

## ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

**1. Tên dự án:** Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn.

### **2. Mục tiêu hoạt động của dự án**

- Cụ thể hóa đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023.

- Hình thành khu dân cư mới cùng các tiện ích, dịch vụ tổng hợp, với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở trên địa bàn và khu vực lân cận nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tăng nguồn thu cho Ngân sách nhà nước.

**3. Địa điểm thực hiện dự án:** Thuộc địa giới hành chính xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông theo quy hoạch.
- Phía Nam giáp dân cư hiện trạng và đường đường tỉnh 517.
- Phía Đông giáp dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp và đất cây xanh đô thị theo quy hoạch.

**4. Quy mô dự án:** Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023; diện tích lập quy hoạch là 18,86ha trong đó: Đất ở (5,36 ha), Đất công trình công cộng (0,91 ha); Đất cây xanh (1,69 ha); đất thương mại (1,23 ha), đất trạm xử lý nước thải (0,35 ha), đất giao thông (9,32 ha).

#### **4.1. Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng:** 17,03 (ha).

Theo Bản vẽ ranh giới thực hiện dự án, giới hạn bởi các mốc ranh giới lập quy hoạch (không bao gồm Nhà văn hóa thôn Quán Nham 1 hiện trạng và tuyến đường đã được đầu tư xây dựng - Tuyến số 2 theo MBQH số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023).

#### **4.2. Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất:** 17,03 (ha).

#### **4.3. Công suất thiết kế:**

- Đất ở đạt chỉ tiêu 20,61 m<sup>2</sup> /người.
- Đất công trình công cộng đạt chỉ tiêu 3,51 m<sup>2</sup> /người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đạt chỉ tiêu 6,51 m<sup>2</sup> /người.
- Đất bãi đỗ xe đạt chỉ tiêu 5,24 m<sup>2</sup> /người.

**4.4. Sản phẩm dịch vụ cung cấp:** Nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự xây thô, đất ở liền kề, đất ở biệt thự, đất xây dựng trường mầm non, đất thương mại dịch vụ.

**4.5. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:**

a) Diện tích đất đầu tư xây dựng: 17,03 (ha).

- Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật 17,03 ha (san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh, PCCC...); sau khi đầu tư hoàn thành các công trình trên, nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

- Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi thực hiện dự án bao gồm: Các khuôn viên, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, nhà sinh hoạt cộng đồng... sau khi đầu tư hoàn thành các công trình trên, nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

- Đối với các khu đất quy hoạch là đất ở:

+ Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước công trình nhà ở gồm 159 lô đất ở nằm tại mặt tiền các tuyến đường gồm: **09 lô** đất nằm tại mặt tiền tuyến số 1 (mặt cắt 1-1, lộ giới 35,0m) từ LK2:01 đến LK2:06 và từ LK3:01 đến LK3:03. **150 lô** nằm tại mặt tiền tuyến số 2 (mặt cắt 2-2, lộ giới 20,5m) từ LK1:01 đến LK1:18; từ LK2:07 đến LK2:22; từ LK4:01 đến LK4:20; từ LK5:01 đến LK5:19; từ LK7:01 đến LK7:14; từ BT1:01 đến BT1:05; từ BT2:01 đến BT2:06; từ BT3:01 đến BT3:04; từ LK9:01 đến LK9:14; từ LK10:01 đến LK10:14; từ LK11:01 đến LK11:13; từ LK12:01 đến LK12:07.

*(Chi tiết theo bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đông Lợi, huyện Triệu Sơn được duyệt tại Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa).*

+ Các lô đất ở còn lại của dự án gồm 227 lô đất ở (212 lô đất ở liền kề và 15 lô đất ở biệt thự) nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo Văn bản số 807/UBND-CN ngày 16/01/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá.

- Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 159 căn nhà trên, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình nhà ở và đất ở trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật.

- Đối với khu đất thương mại dịch vụ (diện tích 12.260,14 m<sup>2</sup>): Công trình thương mại dịch vụ (kí hiệu TMTH) được Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho Nhà nước quản lý. Hiện tại không đầu tư ở giai đoạn này do: Phía Nam và phía Bắc của dự án là Trung tâm thị trấn Nưa và trung tâm xã Đông Lợi nơi có nhiều khu thương mại dịch vụ và chợ đang hoạt động, cùng với các hộ cá thể đang kinh doanh tất cả các mặt hàng, đảm bảo

phục vụ nhu cầu của nhân dân. Khu đất này sẽ được UBND huyện Triệu Sơn nghiên cứu hình thức đầu tư theo quy định và trình UBND tỉnh quyết định đầu tư vào giai đoạn thích hợp.

- Khu đất trường mầm non (diện tích khu đất 5.968,00 m<sup>2</sup>): Hiện nay, khu vực thực hiện dự án năm giáp trường Mầm non của xã Đồng Lợi và thị trấn Nưa đang hoạt động, cơ sở đảm bảo nhu cầu học tập của dân cư trong khu vực. Vì vậy, sau khi hoàn thành công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao lại khu đất này cho nhà nước quản lý và lựa chọn đầu tư khi cần thiết theo quy định của pháp luật.

b) *Diện tích sàn xây dựng nhà ở*: 50.490,58 m<sup>2</sup>.

Bảng 01: Diện tích sàn xây dựng nhà ở do nhà đầu tư đầu tư xây dựng

TT	Hạng mục xây thô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn hộ	MĐXD (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
1	Khu nhà ở liền kề	17.771,13	144	80	14.216,90	3	42.650,71
2	Khu nhà ở biệt thự	5.226,58	15	50	2.613,29	3	7.839,87
<b>Tổng</b>		<b>22.997,71</b>					<b>50.490,58</b>

c) *Loại nhà ở*: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự.

d) *Số lượng nhà ở*: 386 căn; trong đó:

- Nhà đầu tư đầu tư xây dựng 144 căn nhà liền kề xây thô và 15 căn nhà biệt thự xây thô;

- Người mua đất nền gắn liền với quyền sử dụng đất ở tự xây dựng theo quy hoạch được duyệt 212 căn nhà liền kề, 15 căn nhà biệt thự.

4.6. *Quy mô dân số*: Khoảng 2.600 người.

4.7. *Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị*: Không.

4.8. *Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt*: Không.

