

Số: 02 /QĐ-SNNMT

Đồng Nai, ngày 04 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường
của Dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh
khu đô thị diện tích 76,75ha)"**

GIÁM ĐỐC SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi 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 được sửa đổi, bổ sung bởi 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;

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 bởi Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025, Thông tư số 07/2025/TT-BNNMT ngày 16 tháng 6 năm 2025 và Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT ngày 29 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của UBND 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;

Căn cứ Quyết định số 1372/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường giải quyết một số thủ tục hành chính trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

Xét đề nghị phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tại Văn bản số 18/2026-CV-LHP2 ngày 22 tháng 4 năm 2026 và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Phòng Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" (sau đây gọi là Dự án) của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại phường Long Hưng, thành phố 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 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.

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

Nơi nhận:

- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (báo cáo);
- UBND thành phố Đồng Nai (báo cáo);
- UBND phường Long Hưng (thực hiện);
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Trung tâm công nghệ thông tin (đăng công khai thông tin);
- Lưu: VT, MT. Diễm Hà, Trần.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Trọng Toàn



**CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN
“AQUA RIVERSIDE CITY (ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH
KHU ĐÔ THỊ DIỆN TÍCH 76,75 HA)”**

(Kèm theo Quyết định số 02 /QĐ-SNNMT ngày 5 tháng 5 năm 2026
của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường)

1. Thông tin về Dự án

1.1. Thông tin chung

- Tên Dự án: Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha).

- Chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

- Địa chỉ liên hệ: Khu phố An Xuân, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai.

- Địa điểm thực hiện Dự án: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai.

- Dự án thuộc một phần của Khu đô thị Aqua City có diện tích 305 ha (Khu đô thị Aqua City đã được UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019). Trong đó, phạm vi Dự án bao gồm Khu 2, một phần Khu 4, một phần Khu 6, một phần Khu 7 của Khu đô thị Aqua City (tương ứng với khu 1, khu 2, khu 4 của dự án Aqua Dona sau khi nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH thành phố Aqua Dona) với tổng diện tích là 76,75 ha, theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019, Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch cục bộ và bản vẽ quy hoạch đính kèm Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa).

- Ranh giới vị trí Dự án theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 2845/2020 được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 12/5/2020 giới hạn bởi Hệ tọa độ VN-2000 (kinh tuyến trực $107^{\circ}45'$, múi chiếu 3^0) được thể hiện tại bảng dưới đây:

Số hiệu mốc	Tọa độ		Số hiệu mốc	Tọa độ	
	X (m)	Y (m)		X (m)	Y (m)
1	1198490,79	403838,91	19	1199778,98	404288,51
2	1198570,04	403907,29	20	1199784,97	404327,45
3	1198651,15	403933,60	21	1199804,53	404385,97
4	1198655,14	403860,71	22	119978,98	404417,08
5	1198694,15	403756,63	23	1199901,10	404390,12
6	1198772,66	403640,60	24	1200953,69	404264,77
7	1198864,45	403553,33	25	1200053,61	404009,33
8	1199109,91	403442,61	26	1200074,21	403989,69
9	1199231,45	403423,75	27	1200106,75	403919,37

Số hiệu mốc	Tọa độ		Số hiệu mốc	Tọa độ	
	X (m)	Y (m)		X (m)	Y (m)
10	1199247,65	403422,61	28	1200111,75	403921,68
11	1199471,10	403424,46	29	1200166,87	403802,55
12	1199940,94	403509,26	30	1200239,79	403911,98
13	1199980,45	403652,13	31	1200298,82	403356,11
14	1199919,51	403852,90	32	1200123,65	403327,37
15	1199860,36	403949,67	33	1199911,22	403217,62
16	1199777,33	403152,96	34	1199526,00	402771,15
17	1199769,27	404225,76	35	1199231,16	403036,48
18	1199771,85	404169,16	1	1198490,79	403838,91

- Dự án được hình thành từ dự án hiện hữu đang triển khai xây dựng trên cơ sở các Quyết định của UBND thành phố Đồng Nai, bao gồm: Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012, được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 và Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019; Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019; Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020.

- Các phân khu chức năng thuộc Dự án đã được UBND thành phố Biên Hòa (trước đây) phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

- Dự án được UBND thành phố Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ nhất tại Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025.

1.2. Quy mô của Dự án

- Quy mô sử dụng đất: 76,75 ha (767.532,6 m²).

- Quy mô dân số: 8.179 người.

- Quy mô xây dựng các hạng mục công trình của Dự án tuân thủ Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 và Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (trước đây), Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai. Dự án sau khi hoàn thành xây dựng bao gồm cả các hạng mục đã xây dựng của dự án hiện hữu và tiếp tục xây dựng tại Dự án, cụ thể như sau:

+ Đất ở: Các loại hình nhà ở bao gồm (nhà ở liền kề phố, nhà ở liền kề sân vườn, nhà ở biệt thự song lập, nhà ở biệt thự đơn lập, chung cư nhà ở xã hội) với tổng diện tích đất khoảng 335.265,6 m², tổng số căn hộ: 2.520 căn.

+ Đất công cộng, thương mại dịch vụ: 03 công trình thương mại dịch vụ tập trung với tổng diện tích đất khoảng 6.335,4 m²; 01 khu bến thuyền có diện tích đất

khoảng 2.732,7 m²; 01 công trình văn hóa với diện tích đất khoảng 6.737,5 m²; 04 công trình giáo dục với tổng diện tích đất khoảng 32.561 m²; 01 công trình hành chính với tổng diện tích đất khoảng 7.332 m²; 04 khu thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích đất khoảng 8.722,1 m².

+ Đất cây xanh, thể dục thể thao với diện tích khoảng 134.537,7 m².

+ Đất giao thông với diện tích khoảng 227.421 m².

+ Đất hạ tầng kỹ thuật với diện tích khoảng 5.887,6 m².

+ Công trình kè có chiều dài 3.907 m.

- Nhóm dự án theo tiêu chí Luật đầu tư công: Nhóm A.

1.3. Công nghệ sản xuất: không có.

1.4. Phạm vi của Dự án:

1.4.1. Các hạng mục công trình của dự án:

a) Các hạng mục công trình chính:

- Công trình nhà ở (diện tích đất 335.265,6 m², tổng số căn hộ 2.520 căn) gồm: 924 căn liền kề phố, 308 căn liền kề sân vườn, 371 căn biệt thự song lập, 174 căn biệt thự đơn lập, 743 căn chung cư nhà ở xã hội (Chủ dự án thực hiện đầu tư xây dựng toàn bộ chung cư nhà ở xã hội theo Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ nhất của Dự án).

