

Số: 01 /ĐX-UBND

Nam Thụy Anh, ngày 13 tháng 10 năm 2026

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

**Dự án phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư thôn Phong Lắm Đông
xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên**

A. CĂN CỨ LẬP ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

- Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 được sửa đổi, bổ sung bởi: Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15, Luật số 116/2025/QH15, Luật số 133/2025/QH15, Luật số 142/2025/QH15;

- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025; Luật Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự năm 2022; Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu; Luật số 90/2025/QH15 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

- Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

- Các Nghị định của Chính phủ: số 274/2026/NĐ-CP ngày 07/7/2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh; số 349/2026/NĐ-CP ngày 09/9/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Thông tư số 55/2026/TT-BTC ngày 15/5/2026 của Bộ Tài chính quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam và xúc tiến đầu tư;

- Chương trình phát triển nhà ở điều chỉnh tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị Quyết số 813/NQHĐND ngày 23/12/2025; Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030;

- Căn cứ Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND huyện Thái Thụy về phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư thôn Phong Lắm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên (xã Thụy Phong, huyện Thái Thụy cũ).

B. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án

- Dự án phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư thôn Phong Lắm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên (*xã Thụy Phong, huyện Thái Thụy cũ*).

2. Mục tiêu hoạt động của dự án

2.1. Mục tiêu đầu tư

- Thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030;

- Đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư thôn Phong Lắm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên nhằm từng bước hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng đô thị cho địa phương để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Dự án góp phần khai thác hiệu quả tiềm năng của khu đất, cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND huyện Thái Thụy (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 20/3/2024;

- Việc đầu tư dự án sẽ hình thành một khu đô thị mới, có cơ cấu sử dụng đất hợp lý, kiến trúc cảnh quan và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại; đảm bảo các yêu cầu về môi trường, cảnh quan; góp phần sử dụng hiệu quả quỹ đất, thúc đẩy quá trình đầu tư, đóng góp vào quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội của xã Nam Thụy Anh nói riêng, tỉnh Hưng Yên nói chung.

2.2. Mục tiêu hoạt động của dự án

Stt	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
1	Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; xây dựng nhà ở	4101, 4102, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229
2	Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh bất động sản đối với phần đất ở Nhà nước giao cho nhà đầu tư; bán nhà ở đối với các căn nhà xây thô, hoàn thiện mặt ngoài	6810

(Việc kinh doanh các mục tiêu hoạt động của dự án được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ quy định pháp luật có liên quan)

3. Địa điểm thực hiện dự án

- Dự án được thực hiện tại thôn Phong Lâm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp khu đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp đường ĐT.456;
- + Phía Đông: giáp khu đất quy hoạch thương mại dịch vụ;
- + Phía Tây giáp đường ĐT.455.

4. Quy mô dự án

4.1. Diện tích đất dự kiến sử dụng

- Quy mô diện tích khu đất quy hoạch : 81.372,7 m². Trong đó:
- + Diện tích đất thực hiện dự án : 74.247,1 m²;
- + Diện tích đất khác : 7.125,6 m².

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	81.372,7	
A	ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở	74.247,1	100,0
1	Đất xây dựng nhà ở	32.370,5	43,60
-	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	27.460,6	
-	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	4.909,9	
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng (Nhà văn hóa)	670,5	0,90
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.127,9	4,21
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	38.078,2	51,29
-	<i>Đất giao thông</i>	33.242,2	
-	<i>Bãi đỗ xe</i>	2.299,2	
-	<i>Đất khe Hạ tầng kỹ thuật</i>	2.151,8	
-	<i>Khu xử lý nước thải</i>	385,0	
B	ĐẤT KHÁC	7.125,6	
1	Đất hành lang an toàn giao thông đường ĐT.456	5.393,4	
2	Đất an ninh (công an xã)	1.001,0	
3	Đất giao thông kết nối với khu	731,2	

4.2. Diện tích đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: 81.372,7 m².

4.3. Quy mô đầu tư, công suất thiết kế dự kiến

- Đầu tư xây dựng dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình hình thành khu dân cư mới, tuân thủ Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được

UBND huyện Thái Thụy phê duyệt tại Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 20/3/2024.

- Công suất thiết kế là xây dựng Khu dân cư thôn Phong Lầm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên (*xã Thụy Phong, huyện Thái Thụy cũ*) với diện tích khoảng 8,14 ha; đáp ứng nhóm nhà ở với quy mô dân số đề xuất dự kiến khoảng 1.180 người.

Stt	Hạng mục đầu tư	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Tầng cao tối đa (tầng)
A	ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN					
1	Đất xây dựng nhà ở		32.370,5	43,60		
-	Đất nhà ở liền kề	LK	27.460,6		265	5
-	Đất nhà ở biệt thự	BT	4.909,9		30	3
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng		670,5	0,90		
-	Đất nhà Văn hóa	NVH	670,5			2
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		3.127,9	4,21		
-	Đất công viên cây xanh	CX	3.127,9			1
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		38.078,2	51,29		
-	Đất giao thông		35.541,4			
	<i>Đất đường giao thông</i>		33.242,2			
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>BDX</i>	2.299,2			
-	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác		2.536,8			
	<i>Đất khe HTKT</i>		2.151,8			
	<i>Đất khu xử lý nước thải</i>	<i>KXL</i>	385,0			
B	ĐẤT KHÁC		7.125,6			
	Hành lang ATGT đường ĐT.456		5.393,4			
	Đất an ninh (công an xã)		1.001,0			
	Đất giao thông kết nối với khu		731,2			
	TỔNG CỘNG		81.372,7			

4.3.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật

- Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 81.372,7 m² tuân thủ theo Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND huyện Thái Thụy phê duyệt tại Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 20/3/2024.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư bao gồm các hạng mục: san nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; cấp nước sinh hoạt và chữa cháy; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng; thông tin liên lạc; công viên cây xanh; trạm xử lý nước thải và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

4.3.2. Công trình nhà ở

Các công trình nhà ở có mật độ xây dựng tuân thủ bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD. Công trình nhà ở có giải pháp thiết kế kiến trúc văn minh hiện đại, hòa nhập với các yếu tố đặc trưng của địa phương. Hình thái kiến trúc được thống nhất trong toàn bộ khu nhà ở; giải pháp kỹ thuật phù hợp với loại và cấp công trình, tuân thủ quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành. Giải pháp kết cấu được tính toán phù hợp theo số liệu khảo sát địa chất.

- Nhà ở liền kề: Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 50 căn tại các lô đất ở thấp tầng tiếp giáp với các tuyến đường QH-01 và đường QH-02 (các lô: LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09); diện tích đất xây dựng dự kiến 5.327,0 m²; chiều cao xây dựng tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng từ 76 ÷ 89%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 26.635,1 m².

4.3.3. Công trình văn hóa, an ninh

- Nhà văn hóa trên diện tích đất 670,5 m²; chiều cao xây dựng tối đa 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất an ninh (trụ sở công an) có diện tích đất 1.001 m².

- Đất Nhà văn hóa, đất An ninh. Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật xung quanh lô đất và bàn giao lô đất cho địa phương quản lý, sử dụng.

4.4. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến

Stt	Hạng mục công trình	Diện tích đất (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Số lượng nhà ở (lô)
1	Nhà ở liền kề	27.460,6	76-89	23.788,0	5	118.940,2	265
2	Nhà ở biệt thự	4.909,9	83	3.752,5	3	11.257,5	30
3	Công viên cây xanh	3.127,9	5	156,4	1	156,4	
4	Nhà văn hóa	670,5	40	268,2	2	536,4	

* Mục tiêu xây dựng nhà ở để bán

- Nhà đầu tư tổ chức xây thô và hoàn thiện mặt tiền khoảng 50 căn tại các ô đất ở liền kề tiếp giáp với các tuyến đường QH-01, QH-02 (bao gồm các lô: LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09), cụ thể như sau:

Stt	Loại nhà ở	Diện tích đất (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Số lượng nhà ở (lô)
1	Nhà ở liền kề	6.409,3	76-89	5.327,0	5	26.635,1	50

4.5. Sản phẩm cung cấp dự kiến

4.5.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật

- Công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch được duyệt, bao gồm các hạng mục: san nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; cấp nước sinh hoạt và chữa cháy; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện sinh hoạt,

cấp điện chiếu sáng; thông tin liên lạc; công viên cây xanh; trạm xử lý nước thải và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

4.5.2. Công trình nhà ở

Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Là khu dân cư mới được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ hợp các công trình nhà ở liền kề (265 lô), biệt thự (30 lô), công viên cây xanh... trên diện tích khoảng 8,14 ha. Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng đối với các lô đất ở liền kề, biệt thự (*phân lô, bán nền*); nhà ở liền kề xây thô hoàn thiện mặt tiền. Bao gồm:

- Đất ở và nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền khoảng 50 căn tại các ô đất ở liền kề tiếp giáp với các tuyến đường QH-01 và đường QH-02 (*các lô: LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09*); diện tích đất xây dựng dự kiến 5.327,0 m²; chiều cao xây dựng tối đa 5 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 26.635,1 m².