4.9. *Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt*: Không.

**5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 472.605.960.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi hai tỷ, sáu trăm linh năm triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn).**

Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) (m1): **445.388.990.000 đồng.**

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường GPMB) (m2): **27.216.970.000 đồng.**

*(Chi tiết có Phụ lục 01 kèm theo)*

*\* Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án, việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai*

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc người mua quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định của luật về đất đai.

## **7. Tiến độ thực hiện dự án**

**7.1. Vốn đầu tư:** Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn sẽ phải tự thu xếp và huy động vốn để thực hiện dự án.

**7.2. Phương án huy động vốn:** Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn phải huy động vốn chủ sở hữu theo tiến độ cam kết để thực hiện đầu tư dự án theo quy định, cụ thể như sau:

- Vốn chủ sở hữu: Tối thiểu yêu cầu bằng 20% tổng vốn đầu tư dự án và phải đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan để thực hiện dự án khác. Tiến độ giải ngân: Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn phải huy động vốn chủ sở hữu theo tiến độ cam kết để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác thuộc phạm vi thực hiện dự án.

- Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: Nhà đầu tư được huy động tối đa bằng 80% tổng vốn đầu tư. Điều kiện đảm bảo nguồn vốn huy động: Có văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư. Tiến độ giải ngân: Theo tiến độ giải ngân vốn chủ sở hữu và hợp đồng tín dụng được ký kết.

### **7.3. Tiến độ thực hiện dự án**

Không quá 04 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư. Dự kiến từ quý IV/2024 đến quý IV/2028. Trong đó:

- Quý IV/2024 đến Quý IV/2025: Thực hiện và hoàn thành công tác bồi thường GPMB; giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án;

- Quý I/2026 đến Quý II/2028: Hoàn thành đầu tư xây dựng dự án;

- Quý III/2028 đến Quý IV/2028: Hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, bàn

giao công trình hạ tầng kỹ thuật và quyết toán dự án theo quy định.

## **8. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án**

### **8.1. Tác động tích cực**

- Việc đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn sẽ làm tăng các giá trị tiện ích của dân cư trong khu vực nói riêng và của toàn huyện Triệu Sơn nói chung. Từ đó, tạo sự hấp dẫn cho các nhà đầu tư trong việc phát triển sản xuất kinh doanh. Nâng cao giá trị bất động sản trong khu vực, từ đó giúp kinh tế - xã hội của khu vực phát triển.

- Dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn góp phần tạo dựng không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực dân cư cũng như cải thiện môi trường sống. Tăng cường quỹ đất để phát triển dân cư, đáp ứng nhu cầu về đất ở, nhà ở cho người dân trên địa bàn.

- Dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn phục vụ tốt cho nhu cầu của người dân, góp phần nâng cao chất lượng sống của cư dân tại khu vực. Góp phần tăng việc làm, thu nhập cho người lao động trong quá trình đầu tư xây dựng, tăng các nguồn thu cho ngân sách Nhà nước thông qua các loại thuế, phí trong quá trình đầu tư xây dựng dự án.

### **8.2. Các tác động tiêu cực**

- Sau khi dự án được đầu tư xây dựng sẽ có một lượng lớn dân cư về sinh sống, cùng với dân cư hiện trạng sẽ gia tăng mạnh sức ép lên vấn đề khai thác sử dụng các nguồn tài nguyên thiên nhiên (đất, nước, năng lượng, thực phẩm...) và hạ tầng kỹ thuật của khu dân cư.

- Trong quá trình xây dựng, cả công trình kiến trúc và công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ ít nhiều có tác động ảnh hưởng tới môi trường khu vực. Tuy nhiên ảnh hưởng do các hoạt động này chỉ ở mức độ nhẹ, có thể giảm thiểu được.

- Trong quá trình xây dựng phát triển đô thị sẽ diễn ra các hoạt động chủ yếu như: Thu hồi đất, đền bù và giải phóng mặt bằng, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như điện, đường, cấp thoát nước và các công trình kiến trúc trên đất. Dẫn đến khi triển khai dự án một số hộ dân sẽ bị mất đất canh tác.

### **8.3. Đánh giá sơ bộ hiệu quả kinh tế**

Bảng 02: Đánh giá sơ bộ hiệu quả đầu tư của dự án

<b>STT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>THÀNH TIỀN (đồng)</b>
<b>A</b>	<b>DỰ KIẾN GIÁ TRỊ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN</b>	<b>218.370.040.000</b>
1	Đất ở liền kề, đất ở biệt thự	187.515.195.000
2	Đất thương mại dịch vụ	21.455.245.000
3	Đất giáo dục	9.399.600.000

STT	HẠNG MỤC	THÀNH TIỀN (đồng)
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ ĐTXD HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI</b>	<b>155.727.027.274</b>
1	Công trình Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị (cấp–thoát nước, hệ thống điện, san nền, đường nội bộ, cây xanh, thiết bị...) (Mục 13300.04_Bảng 56)	150.775.454.240
2	Xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng 01 tầng (Mục 11270.01_Bảng 25)	4.951.573.034
<b>C</b>	<b>SƠ BỘ GPMB</b>	<b>27.216.970.000</b>
<b>D</b>	<b>HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ (D=A-B-C)</b>	<b>35.426.043.000</b>

(Chi tiết có Phụ lục 04 kèm theo)

- Kết luận: Dự án đảm bảo tính hiệu quả kinh tế, tăng thu cho ngân sách Nhà nước.

\* Ghi chú: Giá đất ở tính toán sơ bộ dựa trên Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hoá quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá và Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Số thu ngân sách Nhà nước từ tiền sử dụng đất sau này sẽ được các cơ quan chức năng có thẩm quyền xác định lại theo quy định của pháp luật.

