

Số: 3431/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 31 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai” (nay là phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản miền Đông

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 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 Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực nông nghiệp và 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;

Căn cứ Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Xét Công văn số 10852/SoNNMT-MT ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án;

Xét đề nghị phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản miền Đông tại Văn bản số 50/2025/CV-MĐC ngày 19 tháng 12 năm 2025 và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 631/TTr- SoNNMT ngày 30 tháng 12 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai” (nay là phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai) (sau đây gọi là dự án) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản miền Đông (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại phường Hố Nai, 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.

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

Nơi nhận:

- Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản miền Đông;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND phường Hố Nai;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai (Phòng Quản lý Công thông tin điện tử) (đăng tải);
- Lưu: VT, KTN, Thu, 12b. 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Hoàng

Phụ lục
CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN
NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI KHU ĐẤT 2,85 HA, PHƯỜNG HỒ NAI,
TỈNH ĐỒNG NAI

(Kèm theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025
của Chủ tịch UBND tỉnh)

1. Thông tin về dự án:

1.1. Thông tin chung:

- Tên dự án: “Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa” (nay là phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai).
- Địa điểm thực hiện: Phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ dự án đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản miền Đông.

1.2. Quy mô, công suất:

- Quy mô sử dụng đất: 28.198,8 m² (không bao gồm diện tích nằm trong ranh dự án đường D23 theo quy hoạch 195.7 m² và diện tích còn lại là 151.6 m² theo Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 08/12/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà ở xã hội tại phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai).

+ Diện tích nằm trong đất giao thông phân khu 1.347,1 m² (Chủ dự án đầu tư thực hiện và bàn giao cho địa phương).

+ Diện tích khu đất xây dựng chung cư nhà ở xã hội (NOXH) 21.536,1 m²: xây dựng 22 tầng và bố trí 1.382 căn hộ.

+ Diện tích khu đất xây dựng chung cư thương mại 5.315,6 m²: xây dựng 01 tầng hầm và 22 tầng; bố trí 425 căn hộ và 9 căn hộ kinh doanh.

- Quy mô dân số: 3.981 người.

1.3. Công nghệ sản xuất: Không có.

1.4. Phạm vi:

1.4.1. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư:

a) Các hạng mục công trình:

- Khu đất xây dựng chung cư nhà ở xã hội: diện tích 21.536,1 m² gồm
 - + Đất xây dựng chung cư NOXH (diện tích sàn tầng 1): 8.818 m²;
 - + Đất cây xanh - cảnh quan (bao gồm hồ bơi): 5.878,0 m²;
 - + Đất giao thông nội bộ, sân bãi: 6.840,1 m²;
 - + Hệ thống cấp điện, cấp nước, viễn thông;
 - + Hệ thống thu gom và thoát nước mưa;

- + Hệ thống thu gom và nước thải;
- + Công trình xử lý nước thải, công suất 555 m³/ngày (24 giờ).
- Khu đất xây dựng chung cư thương mại: diện tích 5.315,6 m² gồm:
- + Đất xây dựng chung cư thương mại (diện tích sàn tầng 1): 2.386,2 m²;
- + Đất cây xanh - cảnh quan, tổng diện tích đất 1.079,1 m²;
- + Đất giao thông nội bộ, sân bãi (bao gồm cả đường nội bộ và hành lang quanh nhà trên sàn mái tầng hầm): 1.850,3 m²;
- + Hệ thống cấp điện, cấp nước, viễn thông;
- + Hệ thống thu gom và thoát nước mưa;
- + Hệ thống thu gom và thoát nước thải;
- + Công trình xử lý nước thải, công suất 200 m³/ngày (24 giờ).

b) Hoạt động của dự án đầu tư gồm: Hoạt động sinh hoạt của người dân, cơ sở giáo dục mầm non (phục vụ cho cư dân tại dự án), hoạt động của căn hộ kinh doanh (phòng tập thể dục thể thao, cửa hàng tiện ích, ...) và hoạt động từ các công trình khác trong dự án (công trình bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, phòng ngừa ứng phó sự cố môi trường, ...).

1.4.2. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư không thuộc phạm vi đánh giá tác động môi trường: hoạt động khai thác và vận chuyển nguyên liệu, vật liệu thi công.