- Đất ở liền kề, biệt thự (*phân lô bán nền*) trong phạm vi khu đất thực hiện dự án:

- + 215 lô liền kề; chiều cao xây dựng tối đa 5 tầng; tổng diện tích đất khoảng 22.133,6 m².

- + 30 lô biệt thự; chiều cao xây dựng tối đa 3 tầng; tổng diện tích đất khoảng 4.909,9 m².

Sau khi có xác nhận dự án đã đủ điều kiện chuyển nhượng bất động sản được Nhà nước giao đất, Nhà đầu tư thực hiện kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

4.5.3. Công trình văn hóa, an ninh

- Các lô đất văn hóa, an ninh được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Bàn giao cho địa phương quản lý, khai thác sử dụng theo quy định.

4.6. Một số nội dung khác

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 1.180 người.

- Vị trí dự án thuộc khu vực nội thị: Không.

- 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.

- 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 thực hiện dự án dự kiến

5.1. Căn cứ tính toán

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 13/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021;

- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

- Quyết định số 149/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 31/12/2025 về việc Ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi và mức hỗ trợ di dời vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 về việc Ban hành đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 01/2026/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 về việc ban hành quy định chi tiết một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 08/2026/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 về hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

5.2. Dự kiến tổng mức đầu tư

Dự kiến tổng mức đầu tư (*chưa bao gồm lãi vay và tiền thuế sử dụng đất*) là: **226.857.560.000** đồng (*Hai trăm hai mươi sáu tỷ, tám trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Trong đó:

- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: 78.042.295.000 đồng.
- Chi phí xây thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở: 108.433.921.000 đồng.
- Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 40.381.344.000 đồng.

5.3. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn tự có của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

- Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư có quyết định giao đất, cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.

- Trường hợp Nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

7. Tiến độ thực hiện dự án

7.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn

- Theo tiến độ thực hiện dự án.

7.2. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án, xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở: Ba mươi (30) tháng kể từ ngày có quyết định giao đất.

- Thời gian kinh doanh và hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua được kéo dài thêm mười tám (18) tháng so với tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng.

- Hoàn thiện, báo cáo hoàn thành dự án và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho UBND xã Nam Thụy Anh: Sáu (06) tháng kể từ khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở.

7.3. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần:

- Dự án không phân kỳ đầu tư.

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

8.1. Về tác động chung

- Dự án phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư thôn Phong Lầm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên là khu dân cư mới hiện đại, thân thiện môi trường, có kiến trúc cảnh quan đẹp, có không gian xanh hài hòa với các khu vực phát triển xung quanh. Các công trình nhà ở dạng liền kề, biệt thự được xây dựng mới, hiện đại với đầy đủ các tiện ích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân. Khu dân cư mới hình thành góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho khoảng 1.180 người.

- Dự án được triển khai xây dựng phù hợp với định hướng phát triển đô thị, phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, góp phần chỉnh trang cảnh quan đô thị, giải quyết ô nhiễm môi trường theo định hướng hình thành đô thị văn minh, hiện đại. Dự án hình thành sẽ khai thác hiệu quả tiềm năng quỹ đất, ổn định kinh tế - xã hội cho địa phương, thúc đẩy sớm hình thành cơ bản bộ mặt kiến trúc cảnh quan khu vực dự án theo hướng hiện đại. Đồng thời tạo dựng môi trường sống với tiêu chuẩn cao, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân.

8.2. Về quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Cụ thể hoá đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư thôn Phong Lầm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên (*xã Thụy Phong, huyện Thái Thụy cũ*)

đã được Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy phê duyệt tại Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 20/3/2024.

- Dự án được triển khai xây dựng phù hợp với quy hoạch đô thị; phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất và phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên.

- Phát triển không gian đô thị, nâng cao tỷ lệ đô thị hóa trên địa bàn tỉnh nói chung và xã Nam Thụy Anh nói riêng.

- Góp phần chỉnh trang cảnh quan đô thị, giải quyết ô nhiễm môi trường theo định hướng hình thành đô thị văn minh, hiện đại.

8.3. Về phương án kinh tế

- Tận dụng và khai thác tối đa nguồn vật tư, vật liệu của địa phương trong việc xây dựng công trình;

- Góp phần thúc đẩy phát triển các ngành nghề khác cùng phát triển như: Sản xuất, xây dựng, kinh doanh, dịch vụ...;

- Tạo nguồn thu cho ngân sách từ việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuế theo quy định của nhà nước để phát triển kinh tế địa phương.

8.4. Về ý nghĩa xã hội và việc làm

- Tạo quỹ nhà ở phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực.

- Tạo chuyển đổi ngành nghề theo hướng thương mại, dịch vụ để mang lại cuộc sống ngày một tốt đẹp hơn cho nhân dân;

- Giải quyết việc làm cho lao động của địa phương trong suốt quá trình đầu tư xây dựng cũng như kinh doanh khai thác sau này;

- Tạo dựng môi trường sống và sinh hoạt với tiêu chuẩn cao, đáp ứng nhu cầu cho nhân dân trong khu vực và vùng lân cận;

- Giải quyết triệt để vấn đề vệ sinh môi trường, tiêu thoát nước của dân cư tiếp giáp với ranh giới dự án.

8.5. Về hiệu quả với Nhà nước, cộng đồng dân cư

- Khu dân cư thôn Phong Lãm Đông được đầu tư xây dựng mới theo hướng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hệ thống công trình công cộng tiện ích, tạo quỹ nhà ở với **32.370,5 m²** đất ở (*trương đương với 265 lô nhà ở liền kề; 30 lô nhà ở biệt thự*), đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân địa phương cũng như nhu cầu phát triển đô thị của xã Nam Thụy Anh.

- Sử dụng có hiệu quả nguồn lực từ quỹ đất, tăng thu ngân sách thông qua tiền sử dụng đất và các khoản thuế. Đồng thời giảm sức ép với nguồn vốn ngân sách địa phương cho việc đầu tư xây dựng khu dân cư.

8.6. Tính khả thi của dự án

- Đánh giá các thông số tài chính như:

- + Tỷ số lợi ích trên chi phí về kinh tế (B/C): $1,15 > 1$;

+ Giá trị hiện tại ròng của dự án (NPV): $6.891.271.012 > 0$;

+ Tỷ suất sinh lợi nội bộ (IRR): $14,62\% > 12\%$

Cho thấy dự án có hiệu quả, thuyết phục, tạo niềm tin cho người quyết định đầu tư về hiệu quả kinh tế - xã hội, tính khả thi của dự án; tạo sức hút cho các nhà đầu tư về lợi nhuận và khả năng thu hồi vốn.

8.7. Hiệu quả tài chính của dự án

- Nguồn thu cho ngân sách từ việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuế (dự kiến): Thuế TNDN: 12.651.369.857 đồng; Tiền sử dụng đất: 144.270.280.000 đồng.

9. Thông tin về sử dụng đất

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

- Nguồn gốc đất đai: Đất chưa giải phóng mặt. Hiện trạng sử dụng đất của dự án chủ yếu là đất nông nghiệp, đất trồng cây hàng năm, đất mặt nước, ao hồ, giao thông nội đồng.

- Trong ranh giới thực hiện dự án còn có một số công trình hạ tầng kỹ thuật thủy lợi như kênh mương hiện trạng để phục vụ sản xuất nông nghiệp. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan để hoàn trả để đảm bảo hạn chế ảnh hưởng đến phục vụ sản xuất.

