

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 3119/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 16 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 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa” tại phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Đồng Nai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Xét đề nghị phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Chủ dự án tại Văn bản số 37/CV-ĐTĐN ngày 12 tháng 12 năm 2025 và hồ sơ kèm theo;

Xét Công văn số 9756/SoNNMT-MT ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về thông báo kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 567TTr- SoNNMT ngày 15 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 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa” (sau đây

gọi là Dự án) của Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Đồng Nai (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại phường Tam Hiệp, 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./.

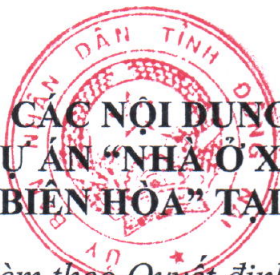
Nơi nhận:

- Chủ dự án;
- 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 Tam Hiệp;
- Báo và Phát Thanh, Truyền hình Đồng Nai (Phòng Quản lý Công thông tin điện tử) (đăng tải);
- Lưu: VT, KTN, Thu.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Hoàng



Phụ lục

CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN “NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG TAM HIỆP, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA” TẠI PHƯỜNG TAM HIỆP, TỈNH ĐỒNG NAI

(Kèm theo Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 16 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 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa.
- Địa điểm thực hiện: Phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ dự án đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Đồng Nai.

1.2. Quy mô, công suất:

- Dự án có quy mô 18 tầng + mái, tum mái + 01 tầng hầm (trong đó có 1 tầng khối để bố trí căn hộ ở, dịch vụ thương mại (cửa hàng tiện ích, sinh hoạt công cộng, không kinh doanh siêu thị... chủ yếu phục vụ khu chung cư) có diện tích 6.405,5 m² (khoảng 0,64 ha).

- Quy mô dân số: 1.300 người.

- Quy mô số hộ: 520 căn hộ.

1.3. Công nghệ sản xuất: Không có

1.4. Phạm vi: Dự án có ranh giới thuộc thửa đất số 50 tờ bản đồ địa chính số 29, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai có diện tích 6.405,5 m² (khoảng 0,64 ha).

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

a) Các hạng mục công trình:

- 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 0,64 ha;
- Công trình nhà chung cư (18 tầng + mái, tum mái + 01 tầng hầm), tổng diện tích đất là 3.382,41 m²;
- Công trình phụ trợ (trạm biến áp, nhà chứa rác, lối thoát hiểm tầng hầm), tổng diện tích đất 155,93 m²;
- Cây xanh, tổng diện tích đất 1.288,41 m²;
- Đường giao thông, tổng diện tích đất 1.578,75 m²;
- Hệ thống cấp điện, cấp nước, viễn thông;
- Hệ thống thu gom và thoát nước mưa;

- Hệ thống thu gom, thoát và xử lý nước thải;
- Trạm xử lý nước thải, công suất 300 m³/ngày, nước thải sau xử lý đầu nối vào hệ thống thoát nước trên đường Đoàn Văn Cự, nguồn tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai.

b) Hoạt động của dự án gồm sinh hoạt của người dân, hoạt động của khu thương mại, dịch vụ và các hoạt động khác trong dự án (hoạt động bảo vệ môi trường, hoạt động phòng ngừa ứng phó sự cố môi trường, ...).

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; 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 đang sinh sống gần 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 công trình thương mại, dịch vụ, 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 chung cư 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. 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 lớn nhất trong giai đoạn thực hiện thi công xây dựng khoảng $24,5 \text{ m}^3/\text{ngày}$, gồm:

- Nước thải sinh hoạt của công nhân tham gia thi công cao nhất $16 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (tập trung tối đa 200 công nhân). Thành phần: Chất rắn lơ lửng (SS), BOD, COD, Nitơ (N), Phốt pho (P), Coliform.