+ Hạng mục đã xây dựng: 545 căn nhà ở (bao gồm: 373 căn liền kề phố, 45 căn liền kề sân vườn, 44 căn biệt thự song lập, 83 căn biệt thự đơn lập).

+ Hạng mục xây dựng sau khi ĐTM được duyệt: xây dựng 1.975 căn nhà ở (bao gồm: 551 căn nhà liền kề phố, 263 căn liền kề sân vườn, 327 căn biệt thự song lập, 91 căn biệt thự đơn lập, 743 căn chung cư nhà ở xã hội); tháo dỡ 93 căn nhà liền kề phố và nhà liền kề sân vườn theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền về xây dựng (trường hợp công trình không phải tháo dỡ thì không thực hiện nội dung này).

- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ (diện tích đất 64.420,7 m²): Công trình thương mại dịch vụ tập trung, Bến thuyền, Công trình văn hóa, Công trình giáo dục, Công trình hành chính, Công trình khu thương mại dịch vụ liền kề.

+ Hạng mục đã xây dựng: 01 công trình thương mại dịch vụ tập trung với diện tích đất 750 m², 01 bến thuyền với diện tích đất 2.732,7 m², 01 công trình văn hóa với diện tích đất 6.737,5 m², 01 công trình hành chính diện tích 1.266 m².

+ Hạng mục xây dựng sau khi ĐTM được duyệt: 02 công trình thương mại dịch vụ tập trung với diện tích đất 5.585,4 m², công trình giáo dục (01 trường mầm non, 02 trường tiểu học, 01 trường trung học phổ thông) với diện tích đất 32.561 m², 04 khu vực công trình thương mại dịch vụ liền kề với diện tích đất 8.722,1 m²,

xây dựng 6.066 m² cây xanh và khu vui chơi xung quanh công trình hành chính; tháo dỡ 01 công trình hành chính 1.266 m² theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền về xây dựng (trường hợp công trình không phải tháo dỡ thì không thực hiện nội dung này).

- Công viên cây xanh, thể dục thể thao (diện tích 134.537,7 m²): đã hoàn thành trồng toàn bộ diện tích cây xanh tại Dự án.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (diện tích 5.887,6 m²): 01 trạm xử lý nước thải tập trung, 01 trạm thu phát sóng BTS.

- + Hạng mục đã xây dựng: hoàn thành xây dựng thô các bể của công trình xử lý nước thải tập trung với diện tích 5.837,6 m².

- + Hạng mục xây dựng sau khi ĐTM được duyệt: thực hiện lắp đặt máy móc thiết bị của hệ thống xử lý nước thải tập trung trên nền móng đã xây dựng, 01 trạm thu phát sóng BTS với diện tích đất 50 m².

- Công trình giao thông (diện tích 227.421 m²):

- + Hạng mục đã xây dựng: 175.852 m² công trình đường giao thông.

- + Hạng mục xây dựng sau khi ĐTM được duyệt: xây dựng 51.569 m² công trình đường giao thông; tháo dỡ 53.669 m² công trình đường giao thông theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền (trường hợp công trình không phải tháo dỡ thì không thực hiện nội dung này).

- Công trình kè bờ (tổng chiều dài 3.097 m): đã hoàn thành xây dựng 3.097m kè bờ (bao gồm: 2.967 m kè bờ sông Buông, 940 m kè bờ kênh rạch nội khu).

b) Các hạng mục công trình phụ trợ:

- Hệ thống thu gom, thoát nước mưa trong phạm vi Dự án.

- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng phạm vi Dự án.

- Hệ thống cấp nước và PCCC phạm vi Dự án.

- Hệ thống thông tin liên lạc phạm vi Dự án.

- Các hạng mục công trình xử lý chất thải và bảo vệ môi trường:

- + Hệ thống thu gom, thoát nước thải trong phạm vi Dự án; mạng lưới thu gom, thoát nước thải theo quy hoạch chung của Khu đô thị Aqua City có diện tích 305 ha.

- + Hệ thống xử lý nước thải tập trung, công suất 1.450 m³/ngày; lắp đặt hệ thống khử mùi công suất 5.000 m³/giờ cho hệ thống xử lý nước thải. Lắp đặt 01 hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục.

- + 13 điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt (CTRSH); 13 khu lưu giữ chất thải nguy hại (CTNH).

1.4.2. Các hoạt động của Dự án

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

- Hoạt động tháo dỡ các hạng mục công trình vi phạm theo Quyết định số 837/QĐ-XPHC ngày 25/8/2023, Quyết định số 1213/QĐ-XPHC ngày 16/12/2023 của UBND thành phố Biên Hòa (trước đây) về xử lý vi phạm hành chính (trong trường hợp được cơ quan có thẩm quyền về xây dựng chấp thuận không tháo dỡ thì không thực hiện hoạt động này).

- Các hoạt động vận chuyển nguyên liệu, vật liệu, máy móc thiết bị phục vụ thi công các công trình trong Dự án, hoạt động thi công công trình, hoạt động của máy móc thiết bị phục vụ thi công, hoạt động sinh hoạt của công nhân trên công trường và hoạt động quản lý chất thải phát sinh từ quá trình thi công.

b) Giai đoạn vận hành:

- Hoạt động sinh hoạt của các hộ dân sinh sống trong Dự án.

- Hoạt động buôn bán, kinh doanh của các khu thương mại dịch vụ liên kề và khu thương mại dịch vụ tập trung.

- Hoạt động dạy và học của các công trình giáo dục (mầm non, tiểu học, trung học phổ thông).

- Hoạt động phục vụ người dân tại khu hành chính; vui chơi, giải trí tại công trình văn hóa; hoạt động ra vào và sinh hoạt của khách tham quan đến Dự án.

- Hoạt động thu gom, xử lý nước thải của hệ thống xử lý nước thải, quản lý chất thải của Dự án.

1.4.3. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư không thuộc phạm vi đánh giá tác động môi trường

Phạm vi dự án không bao gồm: công tác 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; các hạng mục không thuộc phạm vi, quy mô của dự án.

