

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường
của Dự án “Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside)”
tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
của Công ty TNHH Dream Home Hóa An**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Xét Văn bản số 1778/SNNMT-MT ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về thông báo kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside)” tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH Dream Home Hóa An;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 264TTr-SNNMT ngày 16 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside)” tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH Dream Home Hóa An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside)” (sau

đây gọi là dự án) của Công ty TNHH Dream Home Hóa An (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm thực hiện quy định tại Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường và Điều 27 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH Dream Home Hóa An;
- Bộ Nông nghiệp và môi trường;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Công thương;
- UBND thành phố Biên Hoà;
- UBND phường Hoá An;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh (để công khai);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Thu.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng

PHỤ LỤC
CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN
“Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside)” tại
phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
của Công ty TNHH Dream Home Hóa An
(Kèm theo Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2025
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

1. Thông tin về dự án

1.1. Thông tin chung

- Tên dự án: “Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside)”.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ dự án đầu tư: Công ty TNHH Dream Home Hóa An.

1.2. Quy mô, công suất

Dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 158/QĐ-UBND (cấp lần đầu ngày 18 tháng 01 năm 2024); chấp thuận Công ty TNHH Dream Home Hóa An là nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 2668/QĐ-UBND (cấp lần đầu ngày 11 tháng 9 năm 2024).

Quy mô của dự án:

- Quy mô diện tích: Khoảng 9.345,2m²; trong đó diện tích khu đất xây dựng chung cư là 7.837,3m²; diện tích nằm trong đất giao thông phân khu là 1.507,9m² (đường N1 theo quy hoạch, Chủ đầu tư thực hiện và bàn giao cho địa phương).

- Quy mô dân số, căn hộ: Tối đa 2.022 người; tối đa 922 căn hộ (thực hiện theo quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) được Sở Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29/11/2024).

Khu thương mại dịch vụ có quy mô diện tích sàn xây dựng khoảng 1.558,74m²; Trường mầm non quy mô khoảng 101 học sinh.

1.3. Phạm vi

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

Thực hiện theo quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) được Sở Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29/11/2024:

Cơ cấu sử dụng đất của dự án:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất nhóm nhà ở	7.837,30	100
1	Đất ở (đất xây dựng công trình)	2.916,00	37,2
2	Đất cây xanh nhóm ở	2.026,00	25,85
3	Đất giao thông, sân bãi (bao gồm cả đường nội bộ và hành lang quanh nhà trên sân mái tầng hầm)	2.895,30	36,95
B	Đất giao thông đối ngoại	1.507,90	

a) Các hạng mục công trình chính:

Khối Chung cư gồm 30 tầng nổi với chiều cao công trình $\leq 104,5\text{m}$ và 02 tầng hầm để bố trí các hoạt động: Khu dịch vụ thương mại, trường mầm non tại tầng 1,2; tầng 3-28 bố trí khu căn hộ ở; tầng 29 khu sinh hoạt chung; tầng 30 bố trí khu BBQ, sân vườn, phòng Kỹ thuật, bể bơi. Tại tầng hầm 1, 2 của chung cư bố trí bãi đậu xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống xử lý nước thải và khu lưu chứa chất thải sinh hoạt, chất thải nguy hại của dự án.

b) Các hạng mục công trình phụ trợ: Giao thông sân bãi, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cung cấp điện, máy phát điện dự phòng công suất 1250KVA, hệ thống cung cấp nước.

c) Các công trình bảo vệ môi trường

- Hệ thống xử lý nước thải công suất $560\text{m}^3/\text{ngày}$.
- Khu vực lưu chứa chất thải sinh hoạt (phòng tập kết rác tại tầng hầm 2) diện tích 10m^2 ; tại mỗi tầng chung cư có bố trí 01 phòng chứa chất thải sinh hoạt diện tích 02m^2 .
- Khu vực lưu chứa chất thải nguy hại diện tích 10m^2 gần khu vực hệ thống xử lý nước thải.
- Cây xanh với diện tích khoảng 2.026m^2 .

Tọa độ vị trí thực hiện Dự án được thể hiện tại bảng dưới đây:

STT	Tọa độ (VN 2000, kinh tuyến trực $107^{\circ}45'$, múi chiều 3°)	
	X (m)	Y (m)
1	1210007.72	397304.55
2	1209999.07	397310.02

STT	Tọa độ (VN 2000, kinh tuyến trực 107°45', múi chiều 3°)	
3	1209978.62	397320.17
4	1210038.06	397401.67
5	1210050.98	397394.52
6	1210051.10	397393.04
7	1210052.77	397395.97
8	1210054.45	397397.34
9	1210078.28	397388.63
10	1210094.61	397380.21
11	1210096.13	397379.29
12	1210108.17	397361.14
13	1210096.04	397339.79
14	1210096.61	397339.58
15	1210098.09	397338.43
16	1210079.44	397300.39
17	1210071.04	397382.85
18	1210067.73	397375.44
19	1210068.09	397374.17
20	1210067.50	397372.82
21	1210051.49	397381.22
1	1210007.72	397304.55

1.3.2. Các hạng mục công trình và hoạt động đầu tư không thuộc phạm vi đánh giá tác động môi trường:

- Hoạt động đền bù, giải phóng mặt bằng, hoạt động khai thác và vận chuyển đất đắp, đá, cát từ các mỏ vật liệu hoặc khu vực cung cấp vật liệu phục vụ giai đoạn thi công dự án.

