

Số: 835/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 06 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu nhà ở xã hội An Phước tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ SIB Việt Nam

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 Thương mại và Dịch vụ SIB Việt Nam tại Văn bản số 04/2026/CV-SIB ngày 03 tháng 2 năm 2026 và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai tại Tờ trình số 152/TTr-SNNMT.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội An Phước tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi là Dự án) của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ SIB Việt Nam (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại xã An Phước, 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 bởi khoản 9 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 và Điều 8 Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29 tháng 01 năm 2026.

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

Nơi nhận:

- Công ty TNHH TM và DV SIB Việt Nam;
- 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 xã An Phước;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai (Phòng Quản lý Công thông tin điện tử) (đăng tải thông tin);
- Lưu: VT, KTN, Thu, 12b. *3*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Hoàng

**CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN
KHU NHÀ Ở XÃ HỘI AN PHƯỚC TẠI XÃ AN PHƯỚC,
TỈNH ĐỒNG NAI**

(Kèm theo Quyết định số 235 /QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

1. Thông tin về Dự án

1.1. Thông tin chung

- Tên dự án: Khu nhà ở xã hội An Phước tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai.
- Địa điểm thực hiện: Xã An Phước, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ dự án đầu tư: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ SIB Việt Nam.

1.2. Quy mô, công suất

- Tổng diện tích khu đất dự án: Khoảng 73.275,30 m². Trong đó, diện tích đất thuộc phạm vi thực hiện dự án là 66.475 m²; phần diện tích đất còn lại 6.800,3m² là diện tích đất giao thông thuộc dự án đầu tư đường giao thông QH-01 (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 822/QĐ-UBND do UBND tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 13/3/2025).

- Quy mô dân số: 4.530 người.
- Quy mô số căn hộ: 1.499 căn hộ, gồm 1.149 căn hộ tại 02 chung cư nhà ở xã hội và 350 căn hộ tại 01 chung cư nhà ở thương mại.
- Nhóm dự án theo tiêu chí Luật đầu tư công: Nhóm B.

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

- Hoạt động xây dựng hạ tầng kỹ thuật (san lấp mặt bằng, giao thông, chiếu sáng, cấp điện, cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, nước thải,...) trên diện tích 66.475 m².
- 02 chung cư nhà ở xã hội, ký hiệu CC-01 (09 tầng) và CC-02 (09 tầng).
- 01 chung cư nhà ở thương mại, ký hiệu CC-03 (01 tầng hầm và 16 tầng nổi).
- Công trình công cộng (trường mầm non, trạm y tế), khu thể dục thể thao, cây xanh, bãi đỗ xe.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, khu lưu giữ chất thải rắn); đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước, viễn thông; hệ thống thu gom và thoát nước mưa; Hệ thống thu gom và thoát nước thải.
- Hệ thống xử lý nước thải, tổng công suất 800m³/ngày.đêm (chia thành 02 giai đoạn, công suất 400m³/ngày.đêm/giai đoạn).

- Hệ thống xử lý mùi của hệ thống xử lý nước thải, công suất 2.000 m³/giờ.

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

- Các công trình, hoạt động thuộc dự án đầu tư đường giao thông QH-01 với diện tích khoảng 6.800,3m²

- 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.

1.5. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án có yếu tố nhạy cảm về môi trường 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 có 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, 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 trong phạm vi dự án làm 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; ảnh hưởng đến môi trường sống, sinh hoạt của người dân xung quanh khu vực 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

- Sinh hoạt của các hộ dân, hoạt động của các khu thương mại, dịch vụ, hoạt động của trường mầm non, trạm y tế làm phát sinh nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại, tiếng ồn, độ rung, bụi, mùi hôi.

- Hoạt động giao thông trong khu vực dự án làm phát sinh tiếng ồn, khói bụi.

- Hoạt động của hệ thống xử lý nước thải làm phát sinh bùn thải, tiếng ồn, mùi hôi.