1.5. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án có xả nước thải sau xử lý vào sông Buông được quy hoạch là nguồn cấp nước sinh hoạt theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, điều chỉnh tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/2/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai, là yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường 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.

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

2.1. Giai đoạn thi công, xây dựng

- Hoạt động dọn dẹp mặt bằng, đào đắp các khu vực phục vụ thi công các công trình phát sinh bụi và khí thải, chất thải rắn xây dựng, CTNH.
- Hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình của Dự án phát sinh bụi và khí thải, chất thải rắn xây dựng, CTNH, tiếng ồn, độ rung.
- Hoạt động sinh hoạt của công nhân thi công xây dựng phát sinh (CTRSH), nước thải sinh hoạt.
- Hoạt động tháo dỡ (nếu có) và thi công xây dựng các hạng mục công trình còn lại của Dự án phát sinh bụi và khí thải, chất thải rắn xây dựng, CTNH, tiếng ồn, độ rung.

2.2. Giai đoạn vận hành

- Hoạt động lưu thông các phương tiện giao thông ra vào Dự án phát sinh bụi, khí thải, tiếng ồn.
- Hoạt động sinh hoạt của các hộ dân sinh sống trong Dự án tại các khu nhà ở trong phạm vi Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt, CTRSH, chất thải rắn thông thường, CTNH.
- Hoạt động buôn bán, kinh doanh của các khu thương mại dịch vụ liền kề và các khu thương mại dịch vụ tập trung trong phạm vi Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt, CTRSH, CTNH.
- Hoạt động dạy và học của các công trình giáo dục (mầm non, tiểu học, trung học phổ thông) trong phạm vi Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt, CTRSH, CTNH.
- Hoạt động phục vụ người dân tại công trình hành chính trong phạm vi Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt, CTRSH, CTNH.
- Hoạt động vui chơi, giải trí của người dân tại công trình văn hóa trong phạm vi Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt, CTRSH, CTNH.
- Hoạt động ra vào và sinh hoạt của khách tham quan đến Dự án trong phạm vi Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt, CTRSH, CTNH.
- Hoạt động xử lý nước thải của hệ thống xử lý trong phạm vi Dự án phát sinh bùn thải, mùi hôi.
- Hoạt động quản lý, vận hành Dự án có nguy cơ xảy ra sự cố môi trường liên quan đến ngập úng, cháy nổ, sạt lở, sự cố hệ thống xử lý nước thải tập trung ngừng hoạt động hoặc hoạt động không hiệu quả và các sự cố khác.

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:

- Hoạt động của công nhân thi công phát sinh nước thải sinh hoạt với lưu lượng khoảng 4,5 m³/ngày. Thông số ô nhiễm đặc trưng: chất rắn lơ lửng (TSS), BOD₅, tổng Nitơ (N), tổng photpho (P), dầu mỡ động thực vật, Coliform.

- Hoạt động thi công xây dựng, vệ sinh thiết bị và phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu ra vào công trường với lưu lượng khoảng 3,5 m³/ngày. Thông số ô nhiễm đặc trưng: TSS, dầu mỡ.

b) Giai đoạn vận hành:

Nước thải tại Dự án chủ yếu phát sinh từ hoạt động sinh hoạt tại (các hộ dân tại nhà ở, khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, công trình văn hóa, công trình hành chính, các trường mầm non, tiểu học, trung học phổ thông) trong giai đoạn vận hành với lưu lượng khoảng 1.172 m³/ngày, cụ thể:

- Khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7) thuộc Dự án phát sinh khoảng 660 m³/ngày.

- Khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4) thuộc Dự án phát sinh khoảng 512 m³/ngày.

Thông số ô nhiễm đặc trưng gồm: các chất hữu cơ, chất rắn lơ lửng, N tổng, P tổng, TSS, dầu mỡ, Coliform.

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

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Hoạt động dọn dẹp mặt bằng, đào đắp phục vụ thi công các công trình phát sinh bụi.

- Hoạt động tháo dỡ và thi công xây dựng các hạng mục công trình còn lại của Dự án phát sinh bụi.

- Hoạt động của các phương tiện thi công trên công trường sử dụng nhiên liệu dầu DO phát sinh bụi, khí thải. Thông số ô nhiễm đặc trưng: Bụi, SO₂, NO_x, CO, VOC_s.

- Hoạt động chà nhám trước khi sơn tường và sơn tường phát sinh bụi, VOC_s; hoạt động hàn, kết nối các kết cấu phát sinh khói hàn với thông số ô nhiễm đặc trưng là CO, NO_x.

b) Giai đoạn vận hành:

- Hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải đường bộ kết nối đến Dự án, hoạt động nấu ăn, hoạt động của máy phát điện dự phòng trong phạm vi Dự án phát sinh bụi, khí thải. Thông số ô nhiễm đặc trưng: Bụi, SO₂, NO_x, CO, VOC_s.

- Mùi phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải tập trung của Dự án. Thông số ô nhiễm đặc trưng: NH₃, H₂S, Methyl Mercaptan.

- Mùi phát sinh từ điểm lưu giữ chất thải sinh hoạt. Thông số ô nhiễm đặc

trung là: H_2S , NH_3 , Methyl Mercaptan.

- Hơi thuốc bảo vệ thực vật phát sinh từ quá trình phun thuốc bảo vệ thực vật để chăm sóc cây xanh.

3.2. Chất thải rắn, CTNH

3.2.1. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của CTRSH

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Hoạt động sinh hoạt của người lao động tại công trường thi công phát sinh CTRSH với khối lượng khoảng 100 kg/ngày. Thành phần chủ yếu: túi ni lông, vỏ hộp, bìa các tông, giấy vụn, thủy tinh, thức ăn thừa.

b) Giai đoạn vận hành:

- CTRSH phát sinh từ các khu vực (bao gồm: các khu vực nhà ở, các khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liên kề, công trình văn hóa, công trình hành chính, các trường mầm non, tiểu học, trung học phổ thông) trong phạm vi Dự án khoảng 15.782 kg/ngày. Thành phần chủ yếu: các loại túi nilon, giấy, thực phẩm dư thừa.

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

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

- Hoạt động phát quang dọn dẹp mặt bằng phát sinh chất thải thông thường với tổng khối lượng khoảng 252 tấn. Thành phần chủ yếu: cành, lá, rễ cây, cỏ dại.