Hiện trạng sử dụng đất khu vực thực hiện Dự án

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích sử dụng đất	81.327,7	100
1	Đất nông nghiệp	70.061,2	86,10
2	Đất cây trồng hàng năm	4.732,4	5,82
3	Đất nông nghiệp khác	2.582,5	3,17
4	Đất mặt nước, ao hồ, thủy lợi	3.996,6	4,91

9.2. Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất

Dự án khu dân cư thôn 2 Phong Lãm là dự án được đầu tư nhằm phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, vì mục đích quốc gia, công cộng. Đồng thời thuộc trường hợp:

- Dự án phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Thái Thụy được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 27/5/2024; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Thái Thụy được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 26/3/2025; Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Thái Thụy được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 03/4/2025.

- Đã có trong Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình 5 năm giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình năm 2023 được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 1637/QĐ-UBND ngày 27/7/2023; Phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-

2030 được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 13/01/2026.

- Đã được phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND huyện Thái Thụy.

- Dự án được đầu tư nhằm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành khu dân cư nông thôn mới, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, phù hợp theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai 2024.

Vì vậy, dự án đủ điều kiện thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản khác có liên quan. Việc thu hồi đất và bàn giao đất được tiến hành theo quy định hiện hành.

9.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất

Dự án có nhu cầu sử dụng đất với diện tích 81.372,7 m² tuân thủ theo Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND huyện Thái Thụy phê duyệt tại Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 20/3/2024.

Nhu cầu sử dụng đất của Dự án

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Tầng cao
A	ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN					
1	Đất xây dựng nhà ở		32.370,5	43,60		
-	Đất nhà ở liền kề	LK	27.460,6		265	5
-	Đất nhà ở biệt thự	BT	4.909,9		30	3
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng		670,5	0,90		
-	Đất nhà Văn hóa	NVH	670,5			2
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		3.127,9	4,21		
-	Đất công viên cây xanh	CX	3.127,9			1
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		38.078,2	51,29		
-	Đất giao thông		35.541,4			
	Đất đường giao thông		33.242,2			
	Đất bãi đỗ xe	BDX	2.299,2			
-	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác		2.536,8			
	Đất khe HTKT		2.151,8			
	Đất khu xử lý nước thải	KXL	385,0			
B	ĐẤT KHÁC		7.125,6			
	Hành lang ATGT đường ĐT.456		5.393,4			
	Đất an ninh (công an xã)		1.001,0			
	Đất giao thông kết nối với khu		731,2			
	TỔNG CỘNG		81.372,7			

9.4. Sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

9.4.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024;
- Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 13/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.
- Quyết định số 149/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 31/12/2025 về việc Ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi và mức hỗ trợ di dời vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;
- Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 về việc Ban hành đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;
- Quyết định số 01/2026/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 về việc ban hành quy định chi tiết một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;
- Quyết định số 08/2026/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 về hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

9.4.2. Nguyên tắc bồi thường về đất và tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

- Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 96 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thì được bồi thường.
- Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.
- Đất, tài sản trên đất được bồi thường, hỗ trợ theo quy định.
- Việc bồi thường và hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

9.4.3. Phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư tổng thể của dự án sẽ do Tổ chức phát triển Quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư hoạt động tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, phù hợp với cơ chế, chính sách hiện hành do Nhà nước Quy định trên cơ sở:

- Thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Nhà nước về bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê; tính pháp lý của đất đai, tài sản; đề xuất bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ; sự phù hợp chính sách, pháp luật của phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư.

- Hướng dẫn, giải đáp thắc mắc của người sử dụng đất về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Kế hoạch bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư gồm các công việc:

- + Triển khai, thực hiện kê khai, kiểm kê, xác nhận nguồn gốc đất: gửi thông báo kiểm kê; kiểm kê tài sản, xác nhận tài sản trên đất; xác nhận nguồn gốc quá trình sử dụng đất;

- + Lập phương án, chuyển mục đích sử dụng đất: Ban hành quyết định phê duyệt phương án và tổ chức niêm yết phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tổ chức chi trả tiền bồi thường; tuyên truyền vận động; trình thẩm định hồ sơ giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất; trình phê duyệt Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, ...

- Nhà đầu tư sẽ phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư của địa phương tổ chức giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Trình tự thực hiện: Tuân thủ theo đúng trình tự, quy định của Nhà nước và địa phương.

- + Xác định ranh giới, mốc giới phục vụ công tác GPMB;

- + Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư; Tổ công tác GPMB;

- + Hợp ra mắt, phân công nhiệm vụ Hội đồng bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư; Tổ công tác GPMB. Phê duyệt kế hoạch GPMB, phê duyệt dự toán GPMB và ký Hợp đồng GPMB;

- + Tổ chức đo đạc, lập bản đồ xác định ranh giới, diện tích, chủ sử dụng đất, xuất Hồ sơ kỹ thuật thửa đất và thẩm định hồ sơ kỹ thuật thửa đất;

- + Rà soát số liệu làm căn cứ ra thông báo thu hồi đất, ban hành thông báo thu hồi đất tới từng hộ gia đình, cá nhân;

- + Đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, chủ sử dụng đất, thời điểm xây dựng, xác nhận nội dung điều tra, kê khai;

- + Lập dự thảo phương án Bồi thường hỗ trợ, thẩm tra và hoàn thiện dự thảo phương án theo nội dung thẩm tra;

- + Niêm yết công khai phương án bồi thường hỗ trợ, tổ chức lấy ý kiến dự thảo phương án. Bàn giao dự thảo phương án đến các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức lấy ý kiến với phương án dự thảo đã niêm yết. Tổng hợp ý kiến đóng góp, kiến

nghị của các hộ báo cáo Hội đồng, trả lời kiến nghị, hoàn thiện phương án;

+ Thẩm định phương án bồi thường hỗ trợ và hoàn thiện nội dung đã thẩm định (nếu có);

+ Ban hành Quyết định phê duyệt phương án và quyết định thu hồi đất, niêm yết công khai quyết định, bàn giao Quyết định đến các hộ gia đình, cá nhân và thông báo chi trả tiền;

+ Tổ chức chi trả tiền bồi thường hỗ trợ, nhận bàn giao mặt bằng;

+ Xác nhận diện tích hoàn thành GPMB;

+ Khối lượng đền bù GPMB.

Sau khi có chủ trương thực hiện dự án, cơ quan/đơn vị có chức năng được giao thực hiện sẽ kiểm kê, kiểm đếm, lập dự toán chi phí trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác: Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư và hoàn thiện các thủ tục khác theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, sẽ bổ sung dự án vào danh mục dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa; dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng trên địa bàn tỉnh.

9.4.4. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

Bảng sơ bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB

Stt	Hạng mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
A	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ				33.708.973.000
I	Chi phí bồi thường về đất				6.128.778.000
1	Đất trồng lúa	m ²	70.061,2	75.000	4.720.170.000
2	Đất cây trồng cây hàng năm	m ²	4.732,4	75.000	354.930.000
3	Đất nông nghiệp khác	m ²	2.582,5	85.000	219.512.500
4	Đất mặt nước, ao hồ	m ²	3.996,6	75.000	299.745.000
II	Chi phí bồi thường về cây cối, tài sản trên đất				5.953.608.000
1	Đất trồng lúa	m ²	70.061,2	10.000	700.612.000
2	Đất cây trồng cây hàng năm	m ²	4.732,4	10.000	47.324.000
3	Đất nông nghiệp khác	m ²	2.582,5	10.000	25.825.000
4	Đất mặt nước, ao hồ				
	<i>Thủy sản: Cá nước ngọt truyền thống như trắm, mè, trôi, chép, rô phi...</i>	m ²	3.996,6	45.000	179.847.000
5	Di chuyển đường điện 35 KV	m	850,0		5.000.000.000
III	Chi phí hỗ trợ				21.626.587.000
1	Ổn định đời sống của 140 hộ (mỗi hộ 4 nhân khẩu x 06 tháng)	người	560	2.880.000	1.612.800.000