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

3.1. Giai đoạn thi công, xây dựng

3.1.1. Nước thải, khí thải

- *Nguồn phát sinh, tính chất của nước thải*

+ Nước thải sinh hoạt của công nhân tại công trường; thông số ô nhiễm đặc trưng: Chất rắn lơ lửng (SS), BOD₅, COD, Nitơ (N), Phốt pho (P), Coliform.

+ Nước thải từ hoạt động vệ sinh máy móc thiết bị, xịt rửa bánh xe phương tiện giao thông ra vào công trường; thông số ô nhiễm đặc trưng: pH, TSS, dầu mỡ khoáng.

- *Nguồn phát sinh, tính chất của bụi, khí thải*: Hoạt động phát quang, chuẩn bị mặt bằng, san nền, thi công xây dựng công trình; Thông số ô nhiễm đặc trưng: bụi, CO, NO₂, SO₂.

3.1.2. Chất thải rắn, chất thải nguy hại

- *Nguồn phát sinh chất thải rắn sinh hoạt*: Hoạt động sinh hoạt của công nhân.

- *Nguồn phát sinh, tính chất (loại) của chất thải rắn công nghiệp thông thường*: (1) Hoạt động dọn dẹp mặt bằng làm phát sinh sinh khối thực vật; thành phần chủ yếu gồm: chất thải thực bì, cây cỏ, cành lá; (2) Hoạt động thi công xây dựng làm phát sinh: chất thải xây dựng, thành phần chủ yếu là mẫu vụn sắt, thép, xà bần, bao bì,...; đất bóc hữu cơ, đất đào nền, hầm.

- *Nguồn phát sinh, tính chất (loại) của chất thải nguy hại*: Hoạt động thi công xây dựng làm phát sinh các loại chất thải nguy hại như dầu, mỡ thải, giẻ lau dính dầu,...

3.1.3. Tiếng ồn, độ rung

- *Nguồn phát sinh*: Phát sinh từ hoạt động thi công các hạng mục công trình, hoạt động của các phương tiện vận chuyển và máy móc thiết bị thi công.

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

3.1.4. Tác động khác

Hoạt động của các phương tiện vận chuyển ra vào dự án có khả năng gây ảnh hưởng tới hoạt động giao thông đường bộ, sinh hoạt của người dân lân cận.

3.2. Giai đoạn vận hành

3.2.1. Nước thải, khí thải

- *Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của nước thải*

+ Nước thải sinh hoạt từ các hoạt động của dân cư, khu thương mại dịch vụ, trường học, trạm y tế trong dự án, nước vệ sinh hồ bơi, vệ sinh khu lưu chứa

rác; lưu lượng khoảng 693 m³/ngày; thành phần chủ yếu: Chất rắn lơ lửng (SS), BOD₅, COD, Nitơ (N), Phốt pho (P), Coliform....

+ Nước thải từ hồ bơi (xả định kỳ khoảng 6 tháng/lần, lưu lượng mỗi lần xả khoảng 587 m³), thành phần chủ yếu: Chất rắn lơ lửng (SS), BOD₅, COD,...

- *Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của bụi, khí thải*

+ Bụi, khí thải phát sinh từ phương tiện ra vào dự án, thành phần ô nhiễm đặc trưng: Bụi, SO₂, NO_x, CO, THC.

+ Bụi, khí thải phát sinh từ các máy phát điện dự phòng, thành phần ô nhiễm đặc trưng: Bụi, SO₂, NO_x, CO, THC

+ Mùi hôi từ cống rãnh, khu chứa rác, hệ thống xử lý nước thải của dự án, thành phần ô nhiễm đặc trưng: NH₃, H₂S, Mercaptan.

3.2.2. Chất thải rắn, chất thải nguy hại

- *Nguồn phát sinh chất thải rắn sinh hoạt*: từ hoạt động sinh hoạt của cư dân, hoạt động của khu thương mại, dịch vụ, trường học, trạm y tế,...