1.5. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường: Dự án có yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 25 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 6 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ (xả nước thải vào nguồn nước mặt được sử dụng cho mục đích cấp nước sinh hoạt theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước).

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 phát quang thực vật, giải phóng chuẩn bị mặt bằng thi công, đào đắp san nền, thi công các hạng mục công trình, hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, phế thải phát sinh tiếng ồn, độ rung, bụi, khí thải, nước thải sinh hoạt, nước thải xây dựng, nước mưa chảy tràn, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại có khả năng ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực, tác động đến môi trường sống, hệ sinh thái khu vực thực hiện dự án, ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân sinh sống gần dự án; tăng nguy cơ tai nạn giao thông, tiềm ẩn sự cố tai nạn lao động, sự cố cháy nổ, sự cố ngập úng.

2.2. Giai đoạn vận hành:

- Hoạt động sinh hoạt của người dân, cơ sở giáo dục mầm non, hoạt động kinh doanh phát sinh tiếng ồn, nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại, bụi, mùi hôi.
- Hoạt động giao thông nội bộ làm phát sinh tiếng ồn, khói bụi, độ rung.
- Hoạt động của hệ thống xử lý nước thải làm phát sinh mùi hôi, bùn thải, tiếng ồn.

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) Giai đoạn thi công, xây dựng:

Tổng lượng nước thải phát sinh tối đa khoảng 41 m³/ngày, gồm:

- Nước thải từ hoạt động sinh hoạt của công nhân phát sinh tối đa khoảng 36 m³/ngày. Thông số ô nhiễm đặc trưng: chất rắn lơ lửng (SS), BOD, COD, Nitơ (N), Phốt pho (P), Coliform ...
- Nước thải từ hoạt động xây dựng, vệ sinh phương tiện, thiết bị thi công, phát sinh tối đa khoảng 5,0 m³/ngày. Thông số ô nhiễm: chất rắn lơ lửng (SS), dầu mỡ khoáng, ...

b) Giai đoạn vận hành:

Nước thải phát sinh chủ yếu từ hoạt động sinh hoạt của người dân tại dự án tối đa khoảng 629 m³/ngày. Thông số ô nhiễm đặc trưng: chất rắn lơ lửng (SS), BOD, COD, Nitơ (N), Phốt pho (P), Coliform, ...

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

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

Hoạt động chuẩn bị mặt bằng, vận chuyển nguyên vật liệu, vận chuyển phế thải xây dựng, máy móc thiết bị, thi công các hạng mục, công trình của dự án phát sinh bụi và khí thải. Thông số ô nhiễm đặc trưng: bụi, CO, NO₂, SO₂.

b) Giai đoạn vận hành:

- Bụi, khí thải phát sinh từ phương tiện giao thông ra vào dự án. Thông số ô nhiễm đặc trưng: bụi, SO₂, NO_x, CO.
- Khí thải (mùi hôi) từ hệ thống thu gom và thoát nước, công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, công trình xử lý nước thải (XLNT). Thông số ô nhiễm đặc trưng: NH₃, H₂S, Mercaptan, ...

3.2. Chất thải rắn, chất thải nguy hại:

3.2.1. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của chất thải rắn sinh hoạt:

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

Phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của công nhân phát sinh khối lượng khoảng 150 kg/ngày.

b) Giai đoạn vận hành:

Phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của chung cư, hoạt động kinh doanh, cơ sở giáo dục mầm non,... khối lượng khoảng 3.981 kg/ngày.

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

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

Phát sinh từ hoạt động xây dựng dự án, khối lượng khoảng 30,88 tấn. Chúng loại gồm: Bao bì thải, sắt/thép, thủy tinh, giẻ lau, ...

b) Giai đoạn vận hành:

Phát sinh từ hoạt động của công trình xử lý nước thải; vệ sinh, nạo vét hệ thống thu gom và thoát nước mưa, chăm sóc cây xanh, ... khối lượng khoảng 190,76 kg/ngày. Chúng loại gồm: bùn thải, bao bì, gỗ thải, kim loại thải, chai lọ thủy tinh, ...