- Hoạt động tháo dỡ phát sinh chất thải xây dựng với tổng khối lượng khoảng 6.505 tấn. Thành phần chủ yếu: gạch vỡ, bê tông thải, gỗ, sắt thép vụn.

- Hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình của Dự án phát sinh chất thải xây dựng, chất thải công nghiệp thông thường với tổng khối lượng khoảng 450 tấn/tổng thời gian thi công. Thành phần chủ yếu: bê tông, gạch đá thải, sắt thép phế liệu.

b) Giai đoạn vận hành:

- Chất thải thông thường phát sinh với tổng khối lượng 498.162 kg/năm bao gồm các loại chất thải sau: Bùn từ bể tự hoại; bùn sinh học từ hệ thống xử lý nước thải; bùn từ quá trình nạo vét các tuyến thu gom, thoát nước; dầu mỡ thải từ quá trình phân tách dầu và nước thải tại các công trình xử lý nước thải; hộp chứa mực in (không có các thành phần nguy hại như mực in văn phòng, sách báo,...) thải; nhóm nhựa phế liệu (can nhựa, túi nilon,...); sắt phế liệu; nhóm gỗ phế liệu (pallet gỗ, khung gỗ,...); nhóm giấy phế liệu (thùng carton, giấy,...).

3.2.3. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của CTNH

a) Giai đoạn thi công, xây dựng:

CTNH phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng khoảng 15 kg/tháng. Thành phần chủ yếu: que hàn thải, bao bì cứng thải bằng nhựa, giẻ lau dính dầu nhớt.

b) Giai đoạn vận hành:

CTNH phát sinh khoảng 5.740 kg/năm đối với khu vực dân cư và từ hoạt động chăm sóc cây xanh là 30 kg/năm. Thành phần chủ yếu: bóng đèn thải, bình xịt côn trùng, thiết bị điện tử thải, pin thải, dầu nhớt, giẻ lau dính dầu, chất hấp phụ và hấp thụ, các loại hóa chất và bao bì bảo vệ thực vật.

3.3. Tiếng ồn, độ rung

3.3.1. Giai đoạn thi công, xây dựng

Hoạt động 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.

3.3.2. Giai đoạn vận hành

Hoạt động của các phương tiện tham gia giao thông đi lại trong Dự án, hoạt động của máy móc thiết bị, sinh hoạt của các khu dân cư, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học phổ thông, công trình văn hóa, công trình hành chính; hoạt động của hệ thống xử lý nước thải, hoạt động của máy phát điện dự phòng.

3.4. Tác động khác

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

- Nước mưa chảy tràn phát sinh với lưu lượng khoảng 1,386 m³/s trong giai đoạn thi công.

- Sự cố, rủi ro trong quá trình vận hành Dự án: sự cố cháy nổ; sự cố đường ống thu gom và hệ thống xử lý nước thải; sự cố tai nạn giao thông; sự cố sụt lún hạ tầng; sự cố sạt lở ảnh hưởng đến môi trường.

4. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án

4.1. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý nước thải, khí thải

4.1.1. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý nước thải

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

- Bố trí 10 nhà vệ sinh di động (mỗi nhà vệ sinh có thể tích bồn chứa 5 m³) tại công trường thi công; hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý khi đầy bể theo quy định, không xả thải ra môi trường.

- Bố trí 01 hố lắng kết hợp với tách dầu (2m x 4m x 2 m) tại vị trí gần cổng công trường có ngăn tách dầu và song chắn rác, để lắng cặn, vớt dầu nhớt có trong nước thải xây dựng.

- Bố trí 01 trạm rửa bánh xe ra vào công trình thi công nhằm giảm thiểu bụi phát sinh trong quá trình vận chuyển, nước rửa xe được lưu tại hố lắng và tuần hoàn tái sử dụng.

b) Giai đoạn vận hành:

** Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:*

- Hệ thống thu gom nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Xây dựng các bể tự hoại tổng thể tích 6.500 m^3 phục vụ hoạt động của Dự án.

** Phương án xử lý nước thải phát sinh từ khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4) thuộc Dự án:*

- Chủ dự án có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành hệ thống xử lý nước thải có công suất $1.450 \text{ m}^3/\text{ngày}$ để thu gom, xử lý nước thải phát sinh từ: toàn bộ Khu 2 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc Dự án); một phần Khu 4 (nước thải phát sinh một phần từ Dự án và một phần từ Dự án Aqua Dona của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona); toàn bộ Khu X (toàn bộ nước thải thuộc Dự án Aqua Dona của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona).

- Phương án đầu tư hệ thống xử lý nước thải công suất $1.450 \text{ m}^3/\text{ngày}$ như sau:

+ Thực hiện xây dựng 02 mô đun thành phần tách biệt cho hệ thống xử lý nước thải:

Mô đun 01 có công suất xử lý $650 \text{ m}^3/\text{ngày}$ phục vụ xử lý nước thải phát sinh (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4) thuộc Dự án, mô đun 01 được chia thành 03 giai đoạn xây dựng, lắp đặt thiết bị như sau:

• Giai đoạn 1: $330 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (hoàn thành xây dựng trước khi Dự án đi vào hoạt động);

• Giai đoạn 2: $160 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (thời gian hoàn thành xây dựng dự kiến khi giai đoạn 1 tiếp nhận và xử lý nước thải với lưu lượng đạt khoảng $200 \text{ m}^3/\text{ngày}$);

• Giai đoạn 3: $160 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (thời gian hoàn thành xây dựng dự kiến sau khi giai đoạn 1 và 2 tiếp nhận, xử lý tổng lượng nước thải đạt khoảng $300 \text{ m}^3/\text{ngày}$).

Mô đun 02 có công suất xử lý $800 \text{ m}^3/\text{ngày}$ phục vụ xử lý nước thải phát sinh từ toàn bộ Khu X + một phần Khu 4 thuộc Dự án Aqua Dona, mô đun 02 được chia thành 03 giai đoạn xây dựng, lắp đặt thiết bị như sau:

• Giai đoạn 1: $266 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (hoàn thành xây dựng trước khi Dự án Aqua Dona đi vào hoạt động);

• Giai đoạn 2: $266 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (thời gian hoàn thành xây dựng dự kiến khi giai đoạn 1 tiếp nhận và xử lý nước thải với lưu lượng đạt khoảng $450 \text{ m}^3/\text{ngày}$);

• Giai đoạn 3: $266 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (thời gian hoàn thành xây dựng dự kiến sau khi giai đoạn 1 và 2 tiếp nhận, xử lý tổng lượng nước thải đạt khoảng $750 \text{ m}^3/\text{ngày}$).