- *Nguồn phát sinh, tính chất (loại) của chất thải rắn công nghiệp thông thường*: bùn thải từ bể tự hoại, hệ thống xử lý nước thải, nạo vét kênh mương; bao bì giấy, nhựa, kim loại không nhiễm thành phần nguy hại phát sinh từ hoạt động của khu thương mại, trường học, trạm y tế.

- *Nguồn phát sinh, quy mô (khối lượng), tính chất (loại) của chất thải nguy hại*:

+ Hoạt động vận hành hệ thống xử lý nước thải, chăm sóc cây xanh tại dự án, bảo trì, bảo dưỡng thiết bị và từ hoạt động sinh hoạt của người dân làm phát sinh các loại chất thải nguy hại gồm: Giẻ lau nhiễm thành phần nguy hại; Bao bì nhựa cứng thải; Dầu động cơ, hộp số bôi trơn tổng hợp thải,...; khối lượng chất thải nguy hại khoảng 29.500kg/năm.

+ Hoạt động của trạm y tế phát sinh khối lượng chất thải nguy hại y tế khoảng 140kg/năm, bao gồm: Chất thải lây nhiễm (bao gồm cả chất thải sắc nhọn), dược phẩm gây độc tế bào, các thiết bị vỡ, hỏng, đã qua sử dụng có chứa thủy ngân và các kim loại nặng (nhiệt kế, huyết áp kế,...).

3.2.3. Tiếng ồn, độ rung

- *Nguồn phát sinh*: Các phương tiện tham gia giao thông đi lại trong dự án, hoạt động của máy móc thiết bị, sinh hoạt của các khu chung cư, trường mầm non, trạm y tế, hoạt động của hệ thống xử lý nước thải.

- *Quy chuẩn áp dụng*: QCVN 26:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung và các quy chuẩn môi trường hiện hành khác có liên quan.

3.2.4. Các tác động khác: Các sự cố liên quan hệ thống xử lý nước thải, khu vực lưu giữ chất thải, ...

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) Giai đoạn thi công, xây dựng

- Đối với nước thải sinh hoạt: Bố trí 05 nhà vệ sinh di động tại khu lán trại trong công trường thi công. Yêu cầu về bảo vệ môi trường: nhà vệ sinh di động phải đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật lắp đặt, đảm bảo toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh được thu gom, xử lý theo quy định.

- Đối với nước thải xây dựng: Bố trí hệ thống thu gom, các bể lắng cặn để thu gom, tách dầu và lắng lọc; nước thải sau khi tách dầu mỡ, lắng cặn được tái sử dụng toàn bộ vào mục đích làm ẩm vật liệu thi công, đất đá thải trước khi vận chuyển và tưới nước dập bụi trên công trường thi công; váng dầu được thu gom, lưu trữ, hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý cùng với chất thải nguy hại khác của Dự án theo quy định; đất, cát, cặn tại bể lắng được tận dụng để san lấp mặt bằng dự án.

b) Giai đoạn vận hành

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình trong dự án được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, nước thải từ hoạt động của các khu bếp được đưa về bể tách dầu, nước thải sinh hoạt khác được thu gom về các hố ga nước thải, sau đó theo hệ thống thoát nước thải để đưa về hệ thống xử lý nước thải công suất 800m³/ngày.đêm để xử lý; hệ thống xử lý nước thải 800m³/ngày.đêm được phân kỳ đầu tư thành 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1 (đồng thời với quá trình xây dựng dự án): Xây dựng các bể xử lý cho công suất 800m³/ngày.đêm và lắp đặt lắp đặt máy móc thiết bị hoàn thiện cho công suất 400 m³/ngày.đêm.

+ Giai đoạn 2 (thực hiện khi lượng nước thải cần xử lý đạt 70% công suất của giai đoạn 01): Lắp đặt lắp đặt máy móc thiết bị cho công suất 400 m³/ngày.đêm để đạt tổng công suất toàn dự án là 800m³/ngày.đêm.