3.2.3. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của chất thải nguy hại:

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

Phát sinh từ hoạt động xây dựng các hạng mục/công trình dự án khối lượng khoảng 406,7 kg. Chúng loại gồm: dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu, bóng đèn, cặn sơn, ...

b) Giai đoạn vận hành:

Phát sinh từ sinh hoạt của người dân, công trình xử lý nước thải. Chúng loại gồm: bóng đèn huỳnh quang, bao bì cứng thải bằng vật liệu khác, bao bì cứng thải bằng nhựa, dầu nhớt thải, bùn thải, ... phát sinh khoảng 1.317 kg/năm.

3.3. Tiếng ồn, độ rung:

3.3.1. Giai đoạn thi công, xây dựng:

Nguồn phát sinh: Phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu, phế thải, ...; hoạt động xây dựng (khoan cọc nhồi, hàn, ...).

3.3.2. Giai đoạn vận hành:

Nguồn phát sinh: Từ phương tiện giao thông ra vào dự án, hoạt động sinh hoạt người dân tại dự án, công trình xử lý nước thải.

* Quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - QCVN 26:2025/BTNMT và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung - QCVN 27:2025/BTNMT.

3.4. Các hoạt động khác:

- Rủi ro, sự cố công trình xử lý nước thải: Các sự cố có thể xảy ra như hư hỏng thiết bị vận hành; vận hành hệ thống xử lý nước thải không đúng quy trình kỹ thuật; xảy ra hiện tượng sốc tải; các sự cố về điện (cúp điện, hư hỏng hệ thống điện làm gián đoạn việc vận hành công trình xử lý nước thải).

- Rủi ro, tai nạn giao thông do các phương tiện tham gia giao thông ra vào và tại dự án.

- Sự cố rò rỉ, tràn đổ nguyên, nhiên liệu, hoá chất, chất thải có thể xảy ra trong quá trình vận chuyển hoặc từ các tai nạn giao thông.

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. Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Nước thải sinh hoạt: Bố trí khoảng 20 nhà vệ sinh di động tại trong công trường thi công.

- Nước thải xây dựng: Bố trí hệ thống thu gom, các bể lắng cặn và gạt váng dầu mỡ, sau đó tái sử dụng lại cho thi công xây dựng, không xả thải ra môi trường.

4.1.2. Giai đoạn vận hành:

- Xây dựng tách riêng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Nước thải từ hoạt động sinh hoạt của các căn hộ ở, cơ sở giáo dục mầm non, căn hộ kinh doanh, nước vệ sinh công cộng, nước rửa lọc hồ bơi thải định kỳ ... được thu gom về bể tự hoại hoặc bể tách dầu; theo đường ống thu gom nước thải đưa về 02 công trình xử lý nước thải gồm: 01 công trình xử lý nước thải tại chung cư NOXH, công suất 555 m³/ngày (24 giờ) và 01 công trình xử lý nước thải tại chung cư thương mại, công 200 m³/ngày (24 giờ).

Quy trình xử lý của 02 công trình xử lý nước thải giống nhau, cụ thể: Nước thải → Bể tách dầu mỡ → Thiết bị tách rác → Hố thu gom → Bể điều hòa → Bể Anoxic → Bể Aerotank → Bể lắng sinh học → Bể lọc áp lực → Bể khử trùng → Hố ga thoát nước trên đường D1 → Nguồn tiếp nhận (sông Đồng Nai).

Vị trí xả thải: hố ga thoát nước trên đường D1.

Phương thức xả thải: tự chảy.

Quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung - QCVN 14:2025/BTNMT, cột A.

4.1.3. Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn xây dựng và hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển và xử lý theo quy định;

không xả nước thải ra môi trường.

- Đảm bảo toàn bộ nước thải phát sinh trong giai đoạn xây dựng được thu gom, xử lý sơ bộ trước khi tái sử dụng cho hoạt động trên công trường thi công.

- Thực hiện thu gom và xử lý toàn bộ nước thải phát sinh trong giai đoạn vận hành dự án, đảm bảo nước thải được xử lý quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung - QCVN 14:2025/BTNMT, cột A trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

4.2. Đối với thu gom và xử lý bụi, khí thải:

4.2.1. Giai đoạn thi công xây dựng:

- Tất cả các loại xe chuyên chở đất cát, vật liệu xây dựng đảm bảo các tiêu chuẩn về chuyên chở: sàn xe vận chuyển nguyên vật liệu và phế thải được lót kín, phải có bạt che phủ vật liệu, vận chuyển đúng tải trọng, không nổ máy trong thời gian chờ xếp dỡ nguyên vật liệu, kiểm soát tốc độ ... Chủ các phương tiện vận chuyển chịu trách nhiệm về việc làm rơi vãi vật liệu ra đường khi vận chuyển.