- Quy trình và công nghệ xử lý nước thải tại mô đun 01 và mô đun 02 của Dự án là tương tự nhau; cụ thể: Nước thải từ nhà vệ sinh qua bể tự hoại → Bể thu gom → Bể tách dầu → Bể điều hòa → Bể sinh học thiếu khí (Anoxic) → Bể sinh học hiếu khí 1 (Aerotank 1) → Bể sinh học hiếu khí 2 (Aerotank 2) → Bể lắng sinh

học → Bể trung gian, bồn lọc áp lực → Bể khử trùng → Đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, $F \leq 2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$) theo đường ống dẫn D300 thoát ra nguồn tiếp nhận là sông Buông tại 01 điểm xả (tọa độ: $X(m)=1198849.32$; $Y(m)=0403564.97$).

** Phương án xử lý nước thải phát sinh từ khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7) thuộc Dự án:*

Nước thải phát sinh từ khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7) thuộc Dự án sẽ được thu gom, dẫn vào hệ thống xử lý nước thải có công suất $2.200 \text{ m}^3/\text{ngày}$ thuộc Dự án Aqua City có diện tích 110,54 ha (do Công ty TNHH thành phố Aqua đầu tư xây dựng, quản lý và vận hành) theo biên bản thỏa thuận để xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, $2.000 \text{ m}^3/\text{ngày} < F \leq 20.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$) sẽ theo ống dẫn D300 ra nguồn tiếp nhận là sông Buông.

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 thi công xây dựng Dự án được thu gom, xử lý đạt quy chuẩn quốc gia về môi trường và thoát nước hiện hành trước khi xả thải hoặc tái sử dụng vào mục đích vệ sinh phương tiện vận chuyển, làm ẩm phế thải xây dựng trước khi vận chuyển.

- Xây dựng, vận hành mạng lưới thu gom nước thải hệ thống xử lý nước thải tập trung trước khi đi vào vận hành, đảm bảo nước thải phát sinh xử lý đạt chất lượng QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, $F \leq 2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$) trước khi xả 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 định này.

- Thực hiện kiểm tra và bảo dưỡng định kỳ, đảm bảo hệ thống xử lý nước thải tập trung luôn vận hành bình thường; việc vận hành hệ thống 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 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 quy định; các thông số quan trắc nước thải tự động, liên tục tại đầu ra bao gồm: lưu lượng (đầu vào và đầu ra), nhiệt độ, pH, COD, TSS, Amoni; thời điểm lắp đặt và vận hành trong giai đoạn xây dựng giai đoạn 01 của mô đun 01. Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục phải được thử nghiệm, 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.

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

4.1.2. Đối với xử lý bụi, khí thải

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

- Lắp đặt hàng rào bằng tôn cao khoảng 02 - 03 m xung quanh khu vực công trường thi công gần các khu/điểm dân cư.
- Phun nước tưới ẩm làm giảm bụi, dùng bạt che chắn phần đất đã đào lên để hạn chế gió phát tán bụi vào không khí, ngăn cách khu vực thi công với xung quanh bằng các tấm ngăn (tấm lợp, cốt ép).
- Tất cả các xe vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới đưa vào sử dụng tại khu vực Dự án phải đạt tiêu chuẩn quy định về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường.
- Phun nước định kỳ tối thiểu 02 lần/ngày (tăng tần suất tưới vào những ngày khô hanh) trên các tuyến đường nội bộ và trên công trường phục vụ cho thi công để giảm thiểu lượng bụi phát tán.
- Trang bị bảo hộ lao động, khẩu trang cho công nhân làm việc trong công trường theo quy định.
- Tập kết nguyên vật liệu gần với trục đường đi, thuận tiện cho việc vận chuyển nguyên vật liệu, đồng thời bố trí các tấm chắn quanh bãi tập kết để không gây ảnh hưởng đến khu vực xung quanh, thường xuyên tưới nước quanh khu vực để giảm bụi.

b) Giai đoạn vận hành:

- Thực hiện trồng và đảm bảo diện tích cây xanh tuân thủ theo đúng quy hoạch được phê duyệt
- Tuân thủ thiết kế, vận hành và trồng cây xanh xung quanh khu vực xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường đáp ứng quy định tại QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng để hạn chế mùi hôi và khí thải phát sinh.
- Lắp đặt và vận hành 01 hệ thống thu gom và xử lý mùi phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải tập trung, công suất 5.000 m³/giờ. Quy trình công nghệ xử lý: Mùi phát sinh từ các bể xử lý nước thải → Tháp hấp thụ bằng NaOH → Tháp hấp phụ bằng than hoạt tính → Thoát ra môi trường qua ống thải bằng nhựa PVC (D=168mm, cao 3m) .
- CTRSH được vào các thùng kín có nắp đậy dọc các tuyến đường nội bộ của Dự án; hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom định kỳ hằng ngày.
- Không sử dụng các loại phân bón, thuốc BVTV thuộc danh mục cấm theo quy định của pháp luật.
- Trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân tiếp xúc trực tiếp với thuốc bảo vệ thực vật.
- Phun thuốc bảo vệ thực vật theo đúng quy định, đúng liều lượng; đúng loại thuốc, sử dụng thuốc đảm bảo chất lượng.

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

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

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

- Thực hiện phân loại CTRSH và chất thải xây dựng theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và theo quy định của thành phố Đồng Nai.

- Trang bị tại công trường thi công hệ thống các thùng chứa chuyên dụng có nắp đậy, dung tích khoảng 120 - 660 lít/thùng, đảm bảo thu gom toàn bộ CTRSH phát sinh; hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ chức năng và năng lực định kỳ thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Đối với chất thải phát sinh từ việc tháo dỡ các công trình vi phạm theo Quyết định số 837/QĐ-XPHC ngày 25/8/2023, Quyết định số 1213/QĐ-XPHC ngày 16/12/2023 của UBND thành phố Biên Hòa (trước đây) về xử lý vi phạm hành chính:

+ Nghiêm cấm việc đổ bỏ các loại phế thải, rác thải phát sinh trong quá trình thi công xuống dòng chảy của nguồn nước mặt.