## 9. Thông tin về đất đai:

### 9.1. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án

Bảng 03: Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án

STT	HẠNG MỤC	DVT	SỐ LƯỢNG
	<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>		<b>188.604,00</b>
*	Diện tích nhà văn hóa; giao thông hiện trạng hiện hữu.	m <sup>2</sup>	<b>18.302,99</b>
*	Diện tích thực hiện dự án	m <sup>2</sup>	<b>170.301,01</b>
+	Diện tích đất do UBND xã đang quản lý	m <sup>2</sup>	13.143,97
+	Diện tích dự án cần GPMB:	m <sup>2</sup>	157.157,04
-	Đất DGT	m <sup>2</sup>	7.750,00
-	Đất DTL	m <sup>2</sup>	5.146,80
-	Đất BCS	m <sup>2</sup>	725,30
-	Đất ONT	m <sup>2</sup>	110,00

-	Đất LUC	m <sup>2</sup>	143.424,94
---	---------	----------------	------------

**9.2. Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất:** Dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn thuộc Danh mục các dự án phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đợt 1, năm 2024 tại Nghị quyết số 475/NQ-HĐND ngày 14/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

**9.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:** 17,03 ha (Đã giảm trừ diện tích đất Nhà văn hóa thôn Quần Nham 1 hiện trạng và tuyến đường giao thông đã được đầu tư xây dựng - tuyến số 2 trong MBQH). Trong đó:

Bảng 04: Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án

STT	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)	Tầng cao (tầng)	Mdxđ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>53.575,77</b>	<b>2.600</b>		
1	Đất ở liền kề	LK	43.083,22	2280	3-5	75-90
2	Đất biệt thự	BT	10.492,55	320	3	50-55
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>8.121,09</b>			
1	Nhà sinh hoạt cộng đồng	SHCD	2.153,09		1	30
2	Trường mầm non	T.MN	5.968,00		1-3	30-40
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>CX</b>	<b>16.932,52</b>			
<b>IV</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>TM</b>	<b>12.260,14</b>		<b>3-5</b>	<b>40-50</b>
<b>V</b>	<b>Trạm xử lý nước thải</b>		<b>3.495,86</b>			
	Đất xử lý nước thải	XLNT	1.201,20		1	30
	Đất cây xanh cách ly	CXCL	2.294,66			
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>75.915,63</b>			
1	Đất giao thông		62.299,69			
2	Đất bãi đỗ xe	P	13.615,94			
	<b>Tổng</b>		<b>170.301,01</b>			

#### 9.4. Dự kiến sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư

\* Trách nhiệm của tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng: UBND huyện Triệu Sơn có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương nơi thực hiện dự án và nhà đầu tư thực hiện dự án tổ chức thực hiện công tác thu hồi đất GPMB theo quy định.

\* Phạm vi GPMB thực hiện dự án:

- Phạm vi GPMB thực hiện dự án nằm trên địa bàn xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn thuộc MBQH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 (có bản vẽ vị trí ranh giới thực hiện dự án kèm theo).

- Khối lượng bồi thường GPMB của dự án: Khối lượng GPMB được xác định trên cơ sở phạm vi dự án, từ đó xác định được khối lượng GPMB.

\* Phương án bồi thường GPMB:

- *Bồi thường, hỗ trợ về đất:* Căn cứ vào hiện trạng mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác nhận thời điểm nguồn gốc sử dụng đất của UBND xã Đồng Lợi được Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định để lập dự toán bồi thường, hỗ trợ về đất đai theo quy định của pháp luật.

- *Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất:*

+ Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định chi tiết tại Điều 89 Luật đất đai năm 2013 và tại Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

+ Đơn giá bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc được thực hiện theo Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành đơn giá xây dựng nhà, công trình làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

- *Bồi thường, hỗ trợ về cây cối hoa màu trên đất:*

+ Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi quy định chi tiết tại Điều 90 Luật Đất đai năm 2013.

+ Đơn giá bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 30/3/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi làm cơ sở xác định giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và Quy định việc xác định giá trị bồi thường; Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND Ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Sửa đổi tên gọi và một số điều của Quyết định 11/2020/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh và Quy định việc xác định giá trị bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi ban hành kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh.

- *Bồi thường, hỗ trợ khác:* Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

- Trong quy hoạch được phê duyệt có Nhà văn hoá thôn Quần Nham 1 đang hoạt động tốt, do đó để tránh lãng phí cho việc đầu tư, không thực hiện thu hồi đất, giữ nguyên công trình Nhà văn hoá thôn Quần Nham 1 làm nơi sinh hoạt cộng đồng cho dân cư hiện hữu.

- *Phương án bố trí tái định cư:* Trong phạm vi thực hiện dự án có 01 hộ bị thu hồi đất ở với diện tích thu hồi 110m<sup>2</sup> (diện tích nguyên thửa 843,7m<sup>2</sup>), diện tích đất thu hồi không ảnh hưởng đến chỗ ở của hộ gia đình nên không cần phải bố trí tái định cư.



- Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB là: **27.216.970.000 đồng** (Hai mươi bảy tỷ, hai trăm mười sáu triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn).

Trong đó:

+ Bồi thường về đất:	6.286.997.600 đ;
+ Bồi thường về tài sản vật kiến trúc:	1.598.861.400 đ;
+ Bồi thường về cây cối hoa màu, vật nuôi:	863.213.500 đ;
+ Chính sách hỗ trợ:	16.241.115.200 đ;
+ Chi phí dự phòng:	1.249.509.385 đ;
+ Chi phí tổ chức thực hiện:	524.793.942 đ;
+ Chi phí tổ chức cưỡng chế kiểm đến, cưỡng chế thu hồi đất:	52.479.394 đ;
+ Chi phí lập trích đo địa chính:	400.000.000 đ;

(Chi tiết có Phụ lục 02 kèm theo)

## **10. Về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan**

- Khu vực thực hiện dự án phù hợp với các quy hoạch như quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023.

- Theo Quyết định số 1730/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung Đô thị Gôm, huyện Triệu Sơn đến năm 2040, khu đất bao gồm các ô đất dân cư mới ký hiệu DVO.1- 03, DVO.1-04, DVO.1-05, DVO.1-06, đất thương mại dịch vụ ký hiệu TMDV-02.

- Theo Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 06/3/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Triệu Sơn, khu vực thực hiện dự án được quy hoạch và sử dụng vào loại đất ở (ký hiệu ODT).