- Áp dụng biện pháp phun ẩm trong quá trình san ủi mặt bằng. Mật độ phun 01-02 lần/ngày, tăng cường mật độ vào mùa hanh khô. Vào những thời điểm có nắng to và gió, đặc biệt là vào mùa khô cần phun ẩm ít nhất là 03 lần/ngày. Biện pháp phun nước có thể có hiệu quả giảm bụi đến 95%.

- Tiến hành phun nước trên các đoạn đường thi công, cũng như tuyến đường vận chuyển, duy trì mật độ 02 lần/ngày. Vào mùa khô, tăng cường mật độ 03 lần/ngày.

- Xây dựng cầu rửa xe tạm thời tại vị trí cổng ra của công trường xây dựng. Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu, đất đá ra khỏi công trường sẽ được rửa sạch bánh, thân xe trước khi rời khỏi công trường.

- Thực hiện biện pháp bao che công trình bằng lưới, rào chắn với các công trình thi công ở giai đoạn phát sinh nhiều bụi.

- Tổ chức các đội chuyên trách thu dọn các vật liệu rơi vãi tại xung quanh khu vực công trường và các khu vực phụ cận.

- Các phương tiện, máy móc, thiết bị xây dựng phải được kiểm tra thường xuyên, bảo dưỡng định kỳ 01 lần/quý.

- Xây dựng kế hoạch, tiến độ, tổ chức thi công hợp lý, tính toán và sử dụng đúng số lượng máy móc thiết bị để hạn chế tối đa mức độ gây tác động đến môi trường không khí khu vực.

4.2.2. Giai đoạn vận hành:

- Lắp đặt 02 hệ thống thu gom và xử lý khí thải (mùi hôi) phát sinh từ 02 công trình xử lý nước thải cụ thể: 01 hệ thống với công suất 700 m³/giờ cho công trình xử lý nước thải tại chung cư NOXH và 01 hệ thống với công suất 300 m³/giờ cho công trình xử lý nước thải tại chung cư thương mại.

Quy trình xử lý của 02 hệ thống thu gom và xử lý khí thải giống nhau, cụ thể: Khí thải → Quạt hút → Tháp hấp thụ → Tháp hấp phụ → Ống thoát khí.

Vị trí xả thải: phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

Quy chuẩn áp dụng: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp QCVN 19:2024/BTNMT.

- Bê tông hóa đường giao thông nội bộ trong khu vực dự án, đối với lề đường tiến hành lát gạch, trồng cây xanh dọc các tuyến đường nội bộ nhằm tạo cảnh quan khu vực đồng thời cải thiện môi trường không khí xung quanh.

- Quy hoạch bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng số lượng dân cư và khách ra vào nhằm tránh tình trạng ách tắc giao thông vào các giờ cao điểm.

- Vào mùa nắng phun nước sân bãi giảm bụi và hơi nóng do xe di chuyển ra vào chung cư.

- Trồng cây xanh để đảm bảo điều hòa vi khí hậu.

4.2.3. Yêu cầu bảo vệ môi trường:

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 và vận hành; đáp ứng các điều kiện về vệ sinh môi trường.

Thực hiện thu gom và xử lý toàn bộ khí thải phát sinh đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp - QCVN 19:2024/BTNMT.

4.3. Các công trình, biện pháp quản lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại:

4.3.1. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường:

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Đối với chất thải rắn từ hoạt động phát quang, chuẩn bị mặt bằng: các loại chất thải phát sinh được thu gom, xử lý theo quy định.

- Đối với lượng đất đào dôi dư được tận dụng để san lấp tại chỗ, không vận chuyển ra khỏi phạm vi khu đất dự án.