- Hoạt động sử dụng đất dôi dư từ hoạt động thi công dự án để làm vật liệu san lấp.

1.4. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án có xả nước thải vào nguồn nước tiếp nhận là sông Đồng Nai là yếu tố nhạy cảm về môi trường được quy định tại điểm b khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường (Nghị định số 08/2022/NĐ-CP), được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

2. Hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường

2.1. Giai đoạn thi công xây dựng

Hoạt động dọn dẹp mặt bằng, san nền, thi công các hạng mục công trình; hoạt động tập kết nguyên vật liệu, vận chuyển đất hữu cơ và hoạt động sinh hoạt của công nhân thi công phát sinh tiếng ồn, độ rung, bụi, khí thải, nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại làm ảnh hưởng đến môi trường và các đối tượng xung quanh, hoạt động giao thông đường bộ khu vực Dự án và tiềm ẩn nguy cơ sự cố ngập úng, lún nứt công trình lân cận, tai nạn lao động, tai nạn giao thông, cháy, nổ.

2.2. Giai đoạn vận hành

- Hoạt động sinh hoạt của người dân tại các công trình nhà ở, công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ trong phạm vi Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại.

- Hoạt động của hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt tập trung phát sinh khí thải gây mùi hôi, bùn thải; hoạt động nạo vét, bảo dưỡng hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thu gom nước thải định kỳ phát sinh bùn thải.

- Hoạt động quản lý, vận hành Dự án có nguy cơ xảy ra sự cố ngập úng, cháy nổ, sự cố trạm xử lý nước thải ngừng hoạt động hoặc hoạt động không hiệu quả, ảnh hưởng đến môi trường xung quanh khu vực Dự án.

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

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

3.1. Nước thải, khí thải

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

a) Trong giai đoạn thi công, xây dựng

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân viên trong quá trình thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án. Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh tối đa khoảng $2,25\text{m}^3/\text{ngày}$. Thông số ô nhiễm đặc trưng: tổng chất rắn lơ lửng (TSS), BOD_5 , Amoni, Tổng Photpho, Coliforms, tổng Nitơ.

- Nước thải xây dựng phát sinh từ quá trình rửa xe vận chuyển nguyên vật liệu, nước rửa máy móc thiết bị thi công. Tổng lưu lượng nước thải xây dựng phát sinh tối đa khoảng $02\text{m}^3/\text{ngày}$. Thông số ô nhiễm đặc trưng: BOD_5 , COD, TSS, Amoni, Tổng Photpho, Tổng Nitơ, Sunfua, Dầu mỡ khoáng, Tổng Coliforms.

b) Trong giai đoạn vận hành

Nước thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn vận hành của dự án khoảng $501,4\text{m}^3/\text{ngày}$ (hệ số không điều hòa $K = 1,3$), trong đó:

- Nước thải sinh hoạt phát sinh chủ yếu từ quá trình hoạt động của căn hộ ở với lưu lượng khoảng $364\text{m}^3/\text{ngày}$, từ trường mầm non với lưu lượng khoảng $7,6\text{m}^3/\text{ngày}$, từ khu thương mại dịch vụ khoảng $3,1\text{m}^3/\text{ngày}$. Thông số ô nhiễm đặc trưng: tổng chất rắn lơ lửng (TSS), COD, BOD_5 , Amoni, tổng Photpho, tổng Nitơ, Coliform, dầu mỡ khoáng, chất hoạt động bề mặt, ...

- Nước thải từ quá trình rửa lọc hồ bơi với lưu lượng $11\text{m}^3/\text{ngày}$. Thông số ô nhiễm đặc trưng: Tổng chất rắn lơ lửng (TSS), COD, BOD_5 , Amoni, tổng Photpho, tổng Nitơ, Coliform.

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

a) Trong giai đoạn thi công xây dựng

- Hoạt động dọn dẹp mặt bằng, san nền, phá dỡ các công trình hiện hữu, bốc xếp, tập kết, vận chuyển và thi công xây dựng các hạng mục công trình của Dự án phát sinh chủ yếu là bụi, có khả năng ảnh hưởng tới môi trường xung quanh, sức khỏe của con người tại các công trình hiện hữu quanh khu vực Dự án (khu dân cư hiện hữu).

- Hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình xây dựng phát sinh bụi, khí thải ảnh hưởng tới môi trường không khí xung quanh, sức khỏe, hoạt động kinh tế xã hội của người dân.

- Hoạt động của các phương tiện thi công trên công trường sử dụng dầu DO thi công phát sinh bụi, khí thải. Thông số ô nhiễm đặc trưng là TSP, SO_2 , NO_x , CO, VOCs.