Như vậy dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023; phù hợp kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Triệu Sơn tại Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 06/3/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa; phù hợp với quy hoạch chung Đô thị Gôm, huyện Triệu Sơn đến năm 2040 tại Quyết định số 1730/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

## **11. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường**

### ***11.1. Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch khác có liên quan***

#### *a) Mục tiêu chung:*

- Hạn chế tác động xấu do quá trình phát triển đô thị, các tác động từ hoạt động sản xuất, sinh hoạt, vui chơi giải trí,... ảnh hưởng đến môi trường; đảm bảo chất lượng môi trường và bảo vệ sức khỏe cộng đồng, cảnh quan cây xanh, mặt nước, ngăn chặn tốc độ gia tăng ô nhiễm và từng bước nâng cao chất lượng môi trường sống;

- Phát triển đô thị theo hướng bền vững, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, nâng cao sức khỏe và chất lượng sống của người dân.

#### *b) Các chỉ tiêu cụ thể:*

- Phân bổ các khu chức năng phù hợp với nhu cầu sinh hoạt, vui chơi giải trí, và các điều kiện thiết yếu gắn liền với phát triển công nghiệp, dịch vụ trên nguyên tắc tiết kiệm tối đa phân diện tích đất còn trống và khai thác tối đa diện tích đất tại khu vực trung tâm theo hình thức đô thị nén.

- Hình thành hệ thống hồ cảnh quan, chuỗi “không gian xanh” với mục tiêu tạo không gian cảnh quan và điều hòa vi khí hậu.

- Xây dựng khu dân cư đô thị có môi trường bền vững.

- Bảo vệ nguồn nước mặt, nước ngầm, sử dụng bền vững tài nguyên nước.

- Tích hợp các điều kiện tự nhiên để hình thành hệ thống phân cấp các không gian cây xanh và mặt nước.

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, công nghiệp, đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- Xây dựng Khu trạm xử lý nước thải (TXL) trên cơ sở sử dụng công nghệ hiện đại (đốt - thu hồi năng lượng) và nâng cao hiệu quả chôn lấp rác.

### ***11.2. Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính của dự án đầu tư đối với môi trường lên địa điểm thực hiện dự án***

*a) Diễn biến môi trường nước:* Theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, trong tương lai sẽ có sự phát triển mạnh mẽ, với mật độ dân số tăng lên đáng kể, đời sống người dân có nhiều sự chuyển biến với việc hình thành của các khu đô thị, dịch vụ, công cộng... Điều này dẫn đến nhu cầu sử dụng nước sạch cũng như lượng, thành phần nước thải, chất thải phát sinh cũng tăng lên, tạo ra sức ép lớn lên môi trường nước mặt, nước ngầm.

*b) Diễn biến môi trường không khí và tiếng ồn:* Bề mặt đất trống, cây xanh, mặt nước giảm đi, thay vào đó là các bề mặt bất, giữ nhiệt như: bê tông, nhựa đường, gạch, ngói... điều này dẫn đến hiện tượng nghịch nhiệt, tích tụ chất ô nhiễm sát mặt đất tăng lên, độ ẩm trong không khí và khả năng hấp thụ chất ô nhiễm giảm làm môi trường không khí trong khu vực oi bức và khó chịu hơn.

*c) Diễn biến môi trường đất:*

- Quy hoạch làm thay đổi địa hình của nhiều nơi trong khu vực. Các đặc tính lý, hóa của đất sẽ bị thay đổi do tiếp xúc với các loại đất mới trong quá trình san lấp dẫn đến độ ẩm, độ rỗng, khối lượng riêng, độ mùn, khả năng chịu tải... của đất cũng bị thay đổi do các con đường trao đổi chất trước đây bị phá vỡ. Do đó, tại các khu vực đào đắp tập trung lớn cần quan tâm đến vấn đề sụt lún ảnh hưởng đến chất lượng công trình.

- Theo quy hoạch, sự phát triển mạnh mẽ của đô thị trong tương lai sẽ kéo theo sự gia tăng lớn về chất thải, nước thải, tạo ra một sức ép đối với môi trường đất.

*d) Diễn biến của chất thải rắn:*

- Do sự tăng trưởng của dân số, chất lượng đời sống dân cư ngày càng được cải thiện, cùng với đó là sự hình thành của các khu thương mại dịch vụ cao tầng, tiện ích đô thị được nâng cao; trường học, bệnh viện được đầu tư xây dựng bài bản, dẫn đến lượng và thành phần chất thải rắn có chiều hướng tăng nhanh trong tương lai.

- Như vậy, lượng chất thải rắn phát sinh trong tương lai là rất lớn. Ngoài ra, chất thải rắn sinh hoạt với hàm lượng chất hữu cơ cao, lại có một khối lượng rất lớn, dễ phân hủy gây mùi, thu hút côn trùng và vi sinh vật gây bệnh cũng cần được thu gom xử lý hiệu quả, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan và sự phát triển bền vững của khu vực trong tương lai.

### ***11.3. Phân tích, đánh giá, lựa chọn phương án về quy mô, công nghệ xử lý chất thải, địa điểm thực hiện dự án đầu tư và biện pháp giảm thiểu tác động môi trường***

- Xây dựng phát triển đô thị theo đúng quy hoạch phê duyệt. Đảm bảo các khoảng cách ly về giao thông để hạn chế tối đa ô nhiễm bụi và tiếng ồn.

- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải hoàn thiện tính toán cho cả đô thị và xử lý nước thải cho các khu dân cư lân cận nhằm đảm bảo chất lượng nước đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào tự nhiên.

- Một trong những biện pháp môi trường khuyến cáo sử dụng trong khu vực là việc sử dụng nước mưa trong các khu dân cư, việc tái sử dụng nước mưa trong để rửa đường hoặc tưới cây trong các khu biệt thự sinh thái sẽ hạn chế được lượng nước.

- Đối với công tác thu gom chất thải rắn cần nâng cao ý thức của cộng đồng cũng như sự tham gia của cộng đồng trong công tác quy hoạch. Khuyến cáo mô hình xử lý chất thải rắn tại nguồn.

- Việc xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt và dịch vụ cần được xây dựng với công suất phù hợp và tính toán xử lý cho cả khu vực dân cư. Bên cạnh đó việc xây dựng hệ thống thoát nước thải xuống hồ điều hòa nếu không kiểm soát chất lượng nước trước khi xả sẽ là nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường nước của khu vực.