Stt	Hạng mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
	x 30kg gạo x 16.000đ/kg) bị thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp				
2	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề				18.386.332.500
	Đất trồng lúa	m ²	70.061,2	225.000	15.763.770.000
	Đất cây trồng cây hàng năm	m ²	4.732,4	225.000	1.064.790.000
	Đất nông nghiệp khác	m ²	2.582,5	255.000	658.537.500
	Đất mặt nước, ao hồ	m ²	3.996,6	225.000	899.235.000
3	Cơ chế thưởng đối với người bàn giao đất trước thời hạn quy định ít nhất 30 ngày (kể từ ngày ký thông báo thu hồi đất đến hết ngày thứ 60): Tạm tính 50% diện tích				1.220.590.500
	Đất trồng lúa	m ²	35.030,6	30.000	1.050.918.000
	Đất cây trồng cây hàng năm	m ²	2.366,2	30.000	70.986.000
	Đất nông nghiệp khác	m ²	1.291,3	30.000	38.737.500
	Đất mặt nước, ao hồ	m ²	1.998,3	30.000	59.949.000
4	Cơ chế thưởng đối với người bàn giao đất trước thời hạn quy định ít nhất 90 ngày (kể từ ngày 61 từ thời điểm ký thông báo thu hồi đất đến hết ngày thứ 90): Tạm tính 50% diện tích				406.863.500
	Đất trồng lúa	m ²	35.030,6	10.000	350.306.000
	Đất cây trồng cây hàng năm	m ²	2.366,2	10.000	23.662.000
	Đất nông nghiệp khác	m ²	1.291,3	10.000	12.912.500
	Đất mặt nước, ao hồ	m ²	1.998,3	10.000	19.983.000
B	CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN 2% * A				674.179.000
C	CHI PHÍ DỰ PHÒNG 10% * A				3.370.897.000
D	CHI PHÍ BẢO VỆ, PHÁT TRIỂN ĐẤT TRỒNG LÚA		70.061,2	37.500	2.627.295.000
	Tổng cộng				40.381.344.000

9.4.5. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho Nhà đầu tư theo quy định để triển khai thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp và ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

- Công tác GPMB được thực hiện thành một đợt hoặc nhiều đợt đảm bảo tiến

độ thực hiện dự án.

10. Giải trình về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

- Dự án phù hợp với nội dung trong Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy về phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư thôn Phong Lãm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên (*xã Thụy Phong, huyện Thái Thụy cũ*).

11. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định về bảo vệ môi trường

- Trong giai đoạn đề xuất thực hiện dự án chỉ đánh giá sơ bộ tác động môi trường, nhằm xem xét, nhận dạng các vấn đề môi trường chính của dự án. Đánh giá này giúp xác định các tác động tiềm ẩn đến môi trường, từ đó đưa ra các biện pháp giảm thiểu phù hợp ngay từ giai đoạn đầu của dự án.

- Trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt báo cáo Đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- Căn cứ đánh giá sơ bộ tác động môi trường:

+ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.

+ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

+ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022;

+ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài Nguyên Môi trường quy định chi tiết và thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài Nguyên Môi trường về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022.

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

11.1.1. Chiến lược, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia

- Phù hợp với chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 450/QĐ-TTg ngày 13/4/2022.

- Quyết định 622/QĐ-TTg ngày 10/5/2017 ban hành Kế hoạch hành động quốc gia thực hiện Chương trình nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững:

+ Phù hợp với quan điểm: Phát triển bền vững là yêu cầu xuyên suốt trong quá trình phát triển đất nước; kết hợp chặt chẽ, hợp lý và hài hòa giữa phát triển kinh tế với phát triển xã hội và bảo vệ tài nguyên, môi trường, chủ động ứng phó

với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội và bảo vệ vững chắc độc lập, chủ quyền quốc gia; Con người là trung tâm của phát triển bền vững. Phát huy tối đa nhân tố con người với vai trò là chủ thể, nguồn lực chủ yếu và là mục tiêu của phát triển bền vững. Đáp ứng ngày càng đầy đủ hơn nhu cầu vật chất và tinh thần của mọi tầng lớp nhân dân; xây dựng đất nước giàu mạnh, xã hội dân chủ, công bằng, văn minh; xây dựng nền kinh tế độc lập tự chủ và chủ động hội nhập quốc tế để phát triển bền vững đất nước; Tạo điều kiện để mọi người và mọi cộng đồng trong xã hội có cơ hội bình đẳng để phát triển, được tiếp cận những nguồn lực chung và được tham gia, đóng góp và hưởng lợi, tạo ra những nền tảng vật chất, tri thức và văn hóa tốt đẹp cho những thế hệ mai sau. Không để ai bị bỏ lại phía sau, tiếp cận những đối tượng khó tiếp cận nhất trước, bao gồm trẻ em, phụ nữ, người cao tuổi, người nghèo, người khuyết tật, đồng bào vùng sâu, vùng xa và những đối tượng dễ bị tổn thương khác.

+ Phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững đến năm 2030 của Việt Nam: Duy trì tăng trưởng kinh tế bền vững đi đôi với thực hiện tiến bộ, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường sinh thái, quản lý và sử dụng hiệu quả tài nguyên, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu; bảo đảm mọi người dân được phát huy mọi tiềm năng, tham gia và thụ hưởng bình đẳng thành quả của phát triển; xây dựng một xã hội Việt Nam hòa bình, thịnh vượng, bao trùm, dân chủ, công bằng, văn minh và bền vững.

- Quyết định số 122/QĐ-TTg ngày 10/01/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược quốc gia bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe nhân dân giai đoạn 2011 - 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Phù hợp với mục tiêu chung: Bảo đảm mọi người dân được hưởng các dịch vụ chăm sóc sức khỏe ban đầu, mở rộng tiếp cận và sử dụng các dịch vụ y tế có chất lượng. Người dân được sống trong cộng đồng an toàn, phát triển tốt về thể chất và tinh thần. Giảm tỷ lệ mắc bệnh, tật, nâng cao thể lực, tăng tuổi thọ, nâng cao chất lượng dân số.

11.1.2. Đánh giá sự phù hợp với nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch khác có liên quan

- Phù hợp với quan điểm phát triển, mục tiêu phát triển đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1735/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

11.2. Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính của dự án đầu tư đối với môi trường trên cơ sở quy mô, công nghệ sản xuất và địa điểm thực hiện

11.2.1 Quy mô, công nghệ sản xuất và địa điểm thực hiện dự án

a. Quy mô dự án

- Quy mô diện tích: khoảng 8,14 ha;
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 1.180 người.

b. Địa điểm thực hiện dự án

- Khu vực thực hiện dự án thuộc địa phận thôn Phong Lầm Đông, xã Nam

Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp khu đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp đường ĐT.456;
- + Phía Đông: giáp khu đất quy hoạch thương mại dịch vụ;
- + Phía Tây giáp đường ĐT.455.

c. Đánh giá tổng hợp hiện trạng khu vực dự án

- Khu vực nghiên cứu thực hiện dự án có vị trí thuận lợi để xây dựng một khu dân cư đô thị mới với địa hình bằng phẳng, mạng lưới giao thông kết nối thuận tiện với các khu dân cư, đô thị lân cận.

- Hiện trạng sử dụng đất chủ yếu là đất nông nghiệp, đất trồng cây hàng năm, đất giao thông, đất nuôi trồng thủy sản,... thuận lợi cho công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

- Hiện trạng cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất kỹ thuật đô thị không có gì đáng kể, quá trình đầu tư cần xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, có xem xét đến cải tạo, chỉnh trang mạng lưới cũ để tránh lãng phí.

11.2.2. Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính

a. Tác động trong giai đoạn xây dựng

** Môi trường nước:*

- Nước thải từ công đoạn rửa vật liệu xây dựng như đá, cát sỏi và máy móc, xe cộ: Loại nước thải này có hàm lượng cặn lơ lửng cao. Tuy mức độ nguy hiểm của cặn đến môi trường không lớn nhưng nếu không xử lý triệt để nó có thể làm tắc hệ thống thoát nước do quá trình lắng cặn. Để xử lý loại nước thải này biện pháp đơn giản là sử dụng bể lắng, lọc để tách chất rắn trong nước thải.

- Nước mưa chảy tràn trên mặt đất: Nước mưa được thu gom qua hệ thống máng, rãnh hở và kín sau đó được dẫn tới hố ga lắng và xả thẳng vào hệ thống thoát nước của khu vực xung quanh.