Tóm tắt quy trình công nghệ xử lý nước thải như sau: Nước thải → Bể thu gom → Bể lắng cát → Bể tách mỡ → Bể điều hòa → Bể thiếu khí → Bể hiếu khí (có giá thể MBBR) → Bể trung gian → Bể lắng → Bể bơm lên lọc áp lực → Bồn lọc áp lực → Bể khử trùng → Nước thải sau xử lý.

- Nước thải từ tháp xử lý mùi được thu gom và chuyển giao dưới dạng chất thải nguy hại, không xả ra môi trường.

- Nước xả hồ bơi: Định kỳ 06 tháng/lần, tổng lưu lượng khoảng 587 m³/lần xả; nước hồ bơi sẽ được lọc qua hệ thống lọc của hồ, sau đó xả thải vào hố ga

thoát nước thải sau xử lý của dự án; việc xả thải trong khoảng 5-6 ngày, lưu lượng xả được điều tiết trung bình 100 - 120 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước tiếp nhận nước thải: Sông Đồng Môn

- Dòng xả thải ra môi trường: 01 dòng thải (gồm nước thải sau hệ thống xử lý nước thải và nước xả hồ bơi).

- Vị trí xả thải: Hồ ga thoát nước trên đường QH-01, sau đó thoát ra suối phèn.

- Phương thức xả thải: Liên tục.

- Quy chuẩn áp dụng: QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung, bảng 1, cột A.

4.1.2. Đối với xử lý bụi, khí thải

a) Giai đoạn thi công xây dựng

- Thực hiện các biện pháp che chắn, bao che công trình bằng lưới, rào chắn để hạn chế phát tán bụi; bố trí hệ thống phun nước xịt rửa để làm sạch đất cát bám trên bánh xe của các phương tiện trước khi ra khỏi dự án; tổ chức các đội chuyên trách thu dọn các vật liệu rơi vãi xung quanh khu vực công trường.

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

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

b) Giai đoạn vận hành

- Khí thải máy phát điện dự phòng: Chỉ sử dụng máy phát điện trong trường hợp sự cố mất điện; sử dụng nhiên liệu là dầu DO, không có công trình xử lý khí thải; khí thải được xả thải ra môi trường qua ống thải.

- Mùi từ hệ thống xử lý nước thải: Mùi từ bể thu gom, bể điều hòa, bể thiếu khí, bể hiếu khí, bể lắng, bể chứa bùn của hệ thống xử lý nước thải được thu gom dẫn về tháp xử lý mùi đặt tại khu vực hệ thống xử lý nước thải.

- Quy trình công nghệ: Mùi từ các bể xử lý → Tháp hấp thụ → Quạt hút → Ống thải

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

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

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 sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường

a) Giai đoạn thi công, xây dựng

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt: Phân loại tại nguồn, bố trí các thùng rác chuyên dụng tại công trường thi công, lán trại để thu gom toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt phát sinh, hợp đồng với đơn vị chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Đối với chất thải rắn thông thường: Các loại chất thải phát sinh được thu gom, phân loại và tái sử dụng theo quy định; các loại chất thải không thể tái sử dụng được thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Đối với các loại chất thải rắn khác: Thực hiện thu gom, phân loại và lưu chứa tạm thời tại khu lưu giữ diện tích khoảng 20m² và hợp đồng vận chuyển và xử lý với đơn vị có chức năng theo đúng quy định.