+ Các loại vật liệu xây dựng phế thải (sắt, thép) được phân loại, thu gom tái sử dụng lại hoặc hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý; các loại chất thải tro (đất, cát, đá) được sử dụng làm đất đắp ngay tại khu vực Dự án, số lượng dư thừa được hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý. Bố trí khu vực tập kết chất thải xây dựng với diện tích khoảng 500 m² gần với khu vực nhà điều hành Dự án để tập kết chất thải rắn xây dựng phát sinh trong quá trình thi công, khu vực tập kết được bê tông hóa, có tường bao và mái che.

(Trong trường hợp được cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận được giữ lại và không thực hiện tháo dỡ các công trình vi phạm thì không có các hoạt động này).

b) Giai đoạn vận hành:

- Chủ dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình lưu giữ CTRSH, chất thải rắn công nghiệp thông thường và CTNH nhằm bảo đảm việc thu gom, phân loại và lưu trữ các loại chất thải phát sinh đúng quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Các công trình này phải được xây dựng và hoàn thiện trước khi Dự án đi vào vận hành.

- Chủ dự án thực hiện theo Quyết định số 86/2025/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về quản lý CTRSH trên địa bàn tỉnh.

- Đối với khu nhà ở (liền kề phố, liền kề sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập):

+ Bố trí 01 điểm tập kết CTRSH khu nhà ở (liền kề phố, liền kề sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập) tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (gần hệ thống xử lý nước thải): điểm tập kết chất thải diện tích là 150 m², thiết kế có mái che tránh

mưa chảy tràn.

+ Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý CTRSH định kỳ hàng ngày đối với toàn bộ CTRSH phát sinh đúng theo quy định.

- *Đối với khu chung cư nhà ở xã hội:*

+ Bố trí 01 điểm tập kết tại tầng 01 của khu vực chung cư với tổng diện tích là 15 m². Khu vực các tầng của mỗi chung cư có phòng lưu giữ CTRSH diện tích 02 m², trong phòng có thang máy kỹ thuật vận chuyển chất thải tập kết tại tầng 01.

+ Vào cuối ngày nhân viên vệ sinh môi trường của chung cư tập kết CTRSH tại mỗi tầng xuống tầng 01 của chung cư bằng thang máy kỹ thuật. Tại phòng lưu chứa, lắp đặt các quạt thông gió nhằm giảm thiểu mùi.

+ Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý CTRSH định kỳ hàng ngày đối với toàn bộ CTRSH phát sinh đúng theo quy định.

- *Đối với khu vực thương mại dịch vụ tập trung:*

+ Bố trí 01 điểm tập kết chất thải chung cho khu thương mại dịch vụ tập trung diện tích là 20 m², thiết kế có mái che tránh mưa chảy tràn.

+ Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý CTRSH định kỳ hàng ngày đối với toàn bộ CTRSH phát sinh đúng theo quy định.

- *Đối với khu vực thương mại dịch vụ liền kề:*

+ Bố trí 04 điểm tập kết CTRSH chung cho khu vực công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 60 m² (mỗi điểm 15 m²), điểm tập kết thiết kế có mái che tránh mưa chảy tràn.

+ Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý CTRSH định kỳ hàng ngày đối với toàn bộ CTRSH phát sinh đúng theo quy định.

- *Đối với khu vực trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học phổ thông:*

+ Bố trí điểm tập kết CTRSH tại mỗi công trình có mái che tránh mưa chảy tràn, diện tích như sau:

▪ Khu vực trường mầm non: Bố trí 01 điểm tập kết là 20 m².

▪ Khu vực trường tiểu học: Bố trí 02 điểm tập kết với tổng diện tích là 40 m² (mỗi điểm 20 m²).

▪ Khu vực trường trung học phổ thông: Bố trí 01 điểm tập kết là 30 m².

+ Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý CTRSH định kỳ hàng ngày đối với toàn bộ CTRSH phát sinh đúng theo quy định.

- *Đối với khu vực công trình hành chính, công trình văn hóa:*

+ Bố trí điểm tập kết CTRSH tại mỗi công trình có mái che tránh mưa chảy tràn, diện tích như sau:

- Khu vực hành chính: Dự kiến bố trí 01 điểm tập kết khoảng 20 m².
- Khu vực nhà văn hóa: Dự kiến bố trí 01 điểm tập kết khoảng 20 m².

+ Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý CTRSH định kỳ hàng ngày đối với toàn bộ CTRSH phát sinh đúng theo quy định.

- Tại các điểm tập kết CTRSH tại mỗi công trình của Dự án có bố trí nhân viên thường xuyên dọn vệ sinh đảm bảo chất thải không rơi vãi sau khi chuyển giao và không phát tán mùi hôi gây mất mỹ quan đô thị, điểm tập kết đảm bảo không làm ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan khu vực.

- *Đối với khu công viên cây xanh, thể dục thể thao:*

+ Bố trí các điểm thu gom rác sinh hoạt từ người dân hoạt động tại khu vực công viên cây xanh, mỗi điểm có 03 thùng rác dung tích từ 120 lít đến 660 lít ở những vị trí dễ tiếp cận để các xe CTRSH thuận tiện thu gom.

+ Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý CTRSH định kỳ hàng ngày đối với toàn bộ CTRSH phát sinh đúng theo quy định.

- Đối với bùn từ bể tự hoại: Chủ dự án hoặc các hộ dân có trách nhiệm thuê đơn vị có chức năng tiến hành hút sạch lượng bùn này và xử lý đúng quy định.

- Bùn thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải, bùn từ quá trình nạo vét kênh mương nội bộ Dự án thu gom, lưu trữ an toàn và sau đó được chuyển giao cho đơn vị chức năng thu gom, xử lý.

- Hợp đồng với các đơn vị có chức năng chuyển giao các loại chất thải thông thường khác đúng quy định bao gồm: bao bì, vụn kim loại, bao bì, giấy loại, hộp mực in không chứa thành phần nguy hại.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Đảm bảo toàn bộ chất thải công nghiệp thông thường, CTRSH phát sinh từ các hoạt động của Dự án đều được thu gom, phân loại tại nguồn, lưu giữ, vận chuyển, xử lý đáp ứng các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, quy định của tỉnh Đồng Nai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Các loại vật liệu xây dựng phế thải được phân loại, thu gom và hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý; còn các loại chất thải tro (đất, cát, đá) sử dụng làm đất đắp ngay tại khu vực, trong trường hợp dư thừa thực hiện hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý đúng quy định.