** Môi trường không khí:*

- Khí thải:

+ Trong giai đoạn xây dựng ngoài những khí thải từ phương tiện vận chuyển còn có những nguồn ô nhiễm khác như: bụi từ việc đổ đất cát đá, sỏi, gạch ngói, xi măng, sắt thép ... trong công trường, bụi từ các nguyên vật liệu xây dựng điển hình là xi măng, vôi, son; khí thải từ các thiết bị hàn cắt sắt thép bằng điện, que hàn, khí hàn.

+ Tại các vị trí tập trung phương tiện, tập kết nguyên vật liệu, nồng độ bụi có thể tăng lên vượt tiêu chuẩn cho phép từ 10-15 lần với bán kính tác động hàng trăm mét. Thành phần chính là các hạt bụi từ đất cát, xi măng có đường kính nhỏ hơn 50 mm, các loại bụi này tuy không có độc tính cao (không nguy hại) nhưng cũng sẽ tác động lên công nhân thi công và môi trường xung quanh.

+ Thành phần khí thải ô nhiễm bao gồm: COx, NOx, SO2, hơi xăng, hơi khí hàn. Nguồn phát thải là các xe chở nguyên vật liệu, các máy móc dung nguyên liệu Diesel, xăng, các máy hàn cắt sắt thép dung khí và điện. Mức độ ô nhiễm khí thải từ phương tiện chuyên chở có thể tính toán dựa trên số lượng xe khi hoạt động. Theo tính toán, đối với khu vực thoáng rộng, tác động của khí thải mức đáng kể trong vòng bán kính < 100m. Nồng độ khí ô nhiễm có thể tăng lên 5,6 lần so với môi trường nền tùy theo từng loại khí. Bán kính tác động ngoài phạm vi 200m trở lên sẽ bị ảnh hưởng nhẹ hơn và ngoài 500m bụi hóa chất coi như không đáng kể.

- Bụi: Sự ô nhiễm không khí còn phải kể đến bụi hóa chất khác như bụi silic trong xi măng và các hợp chất hữu cơ, vô cơ độc hại trong các loại sơn, dầu pha sơn vecni... đặc biệt khi sơn phủ tường nhà có diện tích lớn tập trung trong thời gian ngắn. Các nguồn phát thải này không lớn, song mức độ nguy hại cao hơn, cũng sẽ bổ sung vào các yếu tố gây ô nhiễm không khí khu vực sản xuất và khu vực xung quanh.

* Tiếng ồn:

- Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn trong giai đoạn xây dựng là các xe máy thi công, các hoạt động mạnh của công nhân ví dụ từ các búa máy, ép cọc, trộn đầm bê tông, máy ca, máy bào, tiếng phanh ô tô, tiếng búa đập đóng đinh... Theo tính toán dự báo cường độ áp âm tiếng ồn có thể đạt mức 90-100 dBA tại thời điểm thi công trong khu vực có bán kính rộng 100m. Như vậy mức ồn vượt tiêu chuẩn cho phép 15-20 dBA trong thời gian thi công và ảnh hưởng xấu tới sức khỏe công nhân...

* Chất thải rắn:

- Chất thải rắn xây dựng: như các phế liệu đất, đá, xi măng, bao bì, chai lọ, thủy tinh, nhựa, gỗ, sắt... vương vãi trong khu vực thi công, đặc biệt là các chất thải rắn khó phân hủy như các bao nilon, số lượng tuy không nhiều, song đòi hỏi phải có biện pháp quản lý thu gom.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Ở công trường có thành phần đa dạng và chủ yếu là các chất hữu cơ dễ phân hủy. Khối lượng tuy không nhiều, song nếu không được thu gom quản lý tốt sẽ phát tán khắp khu vực, phân hủy gây mùi xú uế, nhất là vào mùa thi công nắng nóng.

* Khả năng gây cháy nổ, tai nạn lao động:

- Các nguyên nhân gây cháy nổ trong cả hai giai đoạn thi công và khai thác:

+ Tàng trữ nguyên liệu không đúng quy định, quy phạm.

+ Tồn trữ các loại rác trong khu vực thi công.

+ Sự cố về thiết bị điện và truyền tải điện.

- Các vấn đề sự cố, tai nạn lao động có thể xảy ra trong giai đoạn thi công.

b. Tác động trong giai đoạn dự án đưa vào khai thác

* Môi trường nước:

- Thành phần chủ yếu gây nên biến đổi môi trường nước trong khu vực nghiên cứu gồm các chất ô nhiễm trong nước thải từ các hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống, phục vụ và nước thải sinh hoạt bị rò rỉ hoặc chưa được xử lý thải ra môi trường.

*** Môi trường không khí:**

Trong quá trình hoạt động của đô thị, các hoạt động của con người sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới môi trường không khí và tiếng ồn:

- Hoạt động giao thông đối ngoại và giao thông nội bộ: tuyến đường kết nối dự án với khu vực xung quanh, các bãi đỗ xe trong khu vực, các tuyến giao thông liên kết một số khu chức năng chính.

- Hoạt động đun nấu: Chủ yếu từ các khu vực nhà hàng dịch vụ, mức độ tác động thấp, dài hạn và không thể tránh khỏi.

- Hoạt động của máy phát điện dự phòng: Trong trường hợp cúp điện sẽ sử dụng máy phát điện, gây ảnh hưởng về tiếng ồn và khí thải.

- Mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải khu vực tập kết, trung chuyển rác: từ quá trình phân hủy chất thải rắn, bùn thải như SO_2 , CH_4 , H_2S .

*** Môi trường đất:**

- Đối với các loại chất thải nguy hại như dầu, mỡ...khí thải bỏ trực tiếp vào môi trường đất, chúng sẽ thấm dần vào đất và gây độc cho các sinh vật sống trong đất. Nguy hiểm hơn trong dầu mỡ bôi trơn máy móc thường chứa PCBs. Đây là một loại hoá chất rất độc hại, có khả năng tích lũy sinh học trong cơ thể sinh vật.

*** Môi trường kinh tế xã hội, văn hóa lịch sử:**

- Quy hoạch sẽ góp phần làm thay đổi diện mạo của khu vực theo chiều hướng đẹp hơn, với lối kiến trúc hài hoà, phù hợp với quy hoạch chung, góp phần phát triển kinh tế, xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống và bảo vệ môi trường cảnh quan.

- Các tác động đến kinh tế chủ yếu thể hiện ở mấy điểm sau:

+ Xây dựng một khu dân cư đô thị mới, góp phần tăng quỹ nhà, diện tích khu thương mại, vui chơi giải trí cho người dân khu vực.

+ Phục vụ nhu cầu cấp thiết về nhà ở cho người dân.

+ Góp phần phát triển đô thị hoá và nâng cao đời sống nhân dân trong phạm vi địa phương, cải thiện điều kiện cảnh quan và môi trường của khu vực;

+ Tăng cường thêm hệ thống hạ tầng cơ sở cho khu vực như: đường giao thông nội bộ, trạm biến áp, thông tin liên lạc...

+ Nâng cao năng lực quản lý, thực hiện các quy hoạch trong tương lai.

11.2.3. Nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường của khu vực thực hiện dự án đầu tư theo các phương án về địa điểm

*** Sự cố rò rỉ:**

- Sự cố rò rỉ nguyên liệu dạng lỏng hay khí sẽ gây ra những tác hại lớn như gây độc cho con người, gây cháy nổ... Các sự cố loại này có thể dẫn tới thiệt hại lớn về kinh tế - xã hội cũng như hệ sinh thái trong khu vực và các vùng lân cận.

- Khả năng xảy ra sự cố rò rỉ tại dự án là rất thấp, mức độ ảnh hưởng không nhiều. Tuy nhiên, cần có biện pháp để đảm bảo an toàn cho hệ thống đường dẫn, các bình gas.

*** Sự cố cháy nổ:**

- Sự cố gây cháy khi xảy ra có thể dẫn tới các thiệt hại lớn về kinh tế xã hội và làm ô nhiễm cả 3 hệ sinh thái, nước, đất, không khí một cách nghiêm trọng. Hơn nữa còn ảnh hưởng tới tính mạng con người, vật nuôi và tài sản của nhân dân trong khu vực.

- Công tác phòng chống cháy được thực hiện thường xuyên nên khả năng xảy ra rất thấp, tuy nhiên khi xảy ra sự cố cháy nổ thì mức ảnh hưởng rất khó kiểm soát. Như vậy, dự án cần phải khống chế sự cố ngay từ ban đầu là quy định nghiêm ngặt về vấn đề dùng lửa, điện.