- Hoạt động sơn tường phát sinh khí VOCs; hoạt động hàn, kết nối các kết cấu phát sinh khói hàn với thông số ô nhiễm đặc trưng là CO, NO_x

b) Trong giai đoạn vận hành

- Hoạt động của các phương tiện giao thông, hoạt động nấu ăn, hoạt động của máy phát điện dự phòng trong phạm vi Dự án phát sinh bụi, khí thải. Thông số ô nhiễm đặc trưng là TSP, SO₂, NO_x, CO, VOCs.

- Mùi phát sinh từ điểm thu gom chất thải rắn sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải của Dự án. Thông số ô nhiễm đặc trưng: NH₃, H₂S, Methyl Mercaptan.

3.2. Chất thải rắn, chất thải nguy hại

3.2.1. Nguồn phát sinh, quy mô của chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường

a) Trong giai đoạn chuẩn bị, thi công xây dựng:

- Hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình của Dự án phát sinh chất thải rắn thông thường với tổng khối lượng khoảng 2.111 tấn. Thành phần chủ yếu là vật liệu rơi vãi, cát, gạch vỡ, bê tông thừa, vỏ bao bì, xà bần.

- Hoạt động sinh hoạt của công nhân trên công trường thi công phát sinh chất thải rắn sinh hoạt với khối lượng khoảng 25kg/ngày. Thành phần chủ yếu là rau, củ, quả, thực phẩm thừa, giấy, túi nilon, vỏ hộp nhựa, vỏ chai thủy tinh, kim loại.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Hoạt động sinh hoạt của người dân tại các công trình nhà ở, công trình đường phố công cộng, công trình thương mại dịch vụ trong phạm vi Dự án phát sinh chất thải rắn sinh hoạt với tổng khối lượng khoảng 2,629 tấn/ngày. Thành phần chủ yếu là vỏ đồ hộp, pallet, giấy báo, bao bì, vỏ chai lọ, hộp đựng thức ăn, thức ăn thừa.

- Bùn phát sinh từ bể tự hoại khoảng 16,98 tấn/năm. Bùn phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải khoảng 49,26 tấn/năm.

- Hoạt động nạo vét hệ thống thoát nước mưa phát sinh chất thải với thành phần chủ yếu là đất, cát, lá, cây.

3.2.2. Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại

a) Trong giai đoạn thi công xây dựng: Chất thải nguy hại từ phát sinh từ các hoạt động trong quá trình xây dựng chủ yếu là dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu, các thùng chứa dầu, sơn, bóng đèn, ắc quy thải, ... với khối lượng phát sinh ước tính khoảng 1.372 kg.

b) Trong giai đoạn vận hành

Chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động của các căn hộ, trường mẫu giáo chủ yếu là bóng đèn thải, pin ắc quy chì thải, giẻ lau thải, các thiết bị linh kiện điện tử hư, bình xịt côn trùng, bình chứa hóa chất tẩy rửa, ... với khối lượng

phát sinh khoảng 650 kg/năm.

3.3. Tiếng ồn, độ rung

- Giai đoạn thi công xây dựng: Hoạt động của các phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị thi công (xe tải, máy đào, máy đầm, máy san, máy ủi, máy trộn vữa, xe lu) và hoạt động khoan, hàn, cắt, đào, đầm phát sinh tiếng ồn, rung chấn.

- Giai đoạn vận hành: Tiếng ồn phát sinh từ các phương tiện giao thông đường bộ ra vào khu vực dự án và hoạt động sinh hoạt của người dân trong dự án, khu vực hệ thống xử lý nước thải.

3.4. Các tác động khác

- Hoạt động thi công công trình của dự án (đào hầm, san nền, đắp các công trình trong dự án, ...) phát sinh lượng đất dôi dư khoảng $54.594,79\text{m}^3$ cần vận chuyển ra khỏi dự án. Hoạt động vận chuyển đất dôi dư có nguy cơ xảy ra tai nạn giao thông, làm hỏng kết cấu hạ tầng đường giao thông tại các tuyến đường vận chuyển.

- Hoạt động bóc lớp đất bề mặt của diện tích đất chuyên trồng lúa trong phạm vi Dự án phát sinh lượng đất khoảng $1.869,04\text{m}^3$.

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

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

4. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án đầu tư

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

4.1.1. Đối với thu gom và xử lý nước thải:

a) Trong giai đoạn thi công xây dựng:

- Nước thải sinh hoạt: Chủ dự án sẽ trang bị 04 nhà vệ sinh di động kích thước $2,4\text{m} \times 1,2\text{m} \times 2,68\text{m}$ (có bể chứa chất thải dung tích $2,8\text{m}^3$, bồn chứa nước dự trữ $1,05\text{m}^3$) trong phạm vi thực hiện dự án phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho công nhân. Hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ thu gom, xử lý chất thải từ nhà vệ sinh.

- Nước thải xây dựng: Bố trí 01 hố lắng kết hợp với tách dầu ($3\text{m} \times 2\text{m} \times 0,5\text{m}$) tại vị trí gần khu vực rửa xe để lắng cặn, vớt dầu nhớt có trong nước thải xây dựng. Nước sau lắng cặn được tái sử dụng để rửa các loại xe vận chuyển đất và cát, không xả ra môi trường tiếp nhận; bùn đất và cát tại hố lắng, lọc được nạo vét và vận chuyển xử lý cùng chất thải thi công; văng dầu mỡ được

thu gom định kỳ và vận chuyển đến khu lưu giữ theo phương án thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại trong giai đoạn thi công xây dựng dự án.

