

Số: 1013 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của
Dự án Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 Luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

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; 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 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29 tháng 01 năm 2026 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025;

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 và Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 đề nghị phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh tại Văn bản số 06/2026-CV-TM ngày 13 tháng 03 năm 2026 và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 218/TTr-SNNMT ngày 20 tháng 3 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City) (sau đây gọi là dự án) của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại phường Long Hưng, 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 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. *T.M*

Nơi nhận:

- Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND phường Long Hưng;
- 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
KHU ĐÔ THỊ TƯỜNG MINH (AQUA MARINA CITY)

(Kèm theo Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2026
 của Chủ tịch UBND tỉnh)

1. Thông tin về dự án:

1.1. Thông tin chung:

- Tên dự án: Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City).
- Địa điểm thực hiện: Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ dự án đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh.

1.2. Quy mô, công suất:

- Quy mô diện tích đất thực hiện dự án khoảng 394.574,4 m² bao gồm:
 - + Đất ở: 134.801,4 m², bố trí 740 căn nhà (nhà liên kế, biệt thự).
 - + Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 100.398,1 m², bố trí 28 công trình thương mại dịch vụ và 01 quảng trường.
 - + Đất cây xanh, thể dục thể thao: 61.705,4 m².
 - + Đất giao thông: 91.038,8 m².
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật: 3.485,0 m².
 - + Đất khác (tôn giáo): 3.145,7 m² (đình Phước Châu hiện hữu do UBND phường Long Hưng quản lý, được Chủ dự án giữ nguyên trạng).
- Quy mô dân số: 2.664 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 dự án có diện tích khoảng 394.574,4 m² bao gồm:
 - + Nhà ở liên kế phố: 63.897,8 m²;
 - + Nhà ở liên kế sân vườn: 31.278,0 m²;
 - + Biệt thự song lập: 31.330,2 m²;
 - + Biệt thự đơn lập: 8.295,5 m²;
 - + Thương mại dịch vụ: 73.260,0 m²;
 - + Quảng trường: 27.138,1 m²;
 - + Cây xanh - mặt nước: 61.705,4 m²;
 - + Giao thông nội bộ: 91.038,8 m²;
 - + Hạ tầng kỹ thuật: 3.485,0 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 1.250 m³/ngày (24 giờ) được chia thành 03 module: Module 1 công suất 567 m³/ngày, module 2 và 3 công suất 341,5 m³/ngày/module; 01 nhà lưu chứa rác thải diện tích 70 m² (được chia thành 02 kho gồm: 01 kho lưu chứa chất thải rắn thông thường và chất thải rắn sinh hoạt diện tích khoảng 63 m² và 01 kho lưu chứa chất thải nguy hại (CTNH) diện tích khoảng 7 m²).

b) Hoạt động của dự án đầu tư gồm: Hoạt động sinh hoạt của người dân tại khu nhà ở, hoạt động tại các công trình thương mại dịch vụ (dịch vụ ăn uống, mua sắm, cửa hàng tiện ích, cửa hàng thời trang, phòng tập thể thao, ...), công cộng (quảng trường, ...), bến tàu và các công trình khác (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 (dự án xả nước thải vào sông Đồng Nai là 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 tháo dỡ các công trình hiện hữu (nếu có), dọn dẹp mặt bằng, thi công xây dựng 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, hoạt động thương mại dịch vụ, công

cộng, bên tàu 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 công trình 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 khoảng 39,5 m³/ngày, gồm:

- Hoạt động của công nhân thi công phát sinh nước thải sinh hoạt với lưu lượng khoảng 29,5 m³/ngày. Thông số ô nhiễm đặc trưng: chất rắn lơ lửng (SS), BOD₅, COD, tổng Nitơ (N), tổng Phốt pho (P), Coliform.

- Hoạt động thi công xây dựng, hoạt động rửa dụng cụ và hoạt động rửa bánh xe ra vào công trường thi công phát sinh nước thải với lưu lượng khoảng 10 m³/ngày. Thông số ô nhiễm đặc trưng: chất rắn lơ lửng (SS), dầu mỡ khoáng.

b) Giai đoạn vận hành:

Hoạt động sinh hoạt của người dân và hoạt động thương mại, dịch vụ nước thải sinh hoạt với lưu lượng khoảng 761,7 m³/ngày. Thông số ô nhiễm đặc trưng: chất rắn lơ lửng (SS), BOD₅, COD, tổng Nitơ (N), tổng 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 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. 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, 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 khối lượng khoảng 250 kg/ngày.

b) Giai đoạn vận hành: Phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của người dân, hoạt động thương mại dịch vụ, công trình công cộng, ... khối lượng khoảng 3.463 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 tháo dỡ công trình hiện hữu (nếu có), khối lượng 51.998 tấn. Chủng loại gồm: xà bần (gạch bể, đất, đá), sắt/thép, thủy tinh, ...