- Đất bóc hữu cơ bề mặt được tận dụng để trồng cây xanh trong khuôn viên dự án; không phát sinh đất đá dôi dư đưa ra khỏi phạm vi dự án.

b) Giai đoạn vận hành

- Đối với các chung cư cao tầng: Bố trí các phòng chứa rác tại mỗi tầng lầu. Định kỳ hằng ngày nhân viên vệ sinh sẽ thu gom rác tại từng tầng vận chuyển xuống phòng chứa rác tập trung tại mỗi tòa chung cư và được hợp đồng, chuyển giao đi xử lý với đơn vị có chức năng theo đúng quy định. Phòng chứa rác tại mỗi tầng và phòng chứa rác tập trung phải được thiết kế đảm bảo quy chuẩn về xây dựng, không phát tán mùi hôi gây ô nhiễm môi trường.

- Đối với công trình công cộng (trường mầm non, trạm y tế): Bố trí các thùng chứa rác lớn có kích thước: 120L, 240L, 660L... tại các khu vực lưu giữ để lưu chứa chất thải và hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Bùn thải từ bể tự hoại, bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải định kỳ hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định.

** Yêu cầu về bảo vệ môi trường:*

Bố trí đủ thiết bị, phương tiện, địa điểm để phân loại tại nguồn, thu gom, lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với lượng, loại chất thải phát sinh từ dự án.

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; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ, Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022, Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/2/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

a) Giai đoạn thi công, xây dựng

- Chất thải nguy hại được lưu chứa trong các thùng kín có dán nhãn và lưu trong kho chứa chất thải tạm thời diện tích 10m² tại công trường xây dựng của dự án (có mái che bằng tôn, vách tôn bao quanh).

- Hợp đồng với đơn vị thu gom, vận chuyển chất thải nguy hại để xử lý theo quy định.

b) Giai đoạn vận hành:

Chất thải nguy hại được thu gom, phân loại tại nguồn, chuyển về khu vực lưu chứa chất thải nguy hại bố trí tại các chung cư CC-01, CC-02, CC-03 và các công trình trường học, y tế; định kỳ hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo quy định. Khu vực lưu chứa chất thải nguy hại phải được thiết kế đảm bảo quy chuẩn về xây dựng, môi trường.

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

- 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, rung từ phương tiện vận chuyển; giới hạn tốc độ xe ra vào dự án.

- Chỉ sử dụng các thiết bị thi công đạt tiêu chuẩn, đã được cơ quan quản lý đăng kiểm theo quy định. Các thiết bị thi công được lắp thiết bị giảm thanh và được kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ thường xuyên; bảo đảm các phương tiện vận chuyển luôn chở đúng tải trọng cho phép.

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

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

4.4. 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 nhằm 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.

4.4.2. Các công trình, biện pháp 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 xung quanh 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. 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 tác động xấu đến môi trường nêu tại mục 4 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. Giai đoạn thi công xây dựng

a) Giám sát bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung

- Vị trí giám sát: 02 vị trí khu vực phía Bắc dự án và khu vực phía Nam dự án.

- Thông số giám sát: Tổng bụi lơ lửng (TSP), tiếng ồn, độ rung, CO, SO₂, NO₂,...

- Tần suất: 06 tháng/lần.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí; QCVN 26:2025- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn; QCVN 27:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

b) Giám sát việc thu gom, xử lý nước thải từ các công trình vệ sinh di động; không xả nước thải xây dựng ra môi trường.

c) Giám sát việc phân loại, thu gom và chuyển giao xử lý các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định pháp luật.

5.2.2. Giai đoạn vận hành

a) Giám sát chất lượng khí thải định kỳ: Không thuộc đối tượng quan trắc định kỳ đối với khí thải.

b) Giám sát chất lượng nước thải định kỳ:

- Vị trí giám sát: 01 vị trí tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải.

- Thông số giám sát: Các chỉ tiêu quy định trong QCVN 14:2025/BTNMT.

- Tần suất: 03 tháng/lần.

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

5.2.3. Giám sát chất thải rắn: Giám sát việc phân loại, thu gom và chuyển giao xử lý các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định pháp luật. Tần suất giám sát: thường xuyên.

6. Các yêu cầu bảo vệ môi trường khác

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

- Đảm bảo sự phù hợp của Dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và các quy hoạch khác có liên quan theo đúng quy định của pháp luật.