- Nước thải phát sinh từ vệ sinh phương tiện, thiết bị, nước thải rửa cốt liệu bê tông khoảng $8,5 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Thành phần chủ yếu: chất rắn lơ lửng (SS). Thành phần: Dầu mỡ, chất rắn lơ lửng (SS).

b) Giai đoạn vận hành:

Nước thải sinh hoạt phát sinh từ quá trình hoạt động của toàn bộ dân cư tòa nhà, khu thương mại dịch vụ tại Dự án khoảng $247 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Thành phần: 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, thi công các hạng mục, công trình, vận chuyển nguyên vật liệu; vận chuyển phế thải xây dựng; hoạt động của máy móc thiết bị thi công các hạng mục 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 ra vào dự án với các thành phần ô nhiễm: Bụi, SO₂, NO_x, CO, THC.

- Mùi hôi từ cống rãnh, nhà chứa rác, hệ thống xử lý nước thải của Dự án với các thành phần ô nhiễm: 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:

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của công nhân thi công xây dựng có khối lượng lớn nhất $100 \text{ kg}/\text{ngày}$. Bao gồm: các loại bao bì, vỏ lon đựng nước giải khát, hộp đựng thức ăn, thức ăn thừa...

b) Giai đoạn vận hành:

Chất thải rắn phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của cư dân trong tòa nhà, khu dịch vụ có khối lượng $2.012 \text{ kg}/\text{ngày}$. Bao gồm: Các loại bao bì, vỏ lon đựng nước giải khát, hộp đựng thức ăn, thức ăn thừa....

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

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

Chất thải rắn gồm: bao xi măng, sắt thép vụn, kính vỡ, cát bần,... dư thừa phát sinh ước tính khoảng 13,162 tấn trong quá trình thi công xây dựng.

b) Giai đoạn vận hành:

Hoạt động vận hành hệ thống xử lý nước thải, duy tu bảo dưỡng các tuyến đường, nạo vét hệ thống cống rãnh... Thành phần chủ yếu gồm: bùn thải từ các trạm xử lý nước thải và bùn nạo vét hệ thống thoát nước với khối lượng phát sinh khoảng 3.639 kg/tháng.

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

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

Chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn thi công, xây dựng chủ yếu là dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu, bóng đèn huỳnh quang, cặn sơn.... phát sinh khoảng 25 kg/tháng.

b) Giai đoạn vận hành:

Chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động vận hành hệ thống xử lý nước thải và từ hoạt động sinh hoạt của người dân, khách ra vào khu dân cư; bao 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 2.801 kg/năm.

3.3. Tiếng ồn, độ rung:

3.3.1. Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Phát sinh từ các phương tiện vận chuyển và máy móc thiết bị thi công.
- Phát sinh từ máy móc thiết bị trong quá trình thi công như xe tải vận chuyển, máy ủi, xe lu, máy trộn bê tông.

3.3.2. Giai đoạn vận hành:

Phát sinh từ các phương tiện tham gia giao thông, hoạt động máy móc thiết bị, sinh hoạt của khu chung cư.

3.4. Các hoạt động khác:

- Rủi ro, sự cố hệ thống 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 hệ thống 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. Đối với thu gom và xử lý nước thải

a) Giai đoạn thi công, xây dựng

- Nước thải sinh hoạt: Bố trí 05 nhà vệ sinh di động tại khu lán trại trong công trường thi công.

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

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 sau đó theo đường ống thu gom nước thải đưa về công trình xử lý nước thải của Dự án, công suất của hệ thống là $300 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

Quy trình hệ thống xử lý nước thải: Nước thải đầu vào → Song chắn rác → Bể tách dầu mỡ → Hồ thu gom → Bể điều hòa → Bể thiếu khí → Bể MBBR → Bể lắng → Bồn lọc áp lực → Bể khử trùng → Nguồn tiếp nhận.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường

- Giai đoạn xây dựng:

+ 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 thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định; không xả nước thải thải ra ngoài môi trường.

+ Đảm bảo toàn bộ nước thải phát sinh trong quá trình thi công xây dựng dự án được thu gom, xử lý, đảm bảo đạt các tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia về môi trường hiện hành trước khi tái sử dụng cho hoạt động trên công trường thi công; nước sau khi lắng cặn được tái sử dụng, không xả ra ngoài môi trường.