*** Sự cố thiên tai mưa, lũ lụt:**

- Sự cố gây thiên tai mưa, lũ lụt khi xảy ra có thể dẫn tới các thiệt hại lớn về kinh tế xã hội một cách nghiêm trọng. Hơn nữa còn ảnh hưởng tới tính mạng con người, và tài sản của nhân dân trong khu vực do đó có các giải pháp như sau :

- Giải pháp đảm bảo các yêu cầu về phòng, chống thiên tai và giải pháp tiêu thoát nước của lưu vực xung quanh liên quan đến dự án.

*** Giải pháp tiêu thoát nước:**

- Hệ thống gom nước mặt bố trí ga, cống thoát nước thu gom về hệ thống thoát nước mưa dọc theo các tuyến đường giao thông, sau đó ra mương tiêu ngoài ranh giới.

*** Giải pháp đảm bảo về phòng chống, thiên tai:**

- Đối với mưa lớn, nước dâng, lũ và ngập lụt: căn cứ theo tình hình thực tế khẩn trương triển khai phương án, kế hoạch phòng, chống, ứng phó với mưa lớn tại địa phương.

- Tăng cường kiểm tra, đôn đốc hoàn thành các hạng mục sửa chữa, gia cố và nâng cấp các cống, đập, hồ chứa theo đúng tiến độ và bảo đảm chất lượng.

- Thông báo cho các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị liên quan và nhân dân để chủ động rà soát, kiểm tra các hạng mục công trình phòng, chống ngập úng; đề phòng tình trạng các công trình bị xói lở, sụp lún do mưa lớn dẫn đến nguy cơ gây sạt lở; bố trí lực lượng xung kích ở các vị trí xung yếu, chuẩn bị đầy đủ vật tư dự trữ và phương tiện vận tải phù hợp để ứng phó, gia cố theo phương châm “bốn tại chỗ”.

- Các địa bàn có nguy cơ sạt lở cần có phương án đề phòng mưa lớn gây sạt lở làm ảnh hưởng đến tính mạng, tài sản của nhân dân, doanh nghiệp và nhà nước.

- Các đơn vị có máy bơm chống ngập úng phải chuẩn bị sẵn sàng nhiên liệu, kiểm tra hệ thống điện để thực hiện bơm chống ngập úng. Khai thông các cống, rãnh thường xuyên bị tắc nghẽn để phòng ngập úng cục bộ khi có mưa lớn.

11.2.4. Đánh giá, lựa chọn phương án về quy mô, công nghệ sản xuất, công nghệ xử lý chất thải, địa điểm thực hiện DADT và biện pháp giảm thiểu TĐMT

a. Trong giai đoạn xây dựng:

- Khống chế và giảm thiểu tác động do san lấp mặt bằng, chuẩn bị xây dựng.
- Bắt buộc các nhà thầu có biện pháp hữu hiệu để hạn chế các tác động có hại như sau:

+ Lập kế hoạch đảm bảo vấn đề vệ sinh môi trường, an toàn lao động và bảo vệ sức khỏe con người ngay từ khi lập dự án thi công.

+ Tuân thủ các quy định về an toàn lao động khi lập đồ án tổ chức thi công như là vấn đề bố trí máy móc thiết bị thi công, biện pháp phòng ngừa tai nạn lao động, vấn đề chống sét, thứ tự bố trí các kho tàng, bãi để nguyên vật liệu, lán trại, hậu cần phục vụ...

+ Xây dựng chương trình phòng cháy chữa cháy khi gặp sự cố xảy ra.

- Các biện pháp sau đây cần được thực hiện tại mặt bằng thi công công trình:

+ Bố trí kho chứa nguyên liệu tại những vị trí cách xa khu dân cư và các trụ sở cơ quan lân cận. Hạn chế sự rò rỉ nhiên liệu trong quá trình bơm, hút và có hệ thống thu gom. Khu vực kho chứa có nền cao hơn so với khu vực xung quanh.

+ Bố trí hợp lý đường vận chuyển nguyên vật liệu, đi lại ra vào công trường đúng quy định. Kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị máy móc luôn ở điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật.

+ Hạn chế các nguồn dễ phát sinh cháy, nổ như lửa, chập điện ... Lập rào chắn cách ly các khu vực nguy hiểm như trạm biến thế, vật liệu dễ cháy nổ.

+ Thiết kế chiếu sáng cho những nơi cần làm việc ban đêm và bảo vệ công trình. Lắp đặt các thiết bị giảm tiếng ồn cho máy móc thiết bị thi công có mức ồn cao như máy phát điện, máy nén khí.

+ Tạo khoảng cách hợp lý giữa công trường với khu dân cư địa phương nhằm tạo vùng đệm giảm tác động bụi, tiếng ồn.

+ Che chắn những khu vực phát sinh bụi, dùng xe tưới nước để tưới đường giao thông, khu vực phát sinh nhiều bụi trong mùa khô. Xe chở gạch đá xi măng phải được che phủ kín theo quy định và trước khi ra khỏi cổng công trường đều phải được rửa sạch.

+ Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa thao tác và quá trình thi công. Kiểm tra mức ồn, rung trong quá trình xây dựng, từ đó đặt ra lịch thi công phù hợp để đạt được mức ồn tiêu chuẩn cho phép qui định.

+ Nước thải sinh hoạt và các chất cặn bã của công nhân phát sinh trong thời gian thi công dự án: để đảm bảo vệ sinh an toàn môi trường, chủ dự án sẽ lắp đặt

nhà vệ sinh di động, khi đầy bồn chứa chất thải sinh hoạt sẽ thuê đơn vị hút hầm cầu vận chuyển đến nơi xử lý đảm bảo chất lượng đầu ra.

+ Chất thải rắn trong quá trình xây dựng chủ yếu là vật liệu hư hỏng như gạch vụn, xi măng chết, gỗ cop pha hỏng, các phế liệu bảo vệ bên ngoài các thiết bị... và rác thải sinh hoạt của cán bộ, công nhân trực tiếp thi công trên công trường. Chất thải rắn là các loại vật liệu tro như xà bần, đất, đá, sỏi ... sẽ được dùng để san lấp trong khu đất hoặc thu gom, vận chuyển đến nơi quy định của địa phương.

+ Hạn chế lượng nước thải và chất thải rắn đổ xuống hệ thống cống thoát nước trong khu vực bằng cách giáo dục ý thức của công nhân trong việc phóng uế, và xả rác vào thùng rác chứa rác thải sinh hoạt.

+ Đối với sức khỏe cộng đồng, dự án tổ chức cuộc sống cho công nhân đảm bảo được các điều kiện sinh hoạt như lán trại, nước sạch, ăn ở... Công nhân thi công ngoài trời trong điều kiện thời tiết không thuận lợi sẽ được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động để không làm ảnh hưởng đến sức khỏe của họ, phòng ngừa dịch bệnh xảy ra và không làm ảnh hưởng tới xung quanh.

+ Đối với vấn đề an toàn lao động: Tuân thủ các qui định về an toàn lao động khi lập đề án tổ chức thi công như các biện pháp thi công đất, vấn đề bố trí máy móc thiết bị, biện pháp phòng ngừa tai nạn lao động, vấn đề chống sét, thứ tự bố trí các kho, bãi nguyên vật liệu, lán trại tạm, hậu cần phục vụ. Công nhân phục vụ tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động khi thi công và đều thực hiện các biện pháp an toàn và phòng ngừa sự cố theo quy định.

+ Tổ chức đội sơ cứu các tai nạn lao động. Về lâu dài đội sẽ được bổ sung thêm về điều kiện trang thiết bị y tế, cứu hộ để phục vụ cho quá trình hoạt động của dự án.

b. Trong quá trình dự án đi vào khai thác, hoạt động

- Cải thiện điều kiện vi khí hậu:

+ Thực hiện chống nóng bằng các vật liệu cách nhiệt ngay từ khi xây dựng các công trình. Đảm bảo các điều kiện thông thoáng bằng hệ thống cửa sổ và cửa ra vào với diện tích tối thiểu là 20% diện tích tường nhà.

+ Thực hiện các giải pháp trồng cây xanh và tạo diện tích đất trống để cải thiện môi trường không khí trong khu vực.