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

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

- Xây dựng khu chứa CTNH tạm thời gần với khu vực nhà điều hành của Dự án, diện tích khu chứa là 10 m² (tháo dỡ sau khi kết thúc thi công), đảm bảo lưu

chứa an toàn, không tràn đổ, có dán nhãn dấu hiệu cảnh báo và hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Dầu mỡ thải phát sinh tại khu vực Dự án được thu gom vào trong các thùng chứa thích hợp được đặt trong khu vực Dự án.

- Trang bị từ 04 thùng loại 660 lít để lưu chứa CTNH.

b) Giai đoạn vận hành:

** Công trình lưu giữ, xử lý CTNH phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt của khu dân cư:*

- *Tại khu vực nhà ở (nhà liền kề phố, nhà liền kề sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập):* Bố trí 01 khu lưu giữ CTNH chung tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (gần hệ thống xử lý nước thải) có diện tích là 15 m².

- *Tại chung cư nhà ở xã hội:* Bố trí 01 khu lưu giữ CTNH tại tầng 01 của khu vực chung cư diện tích là 05 m².

- *Tại các khu thương mại dịch vụ tập trung:* Bố trí 01 khu lưu giữ CTNH chung cho khu thương mại dịch vụ tập trung có diện tích là 05 m².

- *Tại các khu thương mại dịch vụ liền kề:* Bố trí 04 khu lưu giữ CTNH khu vực công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 20 m² (mỗi khu 05 m²).

- *Tại khu vực trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học phổ thông:* Bố trí 04 khu lưu giữ CTNH như sau:

+ Khu vực trường mầm non: Bố trí 01 khu lưu giữ CTNH có diện tích là 05 m².

+ Khu vực trường tiểu học: Bố trí 02 khu lưu giữ CTNH tại khu vực trường tiểu học với tổng diện tích là 10 m² (mỗi khu 05 m²).

+ Khu vực trường trung học phổ thông: Bố trí 01 khu lưu giữ CTNH có diện tích là 05 m².

- *Tại khu vực công trình hành chính, công trình văn hóa:* Bố trí 02 khu lưu giữ CTNH như sau:

+ Khu vực công trình hành chính: Bố trí 01 khu lưu giữ CTNH có diện tích là 05 m².

+ Khu vực công trình văn hóa: Bố trí 01 khu lưu giữ CTNH có diện tích là 05 m².

- Các khu vực lưu chứa CTNH tại Dự án có dán nhãn dấu hiệu nhận biết được thiết kế xây dựng tường gạch, nền xi măng, có gờ chống chảy tràn, có hồ thu chất lỏng đúng quy định. Trong khu lưu chứa có bố trí các thùng thu gom loại từ 120 lít đến 240 lít dán các dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa, mã CTNH phù hợp với thành phần tính chất các loại chất thải. Mỗi khu lưu chứa bố trí 01 nhân lực theo dõi, giám sát, đôn đốc việc thu gom, phân loại CTNH tại các khu vực của Dự án.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định đối với các loại CTNH phát sinh tại các hạng mục thuộc quyền quản lý của Chủ dự án.

** Biện pháp quản lý CTNH từ thuốc bảo vệ thực vật:*

- Bao bì, chai lọ, thuốc bảo vệ thực vật thải bỏ được phân loại riêng, thu gom vào thùng chứa chuyên dụng có ký hiệu CTNH và lưu giữ tại khu vực lưu chứa đạt yêu cầu kỹ thuật. CTNH từ thuốc bảo vệ thực vật được quản lý theo đúng quy định hiện hành và định kỳ chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý. Quá trình thu gom, lưu giữ và vận chuyển được thực hiện đảm bảo an toàn, tránh rò rỉ, phát tán ra môi trường. CTNH từ thuốc bảo vệ thực vật được thu gom, lưu chứa cùng khu lưu chứa chất thải nguy hại khu vực nhà ở được bố trí tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (gần hệ thống xử lý nước thải tập trung) có diện tích khoảng 15 m².

- Dự lượng thuốc bảo vệ thực vật được kiểm soát thông qua việc sử dụng đúng chủng loại, liều lượng và tuân thủ thời gian cách ly theo quy định; đất, nước và các vật liệu có chứa dư lượng thuốc bảo vệ thực vật được thu gom, quản lý và xử lý theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, đảm bảo không phát tán ra môi trường xung quanh.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

Thiết kế đúng quy cách khu lưu giữ CTNH và đảm bảo toàn bộ CTNH phát sinh trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án được thu gom, lưu giữ, vận chuyển, xử lý đáp ứng các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

4.3.1. Giai đoạn thi công xây dựng

- Sử dụng các thiết bị thi công đạt tiêu chuẩn theo quy định; kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ và lắp thiết bị giảm thanh cho các thiết bị thi công; các phương tiện vận chuyển không chở quá tải trọng cho phép.

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

- Quy định tốc độ tối đa các loại phương tiện vận tải thi công được lưu thông trên các tuyến giao thông kết nối đến vị trí Dự án.

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

4.3.2. Giai đoạn vận hành

- Thiết kế, lắp đặt hệ thống đường ống (cấp nước, thu gom nước thải) và các trang thiết bị hạ tầng kỹ thuật kèm theo trang bị chống ồn, rung đối với các thiết

bị gây ồn lớn như máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống xử lý nước thải.

- Giới hạn tốc độ khi đi vào bãi giữ xe trong khu vực Dự án.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên Dự án đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu đạt quy định tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (tên gọi trước đây) và QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

4.3.3. Yêu cầu về bảo vệ môi trường

Tuân thủ QCVN 26:2025/BNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2025/BNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung và các quy chuẩn hiện hành khác có liên quan, đảm bảo các điều kiện an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng và vận hành 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) Giai đoạn thi công xây dựng

- 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 nạo vét các rãnh thoát nước và hố ga, đảm bảo lưu thông dòng chảy, không gây ngập úng cục bộ; bùn đất tại rãnh thoát nước được thu gom cùng đất, đá thải của Dự án.