- Với khối lượng chất thải rắn lớn trong khi hạ tầng ngoài đô thị chưa hoàn thiện, việc thu gom sẽ khó khăn do đó cần khuyến cáo và huy động sự tham gia xã hội hoá công tác xử lý thu gom CTR. Đặc biệt việc thu gom CTR trong đô thị phụ thuộc nhiều vào tiến độ xây dựng mạng lưới thu gom và xử lý CTR của toàn bộ vùng tại xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn.

- Trong quá trình thực hiện dự án và triển khai xây dựng đô thị sẽ ảnh hưởng đến hệ sinh thái do việc thi công xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà ở dẫn đến việc tác động mức độ đến hệ sinh thái khu vực. Tuy nhiên khu vực chỉ là khu rộng nên việc thi công không ảnh hưởng nhiều đến đa dạng sinh thái khu vực.

#### ***11.4. Xác định các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường trong quá trình thực hiện dự án***

Các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường trong quá trình thực hiện dự án chủ yếu ở các vấn đề sau:

##### *a) Môi trường không khí:*

- Bụi: Việc san lấp mặt bằng không những đòi hỏi một số lượng xe, máy thi công hoạt động trong khu vực mà còn cần có số lượng lớn xe chở nguyên liệu, nhiên liệu từ ngoài vào do đó nguồn bụi phát sinh từ:

- + San ủi mặt bằng
- + Các phương tiện xe, máy
- + Vật liệu rơi vãi từ các xe chuyên chở

- Khí: Ô nhiễm môi trường không khí do các tác động trong khi vận hành các phương tiện, máy móc xây dựng thải ra khí CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub> và bụi. Lượng khí thải và bụi phụ thuộc vào các loại xe, máy móc hoạt động trong khu vực...

- Tiếng ồn: Ô nhiễm tiếng ồn do hoạt động của các phương tiện cơ giới, máy xây dựng, từ các phương tiện giao thông vận tải chuyên chở ảnh hưởng tới dân cư. Độ ồn phụ thuộc vào loại xe, máy móc và tình trạng kỹ thuật của chúng.

\* Các giải pháp bảo vệ: Để giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khu vực khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cụ thể thực hiện bằng các giải pháp sau:

- Sử dụng xe, máy thi công có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.

- Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung

quanh bằng các hàng rào bạt. Các dải cây xanh được bố trí để hạn chế sự lan toả của bụi, khí thải và tiếng ồn. Ngoài ra các công viên, vườn hoa được bố trí để hạn chế và cũng tham gia một phần trong việc cải tạo không khí.

- Làm âm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi bị cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

*b) Môi trường nước:*

- Nước ngầm trong khu vực được khai thác thiếu hợp lý sẽ có nhiều khả năng làm suy giảm nguồn nước ngầm tại chỗ.

- Nước thải từ khu vực gồm nước mưa, nước thải sinh hoạt, nước thải khu công nghiệp, có thể có những tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh như:

+ Nước mưa: Nước mưa chảy từ khu vực đang san ủi và các khu khác ra ngoài mang theo một khối lượng bùn đất lớn, ngoài ra còn có lẫn dầu mỡ rơi vãi từ các phương tiện cơ giới và các tạp chất khác.

+ Nước thải: Trong nước thải sinh hoạt có chứa một số vi khuẩn như Coliform, gaecal. Vì vậy nước thải sinh hoạt có thể gây ô nhiễm nguồn nước bởi các chất hữu cơ và vi khuẩn. Việc thiết kế và áp dụng phổ biến các bể phốt đúng quy phạm sẽ làm giảm các chất ô nhiễm nói trên trong nước thải sinh hoạt.

\* Các giải pháp giảm ô nhiễm tới nguồn nước: Nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý đảm bảo đáp ứng mọi chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo yêu cầu của luật pháp Việt Nam như: Nhiệt độ < 40°C, PH: 5 - 9%, BOD<sub>5</sub>: 50mg/l, COD: 100 mg/l, Coliform: 10.000/100l, chất lơ lửng: 100 mg/l.

*c) Môi trường đất và cảnh quan:*

- Việc san ủi làm thay đổi chế độ chảy của nước mặt, do đó sẽ ảnh hưởng tới lớp đất trồng trọt và canh tác xung quanh nếu như các giải pháp về thoát nước nếu không được tính kỹ càng. Nước thải từ khu vực thi công có lẫn dầu mỡ xe chảy theo nước mưa ra xung quanh làm giảm chất lượng đất cũng như làm giảm hoạt động của vi sinh vật trong đất.

- Việc xây dựng của các dự án trong khu vực sẽ làm thay đổi diện mạo cảnh quan theo hướng tích cực. Các loại hình công viên, cây xanh tập trung, sinh thái sẽ góp phần tôn tạo và tô điểm thêm cho cảnh quan khu vực.

- Tuy nhiên trong quá trình thi công cần tìm ra các giải pháp thích hợp để hạn chế việc đào tạo, san lấp địa hình.

\* Các giải pháp bảo vệ môi trường đất:

- Xây dựng các hệ thống thoát nước một cách phù hợp và khoa học.

- Đảm bảo nước mưa từ khu vực nghiên cứu quy hoạch không chảy ra đất tại các khu vực xung quanh làm ô nhiễm đất.

- Giám sát chặt chẽ các loại rác thải, nước thải của các công trình dịch vụ du lịch.

*d) Môi trường sinh thái:*

- Trong quá trình thực hiện dự án, cần theo đúng yêu cầu quy hoạch để tránh làm ảnh hưởng tới cấu trúc của khu vực.

- Các dự kiến quy hoạch thiết kế cây xanh cảnh quan, các công viên... ngoài mục đích phục vụ dân chúng nghỉ ngơi, giải trí còn làm phong phú đa dạng thêm hệ sinh thái của khu vực.

*e) Môi trường kinh tế - xã hội:* Việc thực hiện dự án có tác động tích cực đến kinh tế - xã hội như sau:

- Khu vực thực hiện dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn khi hình thành sẽ góp phần giải quyết nhiều vấn đề của huyện Triệu Sơn như: chỗ ở, việc làm, môi trường sinh thái tạo điều kiện cho bước đột phá mạnh mẽ về kinh tế - xã hội của huyện Triệu Sơn trong các giai đoạn tiếp theo.

- Tận dụng tài nguyên, sức lao động của địa phương.

- Tăng nguồn đóng góp cho ngân sách địa phương.