Phát sinh từ hoạt động xây dựng dự án (trường hợp chỉ xây dựng các công trình còn lại), khối lượng khoảng 6.780 kg/ngày. Chủng loại gồm: bao bì, sắt/thép, thủy tinh, giẻ lau, ...

Phát sinh từ hoạt động xây dựng dự án (trường hợp tháo dỡ công trình hiện hữu và xây dựng toàn bộ các công trình), khối lượng khoảng 17.220 kg/ngày. Chủng loại gồm: bao bì, 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 1.057 kg/ngày. Chủng loại gồm: bùn thải, bao bì, gỗ thải, ...

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 dọn dẹp mặt bằng, xây dựng các hạng mục/công trình dự án (trường hợp chỉ xây dựng các công trình còn lại) khối lượng khoảng 20 kg/ngày. Chủng loại gồm: dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu, bóng đèn, cặn sơn, que hàn thải ...

Phát sinh từ hoạt động dọn dẹp mặt bằng, xây dựng các hạng mục/công trình dự án (trường hợp tháo dỡ công trình hiện hữu và xây dựng toàn bộ các công trình) khối lượng khoảng 53 kg/ngày. Chủng loại gồm: dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu, bóng đèn, cặn sơn, que hàn thải ...

b) Giai đoạn vận hành:

Phát sinh từ sinh hoạt của người dân, hoạt động thương mại, dịch vụ, công trình xử lý nước thải. Chủng loại gồm: bóng đèn huỳnh quang, thiết bị điện tử thải, bao bì cứng thải bằng nhựa, dầu nhớt thải, bùn thải, ... phát sinh khoảng 1.771 kg/năm.

3.3. Tiếng ồn, độ rung:

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

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

b) 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, hoạt động thương mại dịch vụ, quảng trường, 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 công trình xử lý nước thải không đúng quy trình kỹ thuật; 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 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. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý nước thải

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Lắp đặt tại công trường thi công 10 nhà vệ sinh lưu động được trang bị bể tự hoại dung tích 1.000 lít/1 bể/khu vệ sinh để thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh tại công trường thi công; hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ hút, vận chuyển, xử lý khi đầy bể theo quy định, không xả thải ra môi trường.

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

- Bố trí 02 cầu rửa xe tại cổng chính ra vào công trường để rửa xe và vệ sinh các loại máy móc, thiết bị thi công trên công trường; nước thải phát sinh được thu gom, xử lý bằng bể lắng cát và tách dầu 02 ngăn có tổng thể tích 03 m³/bể và tái sử dụng toàn bộ cho hoạt động làm ẩm vật liệu thi công, phế thải xây dựng trước khi vận chuyển. Váng dầu, vật liệu thấm dầu được thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định về chất thải nguy hại.

Quy trình xử lý: Nước thải thi công, từ hoạt động rửa xe, rửa dụng cụ thi công → Bể lắng, tách dầu → Tái sử dụng 100% cho hoạt động làm ẩm vật liệu thi công, vệ sinh phương tiện vận chuyển.

- Bố trí hệ thống thu gom là các rãnh thu có kích thước 0,5mx0,8m và hố ga lắng cặn có kích thước 1,0mx1,2mx1,0m tại các khu vực phát sinh nước thải xây dựng để lắng cặn trước khi tái sử dụng.

b) Giai đoạn vận hành:

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

- Nước thải từ hoạt động sinh hoạt người dân, thương mại dịch vụ, vệ sinh công cộng ... của dự án và nước thải phát sinh từ khu 1 của dự án Aqua City diện tích 112ha do Công ty TNHH Thành phố Aqua làm chủ dự án được thu gom đưa về công trình xử lý nước thải, công suất 1.250 m³/ngày (24 giờ) được chia thành 03 module: Module 1 công suất 567 m³/ngày; module 2 và 3 công suất 341,5 m³/ngày/module. Quy trình xử lý của công trình xử lý nước thải, cụ thể: Nước thải → Bể thu gom → Bể tách dầu → Bể điều hòa → Bể thiếu khí → Bể hiếu khí 1 → Bể hiếu khí 2 → Bể lắng sinh học → Bể trung gian + lọc áp lực → Bể khử trùng → Nguồn tiếp nhận (sông Đồng Nai).

- Vị trí xả thải: cửa xả số 2 (tọa độ: X (m) = 1199943.075; Y (m) = 402256.667. Hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực 107°45', múi chiều 3⁰) ra sông Đồng Nai. Cảng vụ Hàng hải Đồng Nai có Công văn số 660/CVHHĐN-QLKCHT ngày 23/9/2025 ý kiến đối với hạng mục đầu nối hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải thuộc Dự án Aqua Dona (Aqua Marina City) tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

- Phương thức xả thải: tự chảy.