- Nước mưa chảy tràn: Thường xuyên khơi thông hệ thống thoát nước mưa xung quanh khu vực thi công, dọc tuyến thoát nước mưa bố trí song chắn rác; thực hiện che chắn và hạn chế vật liệu xây dựng rơi vãi trên công trường.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Hệ thống thu gom, thoát nước thải tách riêng với hệ thống thu gom, thoát nước mưa. Hệ thống bể tự hoại gồm 02 bể tự hoại, thể tích từ $150-200\text{m}^3/\text{bể}$ và bể tách mỡ (thể tích hữu ích là $23,9\text{m}^3$) để xử lý sơ bộ nước thải trước khi thu gom vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án công suất $560\text{m}^3/\text{ngày}$ (24 giờ) để xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Hệ thống xử lý nước thải công suất $560\text{m}^3/\text{ngày}$ (24 giờ) có quy trình công nghệ như sau:

Nước thải (sau xử lý sơ bộ) → bể điều hòa → bể sinh học hiếu khí → bể hiếu khí MBBR → bể hiếu khí Aerotank → bể lắng → bể trung gian → bồn lọc áp lực → bể khử trùng → hệ thống thoát nước khu vực → nguồn nước tiếp nhận là sông Đồng Nai.

- Nguồn nước tiếp nhận nước thải sau xử lý của dự án: Sông Đồng Nai.

+ Nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn được bơm ra hồ ga thoát nước đặt trên đường N1 (nằm ngoài phạm vi đất xây dựng dự án), sau đó đầu nối với hệ thống thoát nước hiện hữu nằm trên đường Bùi Hữu Nghĩa trước khi thải ra nguồn nước tiếp nhận là sông Đồng Nai.

+ Toạ độ vị trí xả nước thải (theo hệ toạ độ VN2000, kinh tuyến trực $107^{\circ}45'$, múi chiều 3°): $X = 1209933,33$; $Y = 397246,39$.

+ Phương thức xả thải: Bơm, liên tục 24/24.

+ Quy chuẩn áp dụng: QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, cột A ($K = 1,0$).

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Thu gom, xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt và nước thải thi công xây dựng phát sinh trong giai đoạn chuẩn bị, thi công xây dựng của Dự án đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định tại Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

- Xây dựng, vận hành mạng lưới thu gom và hệ thống xử lý nước thải tập trung đảm bảo toàn bộ nước thải phát sinh từ hoạt động của dự án được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn quy định; không được phép xả nước thải ra môi trường trong trường hợp xảy ra sự cố đối với hệ thống xử lý nước thải hoặc nước thải sau xử lý không đạt quy chuẩn.

- Thực hiện kiểm tra và bảo dưỡng định kỳ, đảm bảo hệ thống xử lý nước thải luôn vận hành bình thường; việc vận hành hệ thống nước thải phải có nhật ký vận hành ghi chép đầy đủ các nội dung theo quy định

- Đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

4.1.2. Đối với xử lý bụi, khí thải:

a) Trong giai đoạn thi công xây dựng:

- Che chắn khu vực dự án bằng các tấm tôn cao từ 2m đến 3m để hạn chế phát tán bụi, lắp đặt các biển thông báo khu vực đang thi công để các phương tiện giảm tốc độ.

- Khu vực tập kết nguyên vật liệu được đặt gần với trục đường đi, thuận tiện cho việc vận chuyển nguyên vật liệu, sử dụng bạt che chắn để hạn chế gió phát tán bụi vào không khí.

- Thường xuyên tưới nước làm ẩm để hạn chế phát tán bụi, xịt rửa các phương tiện giao thông khi ra vào khu vực dự án để hạn chế đất bùn bám ở bánh xe sẽ rơi vãi ra các tuyến đường bên ngoài gây mất mỹ quan và gây nên tình trạng bụi, trơn trượt, ảnh hưởng đến người dân.

- Vệ sinh mặt đường vào giờ xe cộ ít lưu thông, trong quá trình vệ sinh đặt các biển cảnh báo giao thông giảm tốc độ, biển báo chú ý nhằm đảm bảo an toàn giao thông trong quá trình thực hiện vệ sinh.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Trồng cây xanh hợp lý tại khu vực trạm xử lý nước thải, cây xanh hai bên đường giao thông để giảm thiểu ô nhiễm không khí, tạo cảnh quan, giảm bức xạ nhiệt, giảm lượng bụi phát tán trong không khí và tiếng ồn phát sinh. Danh mục cây xanh trồng không thuộc danh mục cấm theo quy định.

- Đảm bảo diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ trong khuôn viên Dự án theo đúng Quy hoạch được phê duyệt và phù hợp với cảnh quan khu vực.

- Quy định tốc độ đối với phương tiện ra vào khu vực, tắt động cơ ngay khi dừng và đỗ xe.

- Các khu vực tập kết rác thải, thùng chứa rác thải được vệ sinh và phun khử mùi định kỳ hàng ngày.