- Giai đoạn hoạt động:

Thực hiện thu gom và xử lý toàn bộ nước thải phát sinh trong dự án, đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt theo QCVN 14:2025/BTNMT cột A.

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.

- Áp dụng biện pháp phun ẩm trong quá trình san ủi mặt bằng. Mật độ phun 1-2 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 3 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 1 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

- 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 giao thông 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 vận chuyển ra vào khu nhà.

- Trồng cây xanh để tránh bụi phát tán nhiều vào không khí.

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.

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:

- 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.

- Đối với chất thải rắn từ hoạt động phát quang, chuẩn bị mặt bằng: 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 lượng đất đào dôi dư từ quá trình thi công xây dựng trước khi vận chuyển ra khỏi dự án khoảng 47.210 tấn, Chủ dự án phải thực hiện đúng theo quy định của Luật Địa chất và Khoáng sản năm 2024.

b) Giai đoạn vận hành:

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

- Đối với các căn hộ chung cư cao tầng: Trong các chung cư cao tầng sẽ bố trí phòng rác tại mỗi tầng lầu. Định kỳ hàng ngày nhân viên vệ sinh sẽ thu gom rác tại từng tầng vận chuyển xuống khu vực có diện tích 11 m² và được xe rác thu gom trong phòng chứa rác ở góc phía Tây của dự án.

- Dự án có bố trí khu vực chứa rác thải thông thường (tái chế) diện tích 3,06 m² trong phòng chứa rác ở góc phía Tây của dự án.

- Hợp đồng với 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 tại nguồn, thu gom, lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với lượng, loại chất thải phát sinh từ hộ gia đình, cá nhân trong khu chung cư.

- Việc phân loại, thu gom, chuyển giao xử lý các loại chất thải đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

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

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Đối với chất thải nguy hại được tập trung và 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, có tường bao quanh).

- Các chất thải nguy hại sẽ hợp đồng với đơn vị thu gom, vận chuyển chất thải nguy hại để 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 (được sửa đổi bổ sung

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

b) Giai đoạn vận hành:

Chất thải nguy hại từ các hoạt động quản lý hạ tầng sẽ được chủ đầu tư thu gom, phân loại tại nguồn, chuyển về khu vực lưu chứa chất thải nguy hại có diện tích 4 m² trong phòng chứa rác ở góc phía Tây của dự án và định kỳ thuê đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý an toàn. Khu vực lưu chứa chất thải nguy hại đảm bảo tuân thủ đúng quy định.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

Quản lý, thu gom và chuyển giao xử lý chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ) và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

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 đoạn qua khu dân cư 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, 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 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 bồi hoàn đa dạng sinh học: Không có

4.4.2. 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 năng lực, 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: Vị trí quan trắc không khí xung quanh ở công trường thi công dự án.

- Tần suất: 06 tháng/lần.

- Thông số giám sát: Tiếng ồn, độ rung, bụi (TSP), CO, SO₂, NO_x.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí; 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.

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 đầu ra của trạm xử lý nước thải;
- Các chỉ tiêu đánh giá: Các chỉ tiêu quy định trong QCVN 14:2025/BTNMT.

- Tần suất giám sát: 06 tháng/lần;

- Thiết bị thu mẫu và phương pháp phân tích: Phương pháp tiêu chuẩn;

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 14:2025/BTNMT, cột A.

5.2.2 Giám sát chất thải rắn:

- Giám sát tình hình quản lý và thu gom chất thải rắn tại khu chung cư.

- Tần suất giám sát: Thường xuyên.

- Căn cứ thực hiện: Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 và Nghị định 05/NĐ-CP/2025 ngày 06/01/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 và Thông tư 07/2025/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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:

- 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 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.

- 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 sinh hoạt đảm bảo toàn bộ nước thải sinh hoạt 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 thải ra môi trường.

- Thực hiện thu gom 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 nước thải theo giấy phép môi trường được cấp.

- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường khu dân cư và trong hoạt động xây dựng 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, dự án đầu tư xây dựng.

- 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./.