- Thu gom chất thải rắn thải sinh hoạt trên công trường, các tuyến đường và trong khu vực nhà điều hành, nhà tạm công nhân, số lượng thùng rác được tính toán thu gom, lưu chứa đủ toàn bộ khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh. Định kỳ thu gom 01 lần/ngày.

b) Giai đoạn vận hành:

- Đối với khu vực công cộng: Bố trí các thùng chứa rác lớn có kích thước 120 L, 240 L, 660 L tại các khu vực lưu giữ để phân loại, lưu chứa chất thải trước khi chuyển giao cho đơn vị vận chuyển, xử lý.

- Đối với chung cư NOXH: Mỗi tầng của chung cư sẽ được trang bị thùng rác để phân loại theo quy định. Hàng ngày, nhân viên tạp vụ sẽ thu gom rác tại từng tầng và vận chuyển xuống phòng chứa rác tập trung tại tầng trệt chung cư có diện tích 107,5 m² và chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Đối với chung cư thương mại: Mỗi tầng của chung cư sẽ được trang bị thùng rác để phân loại theo quy định. Hàng ngày, nhân viên tạp vụ sẽ thu gom rác tại từng tầng vận chuyển xuống phòng chứa rác tập trung tại tầng 1 chung cư có diện tích 46,5 m² và chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Chủ dự án cam kết hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Có đủ thiết bị, phương tiện, địa điểm để phân loại chất thải rắn thông thường, chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn, thu gom, lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, nhóm chất thải rắn sinh hoạt sau phân loại phát sinh từ hộ gia đình, cá nhân, hộ kinh doanh, cơ sở giáo dục mầm non trong khu chung cư.

- Việc phân loại, thu gom, chuyển giao xử lý các loại chất thải đảm bảo thực hiện theo đúng yêu cầu tại Quyết định số 86/2025/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ, 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, Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4.3.2. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại:

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Lắp đặt kho chứa diện tích 30 m², có mái che, vây kín bằng tôn. Thực hiện phân loại, bố trí thiết bị chuyên dụng, dán nhãn tên, mã, dấu hiệu cảnh báo đặc tính nguy hại đối với từng chủng loại.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài

nguyên và Môi trường và Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

b) Giai đoạn vận hành:

- Chất thải nguy hại phát sinh được thu gom, phân loại đưa về kho lưu chứa chất thải nguy hại gồm: 01 kho có diện tích 30 m² bố trí tại tầng trệt chung cư NOXH và 01 kho có diện tích 20 m² bố trí tại tầng 1 chung cư thương mại. Kho lưu chứa chất thải nguy hại được thiết kế đảm bảo đúng quy định.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

Thu gom, lưu giữ, quản lý và xử lý chất thải nguy hại phát sinh đảm bảo các yêu cầu theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ, 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, Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

4.4.1. Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Sử dụng các thiết bị được đăng kiểm trong quá trình thi công, xây dựng; định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng các phương tiện giao thông, phương tiện thi công đảm bảo đạt yêu cầu theo quy định; ưu tiên sử dụng các thiết bị có mức rung thấp.

- Bố trí thời gian thi công hợp lý, không thi công ở các giờ nghỉ ngơi của người dân xung quanh để tránh gây ồn, rung; hạn chế vận chuyển nguyên vật liệu vào giờ cao điểm, đặc biệt khi đi qua khu dân cư hoặc vào giờ nghỉ; định kỳ bảo dưỡng và bố trí thời gian hoạt động phù hợp của các thiết bị phương tiện.

- Thường xuyên phối hợp với đơn vị nhà thầu để kiểm tra độ rung của các máy móc thiết bị trong quá trình hoạt động. Tránh gây tình trạng lún, nứt đến các công trình lân cận.

4.4.2. Trong giai đoạn vận hành:

- Phương tiện vận tải ra vào dự án đảm bảo các quy trình kỹ thuật và kiểm định thiết bị tránh phát sinh tiếng ồn, độ rung từ phương tiện vận chuyển.

- Trồng cây xanh, thảm cỏ xung quanh khu vực để giảm thiểu bụi, tiếng ồn phát sinh từ hoạt động vận hành tới môi trường xung quanh.

4.4.3. Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - QCVN 26:2025/BTNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung - QCVN 27:2025/BTNMT và các quy chuẩn môi trường hiện hành khác có

liên quan, đảm bảo các điều kiện an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thực hiện dự án.