- 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, F ≤ 2.000.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải thi công xây dựng trước khi thực hiện các hoạt động thi công xây dựng; đảm bảo toàn bộ nước thải phát sinh trong quá trình xây dựng dự án được thu gom xử lý trước khi tái sử dụng cho hoạt động làm ẩm vật liệu thi công, vệ sinh phương tiện vận chuyển; nước thải sinh hoạt phải được hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ hút, vận chuyển, xử lý theo quy định.

- 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, F ≤ 2.000 trước khi thải ra nguồn tiếp nhận. 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 cho phép.

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

- Lắp đặt 01 hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục đối với nước thải sau xử lý của công trình xử lý nước thải, có camera theo dõi, thiết bị lấy mẫu nước thải tự động, truyền số liệu trực tiếp đến Sở Nông nghiệp và Môi trường theo đúng quy định. Các thông số quan trắc nước thải tự động, liên tục bao gồm: Lưu lượng (đầu vào và đầu ra), nhiệt độ, pH, TSS, COD, Amoni. Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục phải được: kiểm định, hiệu chuẩn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về khoa học và công nghệ, tiêu chuẩn, đo lường và chất lượng; quản lý, vận hành đáp ứng các quy định của Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định có liên quan.

- 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 thu gom và xử lý bụi, khí thải:

a) 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.

- 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 04 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.

b) Giai đoạn vận hành:

- Lắp đặt 03 hệ thống thu gom và xử lý khí thải (mùi hôi) phát sinh từ công trình xử lý nước thải tại 03 module của công trình xử lý nước thải cụ thể: tại module xử lý nước thải số 1 (công suất 567 m³/ngày) lắp đặt 01 hệ thống xử lý mùi công suất 11.000 m³/giờ; tại module xử lý nước thải số 2 và 3 (công suất 341,5 m³/ngày/module) lắp đặt 02 hệ thống xử lý mùi riêng biệt công suất 11.000 m³/giờ/hệ thống.

Quy trình xử lý của 03 hệ thống thu gom và xử lý khí thải như nhau, cụ thể: Khí thải → Đường ống thu gom khí thải → Tháp hấp thụ → Tháp hấp phụ → Quạt hút → Ống thoát khí.

Vị trí xả khí thải: phường Long Hưng, 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.

- Vào mùa nắng phun nước giảm bụi và hơi nóng do xe di chuyển ra vào Khu đô thị.

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

c) 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.

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

4.2.1. 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 chuẩn bị mặt bằng: Các loại chất thải phát sinh được thu gom, xử lý theo quy định.

- 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 nhà ở: 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 chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Đối với công trình xử lý nước thải: Bố trí 01 kho lưu chứa chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn thông thường diện tích khoảng 63 m² và chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Đối với khu thương mại dịch vụ: Mỗi tầng của công trình thương mại dịch vụ 01 phòng lưu chứa chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường diện tích khoảng 03 m² trong đó có bố trí thùng chứa với màu sắc khác nhau, dung tích khoảng 120 L 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 định kỳ vận chuyển bằng thang máy chuyên dụng xuống khu tập trung chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường diện tích khoảng 20 m² bố trí tại tầng trệt của mỗi công trình và chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo 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:

- 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, công trình công cộng trong khu đô thị.

- 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 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 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 bởi Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025, Thông tư số 07/2025/TT-BNNMT ngày 16/6/2025 và Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT ngày 29/01/2026.

4.2.2. 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 25 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.

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 07 m² bố trí tại công trình xử lý nước thải và 01 kho có diện tích 03 m² được bố trí tại tầng 1 của mỗi công trình thương mại dịch vụ. 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 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 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 bởi Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025, Thông tư số 07/2025/TT-BNNMT ngày 16/6/2025 và Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT ngày 29/01/2026.

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

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. 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.

4.3.4. 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 vật 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 xây dựng, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định pháp luật; định kỳ chuyển giao các loại chất thải 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, 01 điểm tại khu vực lưu giữ nguyên vật liệu và 01 điểm giáp ranh sông Đồng Nai gần vị trí xây dựng công trình xử lý nước thải.

- 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 tự động, liên tục:

- Thông số giám sát: Lưu lượng (đầu vào và đầu ra), nhiệt độ, pH, TSS, COD, Amoni.

- Tần suất giám sát: Liên tục 24/24 giờ.

- 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, $F \leq 2000$.

5.2.2. Giám sát chất lượng nước thải định kỳ:

- Vị trí giám sát: Tại đầu ra của công trình xử lý nước thải công suất $1.250 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- 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 (trừ các thông số đã giám sát tự động).

- 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, $F \leq 2000$.

5.2.3. 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 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 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 bởi Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025, Thông tư số 07/2025/TT-BNNMT ngày 16/6/2025 và Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT ngày 29/01/2026; Quyết định số 86/2025/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 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 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. Việc quan trắc nước thải tự động, liên tục phải đáp ứng quy định kỹ thuật về quan trắc 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.

- 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 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.

- Lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường và thực hiện vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải theo quy định của pháp luật 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./.