+ Việc bố trí các khu chức năng sẽ tính tới khả năng thông gió tổng thể mà vẫn không làm mất đi vẻ mỹ quan chung của toàn khu.

+ Khu vực đường nội bộ sẽ thường xuyên được làm vệ sinh và phun nước tưới nước ẩm vừa giảm bụi, vừa làm giảm bức xạ nhiệt từ mặt đường.

+ Cung cấp nước sạch đầy đủ, liên tục cũng là một giải pháp nhằm gián tiếp làm giảm ô nhiễm môi trường.

+ Các khu đất trống sẽ luôn được dọn dẹp, phun thuốc diệt muỗi, khử mùi hàng ngày. Rác sẽ được chứa trong các thùng chứa rác có nắp đậy, tránh cho ruồi

muối phát triển và mùi hôi thối ra gây ô nhiễm môi trường không khí xung quanh. Rác thải sẽ được chủ đầu tư ký hợp đồng với đơn vị dịch vụ môi trường đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dụng đến nơi xử lý chung của khu vực.

- Cải thiện môi trường không khí chung:

+ Vệ sinh đường nội bộ sạch làm giảm bụi.

+ Sửa chữa ngay các tuyến đường nội bộ ngay khi phát hiện thấy hư hỏng.

+ Các phương tiện giao thông phải được bảo trì và thay thế nếu không còn đảm bảo kỹ thuật. Bên cạnh đó cần sử dụng nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

+ Sử dụng chất đốt sạch như gas, điện thay cho các loại chất đốt rẻ tiền gây ô nhiễm.

- Giảm thiểu tiếng ồn và trồng cây xanh

+ Tại hầu hết các khu đất trống trong khu vực dự án, giữa các khu vực chức năng bố trí các loại cây xanh bóng mát, tạo cảnh quan sẽ được chủ đầu tư quan tâm phát triển. Quy hoạch khu vui chơi, giải trí và dịch vụ có khoảng cách ly thích hợp để giảm tiếng ồn và giảm tác động đến các khu dân cư.

+ Các biện pháp được áp dụng ngay từ khi bắt đầu lắp đặt máy phát điện và máy điều hòa trung tâm.

+ Bố trí máy phát điện, điều hòa trung tâm trong buồng cách âm kỹ thuật.

+ Lắp đệm chống ồn, rung trong quá trình lắp đặt máy phát điện, các thiết bị gây ồn khác.

+ Kiểm tra độ mòn chi tiết định kỳ và thường kỳ cho dầu bôi trơn hoặc thay những chi tiết hỏng.

- Biện pháp xử lý nước thải

+ Nước thải phát sinh từ dự án bao gồm: nước mưa và nước thải sinh hoạt. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng và độc lập với hệ thống thoát nước thải.

+ Nước thải sinh hoạt chỉ tập trung tại khu vực nhà ở thấp tầng, nhà cao tầng nên để đảm bảo việc thoát nước thải sinh hoạt, dự án thiết kế và xây dựng hệ thống thu gom nước thải sinh cục bộ tại từng công trình. Nước sau khi đã xử lý đạt tiêu chuẩn và được đầu nối vào cống thu gom của khu đô thị dẫn về trạm xử lý.

+ Xử lý nước thải từ nhà vệ sinh: Đối với nước thải phân, tiểu từ các nhà vệ sinh trong khu vực văn phòng, nhà hàng, biện pháp thích hợp nhất là xử lý cục bộ tại mỗi công trình bằng bể tự hoại 3 ngăn. Nước sau khi xử lý từ bể tự hoại cùng với nước thải từ các hoạt động vệ sinh thông thường được xả vào cống thoát nước bản dẫn vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án để tiếp tục xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi thải ra môi trường.

- Xử lý chất thải rắn.

+ Chất thải rắn phát sinh ra trong quá trình hoạt động của dự án được phân loại rác tại nguồn thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

+ Cơ sở phân loại rác tại nguồn được thực hiện theo nguyên tắc 3R: Giảm thiểu, tái sử dụng và tái chế. CTR độc hại là vỏ chai, bao bì thuốc BVTV cần được thu gom riêng.

+ Rác thải sinh hoạt và đường phố được thu gom bằng các thùng rác đặt trên vỉa hè. Các thùng rác này có dung tích 0,5 m³ và đặt cách nhau 150 ÷ 200m theo bán kính. Hàng ngày có xe thu gom chất thải rắn đẩy tay về bãi tập kết rác của khu vực, sau đó chuyển về khu xử lý chung của địa phương.

- Đối với sự cố môi trường.

+ Chống sét: Chống sét công trình là công trình chống sét cấp 3. Dùng kim thu sét có bán kính bảo vệ 50m tại các khu vực như nhà ở cao tầng, nhà ở liên kề, khu biệt thự... và các hạng mục phụ trợ khác.

+ Chống cháy nổ: Dự án sẽ trang bị bình cứu hỏa, thùng cát, bể chứa nước và một số trang thiết bị phòng cháy khác tại các khu vực nhà ở. Lắp đặt các họng chứa cứu hỏa theo các tuyến đường nội bộ với bán kính cấp nước khoảng 150m. Hệ thống dẫn điện, chiếu sáng được thiết kế riêng biệt, tách rời khỏi các công trình khác nhằm dễ dàng sửa chữa, chống chập mạch cháy nổ.

11.2.5. Xác định các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường cần lưu ý trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường

- Hoạt động chuẩn bị, giải phóng mặt bằng: Hoạt động phá dỡ; di dời mồ mả; rà phá bom mìn; Chuẩn bị mặt bằng, tập kết nguyên vật liệu, máy móc thi công.

- Đánh giá tác động giai đoạn thi công xây dựng: Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, máy móc thiết bị; Hoạt động thi công xây dựng:

+ Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống đường giao thông, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

+ Công trình kiến trúc: Khu vực công trình văn hoá, dịch vụ thương mại, sân chơi và tập luyện TDTT.

+ Các công trình kiến trúc cảnh quan, hệ thống cây xanh, vườn hoa; Hệ thống công trình phụ trợ.

- Đánh giá tác động giai đoạn hoạt động: khu vực công cộng; khu vực ở...

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

12.1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Do UBND xã không bố trí được nguồn vốn để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Đề xuất tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo các quy định của pháp luật về đấu thầu.

12.2. Điều kiện đối với nhà đầu tư

Nhà đầu tư phải đáp ứng quy định của Luật đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và một số quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

Được nghiên cứu cụ thể tại bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

14. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị

14.1. Thuyết minh việc đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

- Dự án phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Thái Thụy được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 27/5/2024; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Thái Thụy được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 26/3/2025; Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Thái Thụy được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 03/4/2025.

- Đã có trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2023-2025 được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 1637/QĐ-UBND ngày 27/7/2023; Phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030 được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 13/01/2026.

- Đã được phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND huyện Thái Thụy.

14.2. Dự kiến phân chia dự án thành phần

Dự án không phân chia thành dự án thành phần.

14.3. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư đảm bảo yêu cầu đồng bộ

Dự án không phân kỳ đầu tư.

14.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển NOXH

- Đất ở liền kề: có diện tích 27.460,6 m², gồm 265 lô đất, chiều cao xây dựng tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng từ 76 ÷ 89%. Trong đó:

+ Nhà đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt ngoài khoảng 50 lô đất, tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 26.635,1 m² tại các ô đất ở liền kề tiếp giáp với các tuyến đường QH-01 và đường QH-02 (các lô: LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09), tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt để chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua.

+ 215 lô đất ở liền kề còn lại, Nhà đầu tư được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận dự án đủ điều kiện để bán.

- Nhà ở biệt thự: 30 lô; Nhà đầu tư được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, sau khi được cấp có thẩm

quyền chấp thuận dự án đủ điều kiện để bán.

- Theo Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, dự án không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội.

- Dự án Khu dân cư thôn Phong Lầm Đông thuộc địa phận xã Thụy Phong, huyện Thái Thụy (nay là xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên) là khu vực nông thôn. Căn cứ các quy định tại Luật Nhà ở và các Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, dự án không phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

14.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương

14.5.1. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng.