- Lắp đặt 01 hệ thống xử lý mùi công suất 2.000 m³/giờ tại công trình xử lý nước thải. Quy trình công nghệ xử lý mùi phát sinh tại hệ thống xử lý nước thải tập trung: Mùi từ các bể xử lý nước thải → bồn xử lý mùi bằng dung dịch NaOH → Ống thoát khí ra môi trường.

+ Lưu lượng xả khí thải lớn nhất: 2.000 m³/giờ.

+ Quy chuẩn áp dụng: QCVN 19:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ, cột B ($K_v = 0,6$; $K_p = 1,0$) và QCVN 20:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ.

+ Dung dịch hấp thụ NaOH sẽ được tuần hoàn liên tục và định kỳ 5-7 ngày thực hiện kiểm tra pH, nếu pH < 7 sẽ thay mới lượng dung dịch NaOH nhằm đảm bảo chất lượng hấp thụ mùi.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động của bụi, khí thải phát sinh trong các giai đoạn của Dự án; thực hiện và giám sát các nhà thầu thi công trong việc thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động của bụi, khí thải phát sinh bởi Dự án trong giai đoạn thi công xây dựng; bảo đảm môi trường không khí xung quanh trong các giai đoạn của Dự án luôn nằm trong giới hạn cho phép theo quy định tại QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên Dự án đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu đạt quy định của QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy hoạch được duyệt.

4.2. Các công trình, biện pháp quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại

4.2.1. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn thông thường

a) Trong giai đoạn thi công xây dựng:

- Đối với lượng đất mặt bóc tách trong phần diện tích đất chuyên trồng lúa thì sẽ thực hiện theo Phương án sử dụng tầng đất mặt được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Bố trí khu vực lưu giữ tạm thời lượng đất phát sinh từ hoạt động thi công công trình trong phạm vi xây dựng dự án, có giải pháp bảo vệ môi trường đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường khu vực xung quanh, hạn chế tác động của bụi ảnh hưởng đến khu vực dân cư hiện hữu.

- Rà soát, báo cáo cụ thể khối lượng đất đào điều phối sang đắp sử dụng trong dự án, gửi về cơ quan có thẩm quyền để làm cơ sở tính toán các nghĩa vụ

tài chính theo quy định. Trường hợp có dôi dư đất trong quá trình thi công dự án, Chủ dự án tuân thủ theo quy định tại Luật Khoáng sản và các văn bản hướng dẫn thi hành, lập hồ sơ để được cơ quan có thẩm quyền cho phép trước khi vận chuyển đất dôi dư ra khỏi dự án và chỉ được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ yêu cầu theo quy định của pháp luật. Đồng thời thực hiện các biện pháp quản lý, kỹ thuật bảo đảm các yêu cầu về an toàn vệ sinh môi trường trong quá trình thu gom, vận chuyển và các yêu cầu khác của địa phương theo quy định.

- Chất thải rắn xây dựng được tiến hành thu gom và phân loại tại nguồn, sau đó tập trung về khu vực tập kết đã được quy hoạch theo các nhóm và xử lý đúng quy định.

- Che chắn các phương tiện vận chuyển nguyên, vật liệu để giảm phát sinh chất thải rắn rơi vãi trên đường vận chuyển.

- Bố trí công nhân vệ sinh chuyên thu gom các loại chất thải rắn phát sinh.

- Bố trí 01 nhà chứa chất thải rắn xây dựng tạm thời để lưu chứa các loại chất thải tái chế và không thể tái chế như sắt thép, thùng chứa không nhiễm thành phần nguy hại, nhựa, gỗ,... và đất đào với diện tích 10m²; khu vực này có tường bao và mái che. Hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ chức năng và năng lực thu gom, vận chuyển, xử lý định kỳ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành (tần suất tùy thuộc vào khối lượng chất thải phát sinh thực tế).

- Bố trí tại công trường xây dựng hệ thống các thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt chuyên dụng có nắp đậy để thu gom, phân loại tại nguồn toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt phát sinh theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định có liên quan. Vị trí lưu giữ: Khu vực lán trại nghỉ tạm của công nhân, với diện tích khu vực đặt các thùng chứa là 2m²; hợp đồng chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Bố trí hệ thống các thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường chuyên dụng có nắp đậy tại các công trình và dọc tuyến đường giao thông nội bộ trong phạm vi Dự án, đảm bảo toàn bộ chất thải sinh hoạt, chất thải rắn thông thường được thu gom, phân loại tại nguồn theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, các quy định có liên quan và Quyết định số 04/2024/UBND ngày 18/01/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường được các hộ gia đình tự trang bị thùng rác, phân loại tại nguồn theo quy định và tập kết tại phòng lưu chứa chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường tại mỗi tầng của Chung cư. Phòng chứa chất thải được bố trí 01 phòng/tầng, với diện tích khoảng

2m²/phòng. Mỗi phòng chứa bố trí 4 thùng chứa rác loại 120 L, kích thước 550 x 490 x 930 (mm) để thu gom chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường đã phân loại.

Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường đã phân loại được nhân viên định kỳ vận chuyển bằng thang máy riêng xuống khu tập trung chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường diện tích khoảng 10m² bố trí tại tầng hầm B2 của Chung cư.