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

- Tiến hành đào các rãnh thoát nước mưa tạm thời, bố trí các hố lắng tạm thời trên trục thoát nước nhằm giảm hàm lượng cặn lơ lửng, giảm nguy cơ tắc nghẽn ngập úng.

- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông hệ thống thoát nước không để rác thải sinh hoạt, nhiên liệu dự trữ và nhiên liệu thải xâm nhập vào hệ thống thoát nước gây ô nhiễm hoặc tắc nghẽn hệ thống.

- Quy định chỗ tập kết vật liệu không chắn đường thoát nước.

- Các loại vật tư, thiết bị được tập kết dần từng đợt tùy theo yêu cầu tiến độ của công trình, không tập kết vật tư, vật liệu với số lượng lớn. Khu vực kho chứa nguyên liệu có nền cao hơn so với khu vực xung quanh. Nguyên vật liệu dự trữ trong công trường cần được che phủ bằng bạt hoặc vật liệu tương tự để tránh rửa trôi do nước mưa.

- Bố trí nhân viên theo dõi tình trạng thoát nước khi trời mưa và khơi thông đường thoát nước tránh tình trạng ngập úng gây ảnh hưởng đến người dân đang sinh sống tại khu vực dự án.

- Tổ chức đội vệ sinh thường xuyên vệ sinh các tuyến đường nội bộ.

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

5.1. Giai đoạn thi công xây dựng:

5.1.1. Đối với chất thải rắn xây dựng, chất thải rắn thông thường, chất thải sinh hoạt và chất thải nguy hại:

Thực hiện phân loại, thu gom các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định pháp luật; 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 chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

5.1.2. Đối với bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung:

- Vị trí giám sát: 01 điểm tại khu vực thi công và 01 điểm tại khu vực lưu giữ nguyên vật liệu.

- Tần suất: 06 tháng/lần.

- Thông số giám sát: tiếng ồn, độ rung, bụi tổng (TSP), SO_2 , NO_x .

- Quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí - QCVN 05:2023/BTNMT; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn -

QCVN 26:2025/BTNMT, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung - QCVN 27:2025/BTNMT.

5.2. Giai đoạn vận hành:

5.2.1. Giám sát chất lượng nước thải định kỳ:

- Vị trí giám sát: 01 vị trí tại hố ga trước khi xả nước thải vào hố ga trên đường D1.

- Thông số giám sát: Các thông số quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung - QCVN 14:2025/BTNMT, cột A.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

- Quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung - QCVN 14:2025/BTNMT, cột A.

5.2.2. Giám sát chất thải rắn:

- Giám sát tình hình lưu giữ, thu gom, quản lý và xử lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại tại dự án.

- Tần suất giám sát: thường xuyên.

- Căn cứ thực hiện: Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, Nghị định số 05/NĐ-CP/2025 ngày 06/01/2025 của Chính phủ; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai

6. Các yêu cầu bảo vệ môi trường khác

Chủ dự án đầu tư có trách nhiệm thực hiện các điều kiện liên quan đến bảo vệ môi trường như sau:

- 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.

- Thiết kế các hạng mục công trình chính, công trình bảo vệ môi trường và các giải pháp thi công phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận để đảm bảo an toàn và đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường của Dự án.

- Thực hiện phân định, phân loại các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan.

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

- Xây dựng, vận hành hệ thống thu gom nước thải đảm bảo toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ dự án được thu gom, xử lý các tại công trình xử lý nước thải của dự án đạt quy chuẩn kỹ thuật theo quy định pháp luật trước khi xả thải ra môi trường.

- Thực hiện thu gom triệt để nước thải phát sinh và chỉ được xả nước thải đạt quy chuẩn quy định ra môi trường sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép môi trường và hoàn thành việc vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải theo giấy phép môi trường được cấp.

- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo quy định tại Điều 57, 64 Luật 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.

- Chủ dự án phải 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 và danh sách các thành viên tham gia thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án; tiếp thu đầy đủ các nội dung, yêu cầu của quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường vào dự án đầu tư.

- Thực hiện việc cấp giấy phép môi trường, vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải theo quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

- Đảm bảo nguồn lực tài chính để các công trình bảo vệ môi trường của dự án được duy trì, vận hành hiệu quả và chương trình quan trắc, giám sát môi trường được thực hiện như cam kết đã nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

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

- 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.

- 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./.