Sau khi hoàn thành lựa chọn Nhà đầu tư, ký kết hợp đồng thực hiện dự án, tiến hành thực hiện các bước sau:

a. Tổ chức đền bù GPMB, thực hiện thủ tục về đất đai

- UBND xã Nam Thụy Anh cơ quan thu hồi đất, Nhà đầu tư có trách nhiệm ứng trước kinh phí để chi trả tiền đền bù GPMB, hỗ trợ.

- UBND xã Nam Thụy Anh giao cho các cơ quan chuyên môn thực hiện công tác đo đạc, quy chủ các thửa đất, lập phương án bồi thường hỗ trợ, niêm yết công khai tại địa phương.

- Hết thời hạn niêm yết, đơn vị được giao lập phương án hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND xã Nam Thụy Anh phê duyệt.

- Công bố phương án bồi thường hỗ trợ được phê duyệt, tổ chức chi trả tiền đền bù GPMB, hỗ trợ.

b. Lập hồ sơ BCNCKT, thiết kế xây dựng triển khai sau TKCS

- Nhà đầu tư tổ chức lập: Báo cáo ĐTM; Báo cáo NCKT dự án, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

- Sau khi báo cáo NCKT được thẩm định, Nhà đầu tư tổ chức lập thiết kế BVTC, phê duyệt thiết kế BVTC và dự toán thi công.

c. Giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án

- Nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho Nhà đầu tư để triển khai thi công xây dựng.

- Sau khi có quyết định giao đất, Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời thực hiện thủ tục xin cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

d. Tổ chức thi công xây dựng dự án

- Nhà đầu tư phải thực hiện các thủ tục xin đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với các cơ quan có thẩm quyền.

- Tổ chức lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng các gói thầu trong dự án.
- Thực hiện thủ tục khởi công xây dựng.
- Tổ chức thực hiện các gói thầu của dự án theo tiến độ triển khai dự án.
- Nhà đầu tư có trách nhiệm: Xây dựng phương án đảm bảo, phòng chống thiên tai trong quản lý vận hành theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều; Điều 5, Điều 6 của Thông tư số 32/TT-BNNPTNT ngày 27/10/2021.
- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về việc đầu tư xây dựng nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án, thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt.
- Trước khi bàn giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho địa phương quản lý, Nhà đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại các lô đất được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xong hạ tầng.
- Nhà đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương, các đơn vị có liên quan trong công tác quản lý trật tự xây dựng, kiểm tra, nghiệm thu và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để quản lý, sử dụng đúng mục đích, đúng pháp luật.
- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng, tuân thủ pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan.

14.5.2. Sơ bộ phương án quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài dự án

- Trước khi phê duyệt dự án, Nhà đầu tư phải thực hiện các thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật đối với các cơ quan quản lý chuyên môn của địa phương, bao gồm: Thỏa thuận đấu nối và phương án đấu nối: cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, các văn bản thỏa thuận về kết nối hạ tầng khác (nếu có).
- Nhà đầu tư thực hiện đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sửa chữa và bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi dự án trong thời gian thi công các hạng mục theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.
- Nhà đầu tư phải đảm bảo kết nối tạm thời giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án trong trường hợp hệ thống kỹ thuật ngoài dự án chưa được đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
- Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác, sửa chữa và bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi dự án đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương.
- Đối với các tuyến đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh mặt nước cấp đô thị, sau khi Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng, các công trình này sẽ được bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý, vận hành.
- Các tuyến đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh mặt nước

cấp đơn vị ở sau khi Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng, các công trình này sẽ được bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý. Trong trường hợp Nhà nước giao lại cho Nhà đầu tư tiếp nhận, nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện quản lý và vận hành, đảm bảo đúng quy hoạch và kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Đối với các khu vực giáp ranh dự án: Nhà đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng liên quan để đảm bảo khớp nối hệ thống đường giao thông (đảm bảo tính liên tục, không làm rào cản), công trình công cộng, công viên cây xanh... để người dân khu vực lân cận được tiếp cận với hạ tầng xã hội cấp khu vực của dự án. Bố trí các điểm thu nước mặt, rác thải, từ các khu dân cư hiện trạng lân cận vào dự án theo quy hoạch phân khu được duyệt, nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và ngập úng cục bộ.

- Nhà đầu tư ban hành quy định quản lý đô thị, thiết kế các mẫu nhà tuân thủ quy hoạch được duyệt để áp dụng cho các lô đất chuyển nhượng, nhằm đảm bảo cảnh quan đô thị, quản lý hiệu quả trong quá trình vận hành dự án.

14.5.3. Đề xuất phân hạ tầng đô thị nhà đầu tư giữ lại kinh doanh và bàn giao

- Phân hạ tầng đô thị nhà đầu tư giữ lại kinh doanh: Không.

- Phân hạ tầng đô thị nhà đầu tư bàn giao cho địa phương: Sau khi xây dựng hoàn thành các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, Nhà đầu tư có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định. Sau khi có văn bản chấp thuận kiểm tra nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền, Nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị bàn giao cho chính quyền địa phương tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định. Đề xuất phương án bàn giao, quản lý, khai thác và vận hành các công trình được thực hiện như sau:

+ Nhà đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng và bàn giao lại cho địa phương quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt bao gồm: đường giao thông, hạ tầng cấp điện, chiếu sáng đô thị, hạ tầng cấp, thoát nước, thông tin liên lạc...

+ Đối với các ô đất xây dựng công trình văn hóa, an ninh (bao gồm: đất Nhà văn hóa, trụ sở công an): Nhà đầu tư hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh lô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt, bàn giao đất đã có hạ tầng cho chính quyền địa phương quản lý, khai thác, sử dụng theo tiến độ và nhu cầu thực tế.

15. Cơ chế, chính sách đặc biệt: Không.

C. KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

Việc đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư thôn Phong Lầm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên (*xã Thụy Phong, huyện Thái Thụy cũ*) là cần thiết, phù hợp với các quy định của pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội đối với địa phương; đáp ứng nhu cầu về bổ sung nhà ở, đất ở, không gian sinh hoạt cộng đồng và tạo động lực phát triển kinh tế xã hội trong thời gian tới.

Ủy ban nhân dân xã Nam Thụy Anh kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài chính và cơ quan liên quan xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đối với dự án: Phát triển nhà ở thương mại Khu dân cư thôn Phong Lãm Đông, xã Nam Thụy Anh, tỉnh Hưng Yên (*xã Thụy Phong, huyện Thái Thụy cũ*) làm căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của dự án./.

Trân trọng./

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Đảng ủy xã;
- TT HĐND xã; } (để b/c)
- CT, các PCT UBND xã;
- Lưu VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Khách

Phạm Thanh Bình

KHAI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU DÂN CƯ THÔN 2 PHONG LÃM

Stt	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Diễn giải cách tính	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế	Cơ sở tính
I	CHI PHÍ ĐTXD HẠ TẦNG KỸ THUẬT			<i>Suất đầu tư</i> x <i>HS vùng 2</i>	70.947.541.001	7.094.754.101	78.042.295.000	QĐ: 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật	m ²	81.372,7	x 925.700 x 0,907	62.110.295.455	6.211.029.546	68.321.325.000	Bảng 51. Suất VĐT xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị có quy mô <20 ha
2	Xây dựng công viên cây xanh	m ²	3.127,9	x 925.700 x 0,907	2.387.469.091	238.746.909	2.626.216.000	Tạm tính theo suất đầu tư xây dựng HTKT
3	Chi phí dự phòng	%	10,0		6.449.776.455	644.977.646	7.094.754.000	Tạm tính
II	CHI PHÍ ĐTXD PHẦN THÔ				98.576.292.000	9.857.629.200	108.433.921.000	QĐ: 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
1	Xây thô hoàn thiện mặt tiền 50 lô đất tiếp giáp các tuyến đường QH-01 và QH-02	m ²	26.635,10	x 3.904.000 x 0,948	89.614.810.909	8.961.481.091	98.576.292.000	Bảng 2. Suất VĐT xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ, Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm, diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²
2	Chi phí dự phòng	%	10,0		8.961.481.091	896.148.109	9.857.629.000	Tạm tính
III	CHI PHÍ GPMB			Bảng khái toán	40.381.344.000		40.381.344.000	
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (chưa bao gồm lãi vay, tiền sử dụng đất)			(I+II+III)	209.905.177.001	16.952.383.301	226.857.560.000	