- Đối với chất thải công kênh từ hộ gia đình như bàn ghế, giường tủ hư hỏng, rác thải từ quá trình thi công nội thất căn hộ... sẽ được chủ căn hộ tự liên hệ với đơn vị có chức năng để vận chuyển, không lưu chứa tại phòng chứa rác của các tầng.

- Đối với chất thải từ khu thương mại dịch vụ, trường mầm non thực hiện phân loại, thu gom và vận chuyển đến các phòng chứa chất thải từng tầng theo quy định của Chung cư.

- Đối với đường giao thông nội bộ: Bố trí hệ thống các thùng chứa chuyên dụng có nắp đậy kín với màu sắc, ký hiệu chỉ dẫn tại các vị trí có khả năng phát sinh chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường để thu gom, phân loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường tại nguồn theo quy định.

- Hợp đồng với các đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường của Dự án theo quy định với tần suất 01 ngày/lần hoặc theo thực tế phát sinh.

- Hợp đồng với các đơn vị có chức năng định kỳ hút, vận chuyển, xử lý bùn thải từ các công trình xử lý nước thải, bể tự hoại và từ hoạt động nạo vét hệ thống thoát nước trong phạm vi Dự án theo quy định với tần suất khoảng 06 tháng/lần hoặc theo thực tế phát sinh.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Đảm bảo toàn bộ chất thải rắn thông thường, chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ các hoạt động của Dự án đều được thu gom, phân định, phân loại tại nguồn, lưu giữ, vận chuyển, xử lý đáp ứng các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ), Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) và các quy định có liên quan.

- Việc vận chuyển đất đá dôi dư từ Dự án ra ngoài phạm vi Dự án thì phải tuân thủ quy định của pháp luật khoáng sản và pháp luật khác có liên quan.

4.2.2. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải nguy hại (CTNH)

a) Trong giai đoạn thi công:

- Bố trí 05 thùng chuyên dụng có nắp đậy tại công trường thi công; kho chứa chất thải nguy hại tạm thời trên công trường thi công, diện tích kho chứa 10 m² (tháo dỡ sau khi kết thúc thi công), bảo đảm lưu chứa an toàn, không tràn đổ, có dán nhãn dấu hiệu cảnh báo và hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Tuyên truyền ý thức người dân nhận biết chất thải nguy hại và phân loại, thu gom tập kết đúng quy định.

- Xây dựng 01 kho lưu chứa chất thải nguy hại diện tích khoảng 10 m² gần khu vực hệ thống xử lý nước thải tập trung của Dự án để lưu chứa toàn bộ chất thải nguy hại phát sinh từ các hoạt động của Dự án. Kho lưu giữ chất thải nguy hại được thiết kế và xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành, trong kho bố trí thùng chứa chuyên dụng có nắp đậy, có dán nhãn và gắn biển hiệu cảnh báo theo quy định, bảo đảm lưu chứa an toàn, không tràn đổ.

- Thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định đối với các loại chất thải nguy hại phát sinh.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Thiết kế đúng quy cách khu lưu giữ chất thải nguy hại và thu gom, lưu giữ, vận chuyển, xử lý toàn bộ các loại chất thải nguy hại trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án bảo đảm các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ); Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) và các quy định pháp luật khác có liên quan.

4.3. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung

a) Giai đoạn thi công, xây dựng

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

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

- Che chắn xung quanh khu vực công trường bằng vật liệu bạt hoặc tôn với chiều cao 02 m; chỉ sử dụng máy ép cọc để giảm tiếng ồn, độ rung trong quá trình thi công xây dựng.

- Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương đảm bảo an ninh trật tự, an toàn xã hội.

- Sửa chữa, hoàn trả nguyên trạng các tuyến đường giao thông bị hư hỏng do hoạt động vận chuyển phục vụ dự án.

b) Giai đoạn vận hành:

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

- Xây dựng nội quy, quy chế sinh hoạt trong khu vực Dự án.

- Lắp đặt máy phát điện đúng quy trình kỹ thuật để giảm ồn, chống rung và định kỳ vệ sinh, tra dầu mỡ. Thiết kế phòng cách âm, vật liệu và chiều dày cách âm cho máy phát điện dự phòng.

- Yêu cầu người dân và tổ chức trong Dự án không vận chuyển nguyên vật liệu và sửa chữa công trình vào thời gian nghỉ ngơi (buổi trưa từ 12 giờ đến 13 giờ, buổi tối từ 22 giờ đến 06 giờ sáng hôm sau).

- Trồng cây xanh trong khuôn viên Dự án đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu đạt quy định của QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án phải đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường đối với tiếng ồn và độ rung đạt các quy chuẩn: QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn và QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

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

4.4.1. Phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường

a) Phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố của hệ thống xử lý nước thải

- Xây dựng, hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án theo thiết kế để vận hành liên tục, ổn định. Trong quá trình thiết kế hệ thống xử lý đã tính toán hệ số an toàn $K = 1,3$ nên tổng thời gian lưu nước khi xảy ra sự cố có khả năng đáp ứng thêm 30% lưu lượng, đảm bảo thời gian lưu chứa tối đa trong trường hợp xảy ra sự cố và đảm bảo thời gian khắc phục hệ thống xử lý nước thải.