- Tạo thêm nhiều khả năng, cơ hội việc làm cho dân cư địa phương.

- Về tổng quan dự án triển khai sẽ mang lại lợi ích lớn về kinh tế xã hội cho người dân lân cận thông qua việc bổ sung hệ thống hạ tầng cơ sở chất lượng cao. Đô thị phát triển cũng khiến người dân chuyển đổi cơ cấu lao động một cách tích cực theo hướng từ nông nghiệp sang dịch vụ. Tuy nhiên khi bắt đầu thực hiện đô thị một số hộ dân sẽ bị mất đất canh tác và chưa thể nhanh chóng hòa nhập với môi trường sống mới.

## **12. Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư**

- Dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Dự án nằm trong Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2023 (đợt 2) được UBND tỉnh Thanh Hóa giao cơ quan, đơn vị triển khai thực hiện tại Văn bản số 15264/UBND-CN ngày 11/10/2023.

- Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư dự án phải đáp ứng các điều kiện được quy định trong Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư và các quy định có liên quan.

## **13. Yêu cầu về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư**

### **13.1. Phân tích và lựa chọn phương án công nghệ**

Trong những năm gần đây, tình trạng gia tăng lượng nước thải sinh hoạt đang gây áp lực đối với công tác xử lý nước thải ở các đô thị. Theo báo cáo Hiện trạng môi trường quốc gia năm 2016 - 2020 của Bộ TN&MT, tính đến năm 2015, tổng số 787 đô thị trên cả nước chỉ có 42 đô thị có công trình XLNT đạt tiêu chuẩn quy định, chiếm tỷ lệ 5,3%. Nghiên cứu đánh giá về tình trạng xử lý nước thải sinh hoạt tại các đô thị Việt Nam của World Bank cũng cho thấy, mặc dù 60% hộ gia đình Việt Nam đầu nối xả nước thải vào hệ thống thoát nước công cộng nhưng hầu hết nước thải được xả thẳng ra hệ thống tiêu thoát nước bề mặt và chỉ khoảng 10% (700.000 m<sup>3</sup>/ngày) nước thải đô thị ở Việt Nam được xử lý trong các nhà máy tập trung. Trong khi đó, lượng nước thải sinh hoạt ở các thành phố lớn ngày càng tăng. Trong nước thải sinh hoạt thường chứa hàm lượng các chất hữu cơ cao thể hiện qua các chỉ tiêu: BOD<sub>5</sub>, COD, nitơ và photpho, các loại virus, vi khuẩn... Nếu quá trình xử lý nước thải sinh hoạt không triệt để sẽ tạo điều kiện để vi khuẩn, virus, mầm bệnh phát triển, gây ảnh hưởng sức khỏe con người, vì vậy cần thiết phải áp dụng công nghệ xử lý phù hợp.

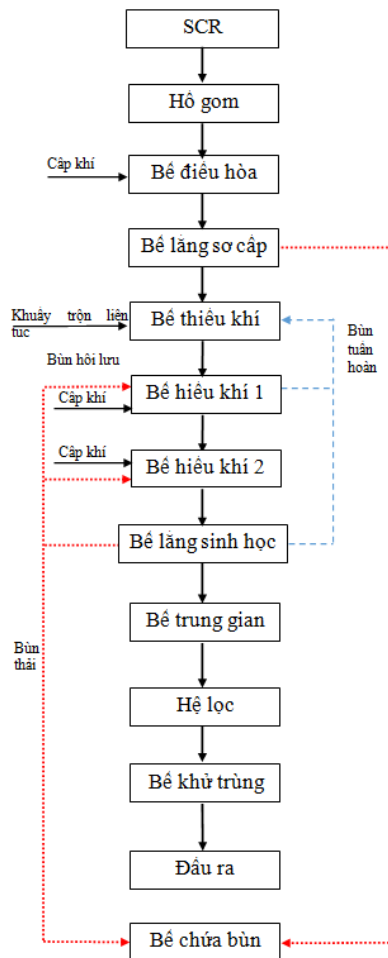
Hiện nay có nhiều công nghệ được áp dụng để xử lý nước thải, trong đó xử lý sinh học sử dụng công nghệ bùn hoạt tính Thiếu- Hiếu khí kết hợp (công nghệ AO) thường được lựa chọn để xử lý nước thải sinh hoạt. Công nghệ này cũng đã được áp dụng rộng rãi trong và ngoài nước cho thấy hoạt động rất hiệu quả. Đặc biệt, công nghệ xử lý này cũng được chọn lựa để áp dụng cho nhiều khu dân cư, khu công nghiệp.

### ***13.2. Tên, xuất xứ, sơ đồ quy trình công nghệ; dự kiến danh mục, tình trạng, thông số kỹ thuật của máy móc, thiết bị chính trong dây chuyền công nghệ thuộc phương án công nghệ lựa chọn***

- Công nghệ AO là viết tắt của Anoxic (Thiếu khí) – Oxid (Hiếu khí), công nghệ AO là quá trình xử lý sinh học liên tục sử dụng các hệ vi sinh vật yếm khí và hiếu khí để phân hủy các chất hữu cơ trong nước thải, công nghệ AO với quá trình khử Nitrat được ứng dụng rộng rãi và phổ biến trên khắp thế giới.

- Năm 1962 tại Mỹ, **Ludzack và Ettinger** đề xuất việc sử dụng các khu thiếu khí (anoxic) để đạt được quá trình khử nitơ sinh học trong quá trình bùn hoạt tính. Sau đó quá trình này được làm rõ bởi một cuộc khảo sát bởi **Downing et al. (1964)** tại Stevenage. Đây là những tiền đề của công nghệ AO (Anoxic – Oxid).

- Sơ đồ quy trình công nghệ:



**\* Hệ thống xử lý nước thải bao gồm:**

**- Hệ thống xử lý sơ bộ**

- + Song chắn rác thô
- + Bể gom
- + Bể điều hòa nước thải
- + Bể lắng sơ bộ

**- Hệ thống xử lý sinh học (AO)**

- + Bể phản ứng thiếu khí ANOXIC + hiếu khí AEROTEN
- + Bể lắng thứ cấp
- + Máy thổi khí và hệ thống phân phối khí

**- Hệ thống khử trùng**

- + Bể khử trùng
- + Hệ thống định lượng chất khử trùng.