- Chủ Dự án chỉ được phép triển khai các hạng mục xây dựng của Dự án khi đáp ứng điều kiện pháp luật về đất đai, xây dựng; thực hiện đúng thiết kế cơ sở, kỹ thuật và bản vẽ thi công của Dự án, chịu trách nhiệm về công tác an toàn và bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai toàn bộ Dự án.

- Cắm mốc, khoanh định ranh giới khu vực thực hiện Dự án; tổ chức xây dựng các hạng mục, công trình của Dự án đúng tọa độ, diện tích tại những vị trí được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng.

- Tuân thủ nghiêm ngặt các giải pháp kỹ thuật liên quan đến quy trình thi công xây dựng; tuân thủ nghiêm các quy định về: môi trường; an toàn lao động; giao thông; vệ sinh công nghiệp; phòng chống cháy nổ, sự cố ngập lụt, sụt lún, trượt lở đất đá; phòng chống mưa bão và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

- Tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, khoáng sản và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quản lý, sử dụng đất đào, đất đắp, tái sử dụng lớp đất hữu cơ bề mặt theo đúng quy định. Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện Dự án và bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường. Không thực hiện vận chuyển đất ra khỏi dự án.

- 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 và kết cấu công trình nhà cao tầng, tầng hầm và các công trình bảo vệ môi trường đảm bảo quy định, đáp ứng khoảng cách an toàn về môi trường.

- Thiết kế các công trình xây dựng, 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. 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.

- Xây dựng, vận hành hệ thống thu gom nước thải đảm bảo toàn bộ nước thải phát sinh từ Dự án được thu gom, xử lý tại hệ thống xử lý nước thải của Dự án đạt quy chuẩn kỹ thuật theo quy định pháp luật trước khi xả nước thải ra môi trường; theo dõi chặt chẽ lưu lượng nước thải để kịp thời lắp đặt giai đoạn 2 của hệ thống xử lý nước thải. Công khai, minh mạch các đường ống thu gom, tái sử dụng; theo dõi, giám sát lưu lượng nước thải và đầu tư các mô đun xử lý nước thải theo đúng tiến độ.

- Giám sát, thực hiện, bảo đảm toàn bộ nước thải phát sinh trong quá trình thi công, hoạt động của Dự án được thu gom, xử lý theo quy định của pháp luật

S.M.O.B

hiện hành, không thải nước thải chưa qua xử lý đạt yêu cầu ra môi trường; 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 văn bản có liên quan.

- Thực hiện giám sát, quản lý chặt chẽ, đảm bảo toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại phát sinh từ các hoạt động của Dự án đều được thu gom, xử lý, đáp ứng các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, các văn bản pháp luật có liên quan và các quy định của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Phối hợp với chính quyền địa phương để có phương án điều tiết lưu thông trước khi triển khai thi công; lắp đặt hệ thống biển báo, mốc giới các địa bàn thi công khu vực Dự án; theo dõi và kịp thời xử lý các vấn đề liên quan tới bảo đảm an toàn giao thông trong thời gian thi công.

- Thực hiện các biện pháp quản lý và giải pháp giảm thiểu tác động của nước mưa chảy tràn, úng ngập do việc thực hiện Dự án; xây dựng, đấu nối mạng lưới thu gom, thoát nước mưa đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và quy hoạch của địa phương.

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu bụi, tiếng ồn, độ rung, nước thải, chất thải rắn đảm bảo đáp ứng quy chuẩn môi trường liên quan và không gây tác động xấu đến môi trường.

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

- Chịu trách nhiệm toàn bộ và cam kết đền bù, khắc phục ô nhiễm, sự cố môi trường trong trường hợp xảy ra do phát sinh bụi, sạt lở, sụt lún do hoạt động triển khai Dự án theo quy định của pháp luật.

- 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.

- 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, kết quả tham vấn môi trường; 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 xây dựng.

- 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./.