- Dự phòng các thiết bị để sẵn sàng thay thế ngay khi xảy ra sự cố.

- Thường xuyên theo dõi hoạt động và thực hiện bảo trì, bảo dưỡng định kỳ máy móc, thiết bị của các trạm xử lý nước thải. Trường hợp xảy ra sự cố đối với hệ thống xử lý nước thải, tạm dừng hoạt động để tiến hành kiểm tra, khắc phục sự cố. Sau khi khắc phục xong, tiếp tục hoạt động đảm bảo nước thải phát sinh trong quá trình vận hành của dự án được xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

- Bố trí nhân viên quản lý, vận hành hệ thống xử lý nước thải, giám sát vận hành hàng ngày và tuân thủ nghiêm ngặt chương trình vận hành và bảo dưỡng được thiết lập cho các trạm xử lý nước thải của dự án; thường xuyên tập huấn cho nhân viên vận hành trạm xử lý nước thải về chương trình vận hành và bảo dưỡng của hệ thống xử lý nước thải.

b) Phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố đối với khu lưu giữ chất thải sinh hoạt, chất thải nguy hại: Các khu vực lưu giữ được lắp đặt các biển cảnh báo theo quy định; trang bị đầy đủ thiết bị phòng ngừa, ứng phó sự cố tràn đổ, rò rỉ chất thải.

c) Công tác phòng cháy và chữa cháy: Lắp đặt hệ phòng cháy chữa cháy, phương tiện phòng cháy và chữa cháy phù hợp với tính chất, đặc điểm của từng hạng mục công trình của Dự án, đảm bảo chất lượng và hoạt động theo các tiêu chuẩn về phòng cháy và chữa cháy.

d) Phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố đường ống cấp thoát nước: Không xây dựng các công trình trên tuyến đường ống nước, thường xuyên kiểm tra và bảo trì các mối nối, van khóa trên hệ thống đường ống dẫn đảm bảo an toàn và đạt độ bền, độ kín khít của tất cả các tuyến ống.

4.4.2. Các công trình, biện pháp khác

- Biện pháp giảm thiểu tác động của việc chiếm dụng đất: Phối hợp chặt chẽ với cơ quan có thẩm quyền và chính quyền địa phương thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng theo đúng quy định của pháp luật đất đai hiện hành; công khai minh bạch việc thực hiện công tác thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng; chỉ triển khai thực hiện dự án sau khi hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác có liên quan.

- Biện pháp giảm thiểu tác động tới hoạt động giao thông:

+ Xây dựng phương án tổ chức thi công, phân tuyến, phân luồng, đảm bảo an toàn giao thông đường bộ và tổ chức thực hiện theo đúng quy định; bố trí nhân sự phối hợp với cảnh sát giao thông khu vực để hướng dẫn phân luồng tại khu vực thi công trong suốt thời gian thi công.

+ Lắp dựng hàng rào trong phạm vi không gian và thời gian cho phép; lắp

đặt biển cảnh báo, biển chỉ dẫn phân luồng giao thông và thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về hoạt động thi công của dự án để người tham gia giao thông được biết.

- Biện pháp giảm thiểu tác động của nước mưa chảy tràn: Xây dựng hệ thống thu gom và thoát nước mưa trong khu vực Dự án đảm bảo thu gom toàn bộ nước mưa riêng biệt với hệ thống thu gom, thoát nước thải của dự án.

- Nguyên vật liệu xây dựng và chất thải phải được tập kết và che chắn cẩn thận, tránh để xâm nhập vào các cống/rãnh dẫn đến bồi lắng, tắc nghẽn và gây úng ngập cục bộ.

- Không thực hiện đầu nổi nước thải sau xử lý của dự án vào hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi dự án.

5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của Chủ dự án đầu tư:

Chủ dự án đề xuất và cam kết thực hiện chương trình quản lý và giám sát môi trường như sau:

5.1. Chương trình quản lý môi trường

Chủ dự án xây dựng chương trình quản lý môi trường chi tiết của Dự án đảm bảo thực hiện các biện pháp giảm thiểu các động xấu đến môi trường nêu tại mục 4 trong Quyết định này và tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường trước khi tiến hành triển khai thực hiện Dự án.

5.2. Giám sát môi trường

5.2.1. Giám sát môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng

a) Chương trình giám sát môi trường không khí xung quanh:

- Vị trí giám sát: 02 vị trí (01 điểm tại cổng ra vào dự án và 01 điểm tại cuối khu đất phía hướng về sông Đồng Nai)

- Thông số giám sát: Tiếng ồn, độ rung, tổng bụi lơ lửng.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần trong quá trình thi công xây dựng.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí; QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn và QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

b) Giám sát chất lượng nước thải

- Vị trí giám sát: 01 điểm tại hố lắng thoát nước của công trình xây dựng

- Thông số giám sát: pH, BOD₅, TSS, tổng chất rắn hoà tan, Sunfua (tính theo H₂S), Nitrat (tính theo N), Amoni (tính theo N), Dầu mỡ động, thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat, Coliform.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần

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

c) Chương trình quản lý, giám sát chất thải rắn, chất thải nguy hại:

- Thực hiện phân định, phân loại, thu gom các loại chất thải rắn xây dựng, chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ); Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

d) Giám sát quá trình sụt lún, sạt lở

- Vị trí giám sát: Các công trình tiếp giáp với khu đất dự án.