**Tính toán thiết kế các công trình**

Thiết kế trạm xử lý nước thải 400m<sup>3</sup>/ngđ.



$Q$  thiết kế = 400 m<sup>3</sup>/ngày đêm

$Q$  tb/h = 400/24 = 16,67 m<sup>3</sup>/h

Lưu lượng giờ lớn nhất:

$Q$  max = 16,67 x 2,5 = 41,67 m<sup>3</sup>/h

Lựa chọn chiều cao mực nước H mực nước = 2,5m; chiều cao bảo vệ Hbv = 0,5m; chiều cao xây dựng H xây dựng = 3m.

Bảng 5: Tính toán sơ bộ thông số thiết kế các công trình sử dụng trong trạm xử lý nước thải

TT	Công trình	Thể tích V (m <sup>3</sup> )	Diện tích F (m <sup>2</sup> )
1	Hồ thu gom	60	20
2	Bể điều hòa	120	40
3	Bể hiếu khí	210	70
4	Bể thiếu khí	150	50
5	Bể lắng đứng và bể lắng sơ cấp bằng nhau	60	20x2
6	Bể chứa bùn	240	80
7	Bể khử trùng	15	5
<b>Tổng</b>			<b>305</b>

***Tính toán sơ bộ thông số thiết kế máy móc, thiết bị sử dụng:***

- Lượng giá thể MBBR cần thêm vào bể hiếu khí: 28,8 m<sup>3</sup>
- Nhu cầu cấp khí bể điều hòa:
  - + Đường kính ống cấp khí chính cho bể: 43mm
  - + Số lượng ống nhánh: 14 ống
  - + Số lỗ trên mỗi ống nhánh: 17 lỗ
- Nhu cầu cấp khí bể hiếu khí:
  - + Đường kính ống cấp khí chính cho bể: 92mm
  - + Số đĩa cần sử dụng: 60 đĩa
- Bơm bể điều hòa: công suất 0,79 kw
- Bơm tuần hoàn: công suất 1,35 kw
- Bơm đầu ra: công suất 0,79 kw
- Bơm bùn bể lắng: công suất 0,24 kw
- Ống thông vách Anoxic sang Oxic: đường kính 180mm
- Ống thông vách Oxic sang lắng: đường kính 120mm

- Ống thông vách ngăn lắng sang khử trùng: đường kính 110mm
- Lượng hóa chất khử trùng (NaOCl 12% cần dùng cho 1 ngày): 10,33 kg/ngày

### **13.3. Điều kiện sử dụng công nghệ**

- Dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 dành diện tích đất 1.201,20 m<sup>2</sup> bố trí trạm xử lý nước thải và 2.294,66 m<sup>2</sup> cây xanh cách ly khu xử lý. Từ những phân tích và tính toán sơ bộ, dự kiến thông số nêu trên, công nghệ xử lý nước thải AO đề xuất sử dụng là phù hợp, đủ điều kiện sử dụng và bố trí trên khu đất có chức năng trạm xử lý nước thải của dự án.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm tổ chức lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, lựa chọn công nghệ xử lý nước thải tối ưu (nếu có) đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường và quy định của pháp luật trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

## **14. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu dân cư**

### **14.1. Việc đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:**

- Dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn được đầu tư với mục tiêu tạo ra một khu đô thị mới với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu nhà ở trên địa bàn huyện và khu vực lân cận. Từ đó nâng cao được chất lượng cuộc sống của nhân dân, đảm bảo an sinh xã hội, phát triển kinh tế trong khu vực, cải thiện môi sinh, chống ô nhiễm môi trường.

- Dự án đề xuất thuộc Danh mục dự án kêu gọi nhà đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư tại Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025 (tại Phụ lục II - Bảng 2.1 – STT V. Huyện Triệu Sơn – Mục 12).

### **14.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:**

Bảng 6: Sơ bộ cơ cấu sản phẩm

STT	Cơ cấu sản phẩm	Số lượng	Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )
1	Đất ở phân lô liền kề	212 lô	25.312,09
2	Đất ở phân lô biệt thự	15 lô	5.265,97
3	Nhà ở liền kề xây thô	144 căn	17.771,13
4	Nhà ở biệt thự xây thô	15 căn	5.226,58

- Về việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án không thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

### **14.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án**

#### **14.3.1. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng**

Phương án đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án theo đúng quy mô, diện tích đất và các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao... theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 và đảm bảo tính đồng bộ của dự án.

##### **a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- San nền:
  - + Cao độ san nền: cao nhất: 5,15 m; thấp nhất: 4,0m;
  - + Hướng san nền từ phía Tây Bắc sang phía Đông Nam.
  - + Chiều sâu san nền đắp trung bình +1,06 m độ dốc san nền 0,3%, 0,4%, 0,5%, 0,8%, 1,0%.
  - + Thiết kế san nền bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc  $i \geq 0,3\%$
- Thoát nước mưa
  - + Hệ thống thoát nước mưa của khu dân cư được thiết kế đi riêng biệt với thoát nước thải;
  - + Hướng thoát nước chính của khu vực quy hoạch về phía Nam khu đất, thoát ra ra cống bản hiện trạng.
  - + Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh B500, B800, trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp với khoảng cách trung bình 30 m/ga.
- Đường giao thông
  - + Giao thông đối ngoại: Mặt cắt 1-1 – Tuyến số 1: (Lộ giới: 35,0 m; Bm = 16,0 m; Bhè = 16,0 m, Bdpc = 3,0 m).
  - + Giao thông nội bộ: Mặt cắt 2-2, Tuyến số 2: (Lộ giới: 20,5 m; Bm = 10,50 m; Bhè = 10,0 m). Mặt cắt 3-3, Tuyến số 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13: (Lộ giới: 17,5 m; Bm = 7,50 m; Bhè = 10,0 m). Mặt cắt 4-4, Tuyến số 9: (Lộ giới: 26,0 m; Bm = 15,0 m; Bhè = 10,0 m, Bdpc = 1,0 m).
  - + Độ dốc ngang đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 2%.
  - + Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt; chỉ số áp dụng  $1\% > itk > 0,02\%$ .

- Cấp nước:

+ Nguồn nước: Được đầu nối với đường ống cấp nước của khu vực chạy dọc tuyến đường tỉnh 517.

