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

2.5.1. Giai đoạn thi công xây dựng

- **Giám sát môi trường không khí**

- Vị trí giám sát: 05 Vị trí bao gồm:

- + Vị trí 1: khu vực phía Tây dự án

- + Vị trí 2: khu vực phía Bắc dự án

- + Vị trí 3: khu vực giữa dự án

- + Vị trí 4: khu vực khu dân cư

- + Vị trí 5: khu vực khu vực phía Đông dự án
- Thông số giám sát: Nhiệt độ, tiếng ồn, độ rung, bụi, SO₂, CO, NO_x.
- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2023/BTNMT; QCVN 26:2010/BTNMT và QCVN 27:2010/BTNMT.

• **Giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại:**

Thực hiện phân định, phân loại các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT.

- Định kỳ chuyển giao chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại cho đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

• **Giám sát khác**

- Giám sát, quản lý người lao động làm việc tại dự án, giảm thiểu nguy cơ xâm phạm ngoài phạm vi diện tích của dự án.

- Theo dõi, giám sát tình trạng ngập úng cục bộ của dự án, đặc biệt trong giai đoạn thi công vào mùa mưa.

2.5.2. Giai đoạn vận hành

Giám sát CTR sinh hoạt, CTR thông thường và CTNH:

- Thực hiện phân định, phân loại, thu gom các loại CTR sinh hoạt, CTR thông thường và CTNH theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Định kỳ chuyển giao CTR sinh hoạt, CTR thông thường và CTNH cho đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

3. Cam kết của Chủ dự án

Cam kết thực hiện các quy định hiện hành của Pháp luật nước CHXHCN Việt Nam về bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai và thực hiện dự án: Luật Bảo vệ Môi trường năm 2020, các Luật và văn bản dưới luật có liên quan:

Cam kết 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;

Cam kết thực hiện chương trình quản lý, giám sát môi trường và các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác; số liệu giám sát phải được cập nhật và lưu giữ để cơ quan

quản lý nhà nước kiểm tra.

Cam kết thực hiện lập hồ sơ cấp giấy phép môi trường, vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải theo quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

Cam kết thực hiện các biện pháp phù hợp để giảm thiểu tác động của Dự án đến các hoạt động giao thông và 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; phục hồi cảnh quan môi trường khu vực tạm chiếm dụng ngay sau khi kết thúc thi công và thực hiện cải tạo, nâng cấp các công trình hạ tầng bị ảnh hưởng bởi việc thực hiện Dự án.

Cam kết chịu trách nhiệm về công tác an toàn và bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai Dự án; đảm bảo tính chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin, số liệu và kết quả tính toán trong báo cáo đánh giá tác động môi trường; điều chỉnh, bổ sung nội dung của dự án đầu tư và báo cáo đánh giá tác động môi trường phù hợp với nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường được nêu trong quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

Cam kết thực hiện nghiêm túc công tác phòng chống thiên tai khi triển khai thực hiện dự án theo các Điều 19 Luật Phòng, chống thiên tai và khoản 12, Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều và các Văn bản hướng dẫn thi hành.

Cam kết đảm bảo giao thông đi lại, sửa chữa đường sá khi hư hại và giảm thiểu tác động bụi, ồn và đảm bảo an toàn giao thông khi vận chuyển nguyên vật liệu, thi công dự án, đảm bảo để người dân xung quanh khu vực dự án tiếp cận dễ dàng đến di tích lịch sử văn hóa, nghĩa trang, không gây khó khăn trong quá trình đi lại trong khu vực dự án.

Chủ dự án cam kết không gây ảnh hưởng đến các công trình di tích tôn giáo, giảm tải tiếng ồn đặc biệt là vào ban đêm và các ngày tổ chức lễ hội;

Áp dụng các biện pháp kỹ thuật, quản lý tổ chức thi công phù hợp, hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến cảnh quan, không làm hư hỏng hệ thống thủy lợi, giao thông và ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp, chất lượng nước mặt, hệ thủy sinh, hoạt động giao thông đường bộ và các hoạt động kinh tế dân sinh khác trên khu vực thực hiện Dự án; phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trong việc cải tạo kênh mương, ao, bảo đảm không làm gián đoạn hoạt động sản xuất nông nghiệp của người dân khu vực Dự án.

Chủ dự án cam kết phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện các giải pháp kỹ thuật phù hợp nhằm ngăn chặn và giảm thiểu các sự cố ngập lụt, sạt lở phát sinh do việc xây dựng Dự án; lập phương án và thực hiện các biện pháp phòng ngừa, ứng phó các sự cố môi trường khác phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án; tuân thủ các yêu cầu về an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp, phòng chống cháy, nổ trong quá trình thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

Nếu để xảy ra sự cố, rủi ro môi trường trong quá trình thực hiện Dự án, Chủ đầu tư cam kết đền bù thỏa đáng cho nhân dân địa phương và khắc phục sự cố, rủi ro môi trường do Dự án gây ra.

Chủ đầu tư cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam nếu vi phạm các Quy chuẩn Việt Nam và nếu để xảy ra sự cố gây ô nhiễm môi trường.



CHỦ ĐẦU TƯ
GIÁM ĐỐC
Lê Văn Quý