- Tần suất giám sát: Hàng ngày (trước thi công và trong suốt quá trình thi công, trong quá trình vận hành sử dụng tòa nhà đến hết kỳ bảo hành của nhà thầu).

5.2.2. Giám sát môi trường trong giai đoạn vận hành:

a) Chương trình giám sát nước thải định kỳ:

- Vị trí giám sát: 01 điểm sau hệ thống xử lý nước thải và 01 điểm tại hố ga trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực.

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

- Tần suất: 03 tháng/lần.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, cột A (K = 1,0).

b) Chương trình quản lý, giám sát chất thải rắn, chất thải nguy hại:

- Thực hiện phân định, phân loại, thu gom các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ); Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10

tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

6. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường khác

Chủ Dự án có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu khác về bảo vệ môi trường sau:

- Chỉ được phép triển khai Dự án sau khi đã hoàn thành các thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai hiện hành, thủ tục về xây dựng và các thủ tục khác có liên quan.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm kỹ thuật và các quy định pháp luật hiện hành trong quá trình xây dựng, thẩm định và phê duyệt thiết kế các hạng mục, công trình của Dự án; thiết kế vị trí xây dựng các hạng mục công trình của Dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo tuân thủ quy định tại QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Tuân thủ theo quy định tại Luật Khoáng sản và các văn bản hướng dẫn thi hành, lập hồ sơ để được cơ quan có thẩm quyền cho phép trước khi vận chuyển đất dôi dư ra khỏi dự án và chỉ được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ yêu cầu theo quy định của pháp luật.

- Thiết lập hệ thống biển báo, cấm mốc giới các địa bàn thi công và công khai rộng rãi cho chính quyền địa phương, cộng đồng dân cư biết về các hoạt động thi công của Dự án trước khi tiến hành hoạt động thi công, xây dựng.

- Áp dụng các biện pháp kỹ thuật và tổ chức thi công phù hợp để hạn chế tối đa các tác động xấu đến cảnh quan, môi trường, hệ sinh thái, các công trình hiện hữu và đời sống kinh tế, xã hội của cộng đồng dân cư khu vực Dự án và lân cận trong quá trình thi công xây dựng, vận hành các hạng mục công trình của Dự án.

- Chủ động phối hợp với cơ quan chức năng, cộng đồng dân cư để phòng ngừa, giải quyết các vấn đề môi trường phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án. Chủ Dự án phải đền bù những thiệt hại môi trường do Dự án gây ra theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản quy định về xử phạt vi

phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường và theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Lập phương án và thực hiện các biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường phát sinh trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án; tuân thủ các quy định hiện hành về đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tài nguyên nước, bảo vệ nguồn nước; các quy định về phòng cháy chữa cháy, ứng phó sự cố, an toàn lao động, rà phá bom mìn; đảm bảo an toàn giao thông và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án để ngăn ngừa, giảm thiểu rủi ro đến môi trường.

- Chịu trách nhiệm giám sát các hoạt động xây dựng, vận hành Dự án, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Thực hiện chương trình quản lý, giám sát môi trường và các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác; số liệu giám sát phải được cập nhật và lưu giữ để cơ quan quản lý nhà nước kiểm tra.

- Thực hiện các biện pháp phù hợp để giảm thiểu tác động của Dự án đến các hoạt động giao thông và thực hiện cải tạo, nâng cấp các công trình hạ tầng bị ảnh hưởng bởi việc thực hiện Dự án.

- Xây dựng, đấu nối và vận hành hệ thống thu gom, thoát nước mưa và hệ thống thu gom, thoát nước thải sau xử lý đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và các điều kiện vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án. Đồng thời, thực hiện theo yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trường hợp có thay đổi vị trí đầu nối thoát nước mưa, nước thải sau xử lý, Chủ dự án phải báo cáo UBND tỉnh để xem xét, xác định việc áp dụng quy chuẩn quy định đối với nước thải sau xử lý của Dự án.

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ dự án sau khi có quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại Điều 37, Điều 41 và khoản 2 Điều 42 của Luật Bảo vệ môi trường.

- Chịu trách nhiệm về công tác an toàn và bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai Dự án; đảm bảo tính chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin, số liệu và kết quả tính toán trong báo cáo đánh giá tác động môi trường, đặc biệt là kết quả quan trắc đánh giá hiện trạng môi trường, danh sách các thành viên tham gia thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- Điều chỉnh, bổ sung nội dung của Dự án đầu tư và báo cáo đánh giá tác động môi trường cho phù hợp với nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường được

nêu trong quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường.

- Phối hợp chặt chẽ với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Biên Hoà và các đơn vị liên quan trong quá trình thực hiện Dự án và bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường.

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

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

- Lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định liên quan có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo quy chuẩn, quy định mới./.