+ Tổng nhu cầu cấp nước: 624,20 m<sup>3</sup> /ngđ.

+ Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước: Hệ thống cấp nước dịch vụ dùng đường ống HDPE D110, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D150. Hệ thống cấp nước phân phối dùng đường ống HDPE D50, đường ống cấp nước qua đường được bảo vệ bằng ống thép D75. Độ sâu chôn ống phụ thuộc độ dốc đường, trung bình chôn sâu 0,7m so với mặt hè. Đường ống cấp nước cứu hỏa ngoài nhà có đường kính D110, các trụ cứu hỏa chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 100-120 m/trụ.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

+ Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

+ Lượng nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch khoảng 343,62 m<sup>3</sup> /ngđ (lấy bằng 100% lượng cấp nước sinh hoạt).

+ Quy hoạch trạm xử lý nước thải công suất 400 m<sup>3</sup> /ngđ. Sử dụng công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi.

+ Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20-40m.

+ Nước thải được thu gom vào ống cống tròn D300 sau đó chạy dọc theo hè đường chảy về bể xử lý nước thải tập trung đặt ở phía Nam của khu đất quy hoạch, sau khi đảm bảo vệ sinh môi trường được đầu nối thoát ra hệ thống thoát nước chung của đô thị.

+ Nhu cầu thu gom rác thải: 2,08 tấn/ngđ; tỷ lệ thu gom 100%.

+ Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định.

+ Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng rác có thể tích từ 1m<sup>3</sup> đến 2m<sup>3</sup>, bán kính phục vụ khoảng 200 m đến 250 m. Đơn vị xử lý rác thải tại địa phương thu gom, vận chuyển hàng về bãi xử lý theo quy định.

- Cấp điện, chiếu sáng

+ Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch là 1591,75 kVA.

+ Nguồn điện: Đầu nối từ đường dây trung áp 22 kV của khu vực kéo tới.

+ Trạm biến áp: Xây dựng mới 03 trạm biến áp dạng Kios với công suất: Trạm số 1 và số 2 là 560 KVA, trạm số 3 là 500 KVA.

+ Lưới điện: Xây dựng đường dây hạ thế 0,4 kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Cấp hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè theo các trục đường giao thông

nội khu cấp tới các tủ điện phân phối; Tủ điện hạ thế bố trí trên vỉa hè, bán kính cấp điện không quá 25 m. Đối với các tủ gom công tơ được bố trí ngoài trời trên hè, có cấu tạo với cấp bảo vệ IP54 chịu được ảnh hưởng trực tiếp của môi trường. Vị trí tủ gom công tơ được bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà.

+ Quy hoạch chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong khu vực: Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện. Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép  $h = 8$  m bố trí trên vỉa hè, bóng đèn Led công suất 100 W.

- Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động: Tổng nhu cầu dịch vụ viễn thông của khu vực lập quy hoạch: 1045 đường dây thuê bao. Giải pháp thiết kế: Từ điểm đầu nối, xây dựng các tuyến cáp chính cấp tín hiệu đến tủ cáp trung tâm MDF, từ tủ trung tâm các tuyến nhánh cấp tín hiệu đến các tủ cáp phân phối IDF trong khu vực quy hoạch. Các tuyến cáp nhánh đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đi chung trong hào cáp kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác. Tủ đầu nối IDF được đặt nổi trên bệ bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

*b) Công trình hạ tầng xã hội:* Xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng 01 tầng, MĐXD 30%. Kết cấu khung giằng móng, cột, sàn bằng bê tông cốt thép; tường ngăn, tường bao bằng gạch tuynel 2 lỗ tiêu chuẩn.

*c) Công trình nhà ở:* Đối với các công trình nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt ngoài. Đây là những dãy nhà bên đường trực cảnh quan chính nên hình thức kiến trúc phải sang trọng đồng nhất để tạo điểm nhìn cũng như cảnh quan đô thị. Nhà ở liền kề xây thô xây dựng 03 tầng, MĐXD 80%; nhà ở biệt thự xây thô xây dựng 03 tầng, MĐXD 50%; kết cấu khung giằng móng, cột, sàn bằng bê tông cốt thép; tường ngăn, tường bao bằng gạch tuynel 2 lỗ tiêu chuẩn.

#### ***14.3.2. Quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án***

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình đồng thời đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý.

- Công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình: Các khuôn viên, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, nhà sinh hoạt cộng đồng, ... theo MBQH số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

- Công trình nhà ở, đất ở: Đối với công trình nhà ở liền kề xây thô, nhà ở biệt thự xây thô, đất ở liền kề, đất ở biệt thự: Sau khi nhà đầu tư thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 144 căn nhà ở liền kề, 15 căn nhà ở biệt thự và đầu tư xong hạ tầng theo đúng quy định nhà đầu tư được phép kinh doanh các căn nhà xây thô và đất nền theo quy định của pháp luật.

- Hai khu đất gồm đất dịch vụ thương mại hỗn hợp và khu đất trường mầm non: Sau khi nhà đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật hai khu đất này, nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước quản lý, sử dụng và lựa chọn nhà đầu tư vào thời điểm đảm bảo hiệu quả đầu tư tránh thất thoát, lãng phí theo quy định.

**14.3.3. Quản lý hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án:** Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án do Nhà nước quản lý theo quy định.

**15. Cơ chế, chính sách đặc biệt:** Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật.

## **16. Hồ sơ kèm theo**

- Văn bản số 15264/UBND-CN ngày 11/10/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao cơ quan, đơn vị triển khai thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2023 (đợt 2).

- Nghị Quyết số 475/NQ-HĐND ngày 14/12/2023 của HĐND tỉnh Thanh Hoá về việc thông qua danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh đợt 1, năm 2024.

- Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 06/3/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Triệu Sơn.

- Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn.

- Văn bản số 807/UBND-CN ngày 16/01/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc công bố công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn.

UBND huyện Triệu Sơn kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư mới phía Tây Bắc đường tỉnh 517, xã Đồng Lợi, huyện Triệu Sơn./.

### **Nơi nhận:**

- UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư (thẩm định);
- TT HU, TT HĐND huyện (đề b.cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Các phòng, ban liên quan;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thành Luân**