- Thực hiện quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

- Điều tiết lượng phương tiện giao thông ra vào công trường hợp lý nhằm giảm thiểu các sự cố giao thông ảnh hưởng đến môi trường.

b) Giai đoạn vận hành

- Định kỳ nạo vét hệ thống tiêu thoát nước trên tuyến, đảm bảo khả năng lưu thông dòng chảy.

- Thực hiện quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

- Kiểm tra thường xuyên công trình, phát hiện kịp thời các công trình hư hỏng của công trình kè, hiện tượng sụt lún để khắc phục, sửa chữa kịp thời.

c) Biện pháp giảm thiểu sự cố hệ thống xử lý nước thải:

* Biện pháp giảm thiểu sự cố do đường ống thu gom nước thải:

- Sử dụng các nguyên liệu có độ bền cao và đạt yêu cầu về kỹ thuật.

- Bố trí các thiết bị trên tuyến ống với độ dốc đặt ống phù hợp với địa hình khu vực Dự án.

- Tuyến cống thu gom, thoát nước phải có đường cách ly an toàn.

- Tuyến cống thu gom, thoát nước thải phải được kiểm tra thường xuyên nhằm phát hiện tắc nghẽn, vỡ đường cống và có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Không xây dựng công trình trên tuyến cống thu gom, thoát nước.

** Giảm thiểu các sự cố môi trường đối với hệ thống xử lý nước thải:*

- Hệ thống xử lý nước thải tập trung được thiết kế thành 02 mô đun hoạt động độc lập. Trường hợp 01 mô đun xảy ra sự cố, mô đun còn lại vẫn hoạt động bình thường.

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

- Lắp đặt thiết bị quan trắc nước thải tự động, liên tục hệ thống xử lý nước thải sau xử lý.

- Thường xuyên theo dõi hoạt động và thực hiện bảo trì, bảo dưỡng định kỳ máy móc, thiết bị của các hệ thống 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; nước thải được lưu chứa vào 400 - 500 bao HDPE dày $\geq 0,5$ mm, được thiết kế chuyên dùng để lưu chứa nước thải, dung tích khoảng $10 \text{ m}^3/\text{bao}$ (đảm bảo khả năng lưu chứa trong khoảng 02 ngày), đảm bảo an toàn, chống va đập, có khả năng chống thấm, chịu hóa chất. Sau khi hoàn thành khắc phục xong, nước thải được bơm trở lại để xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, $F \leq 2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Trang bị các thiết bị, máy móc dự phòng nhằm đảm bảo hệ thống xử lý nước thải hoạt động liên tục.

- 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 hệ thống xử lý nước thải của Dự án; thường xuyên tập huấn cho nhân viên vận hành hệ thống xử lý nước thải về chương trình vận hành và bảo dưỡng của hệ thống xử lý nước thải.

- Sử dụng các nguyên liệu có độ bền cao và chống ăn mòn.

** Phương án phòng ngừa sự cố hệ thống khử mùi hôi phụ trợ cho hệ thống xử lý nước thải:*

- Thiết kế hệ thống thu gom khí kín, sử dụng vật liệu chống ăn mòn.

- Bố trí quạt hút khí dự phòng, đảm bảo duy trì áp suất âm trong toàn hệ thống.

- Bố trí ống xả khí sau xử lý đạt chiều cao phù hợp, đảm bảo phát tán an toàn.

4.4.2. Các công trình, biện pháp khác

a) Biện pháp giảm thiểu tác động của nước mưa chảy tràn

- Giai đoạn thi công xây dựng:

+ Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông 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.

+ 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.

+ Tận dụng và khai thác triệt để hệ thống thu gom, dẫn thoát nước mưa đã được đầu tư xây dựng và hoàn thiện theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt tại Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai nhằm đảm bảo thoát nước mưa hiệu quả trong giai đoạn triển khai tiếp theo của Dự án.

- Giai đoạn vận hành:

+ Hệ thống thu gom và thoát nước mưa của khu đô thị Aqua City cũng như tại khu vực Dự án được thiết kế theo nguyên tắc thoát nước riêng hoàn toàn, vận hành theo chế độ tự chảy, phù hợp với điều kiện địa hình và quy mô phát triển của Dự án.

+ Hệ thống cống sử dụng cống tròn bê tông cốt thép (BTCT) đường kính từ D400 đến D1500, trong đó các tuyến cống nhánh (D400 - D600) thu gom nước mưa tại các khu vực nhỏ và tuyến đường nội bộ, còn các tuyến cống chính (D800 - D1500) có khả năng tiếp nhận lưu lượng lớn từ nhiều tuyến nhánh và dẫn nước ra cửa xả.

+ Hệ thống cống được bố trí với độ dốc tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch, thiết kế theo nguyên tắc nổi đỉnh, kết hợp bố trí giếng thu, giếng thăm với khoảng cách hợp lý (30 - 60m) góp phần hạn chế hiện tượng lắng đọng bùn cát, giảm nguy cơ tắc nghẽn và duy trì ổn định khả năng chịu tải của hệ thống trong suốt quá trình vận hành.

+ Thiết kế hệ thống thu gom và thoát nước mưa của khu đô thị Aqua City cũng như tại khu vực Dự án phù hợp với các yêu cầu kỹ thuật của QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và TCVN 7957:2023 - Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

+ Xây dựng mạng lưới thu gom, thoát nước mưa tách biệt với hệ thống thu gom, thoát nước thải, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về tiêu thoát nước, điều kiện vệ sinh môi trường.

+ Thực hiện các biện pháp quản lý, vận hành và giải pháp công trình đối với nước mưa chảy tràn, đảm bảo việc tiêu thoát nước cho khu vực Dự án và xung quanh, không gây úng ngập trong giai đoạn thi công và vận hành Dự án.

b) Biện pháp giảm thiểu tác động đến cộng đồng, dân cư xung quanh

- Nước thải, CTRSH, CTNH phát sinh phải được thu gom và xử lý triệt để. Xây dựng quy tắc bảo vệ môi trường đối với người dân khi đến vui chơi, nghỉ dưỡng.

- Phối hợp với chính quyền địa phương và người dân xung quanh khu vực Dự án trong việc xây dựng Khu đô thị sinh thái đẹp, hiện đại.

- Thu gom, xử lý nước thải phát sinh tại Dự án đảm bảo đạt quy chuẩn trước khi xả thải ra nguồn tiếp nhận.

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 có trách nhiệm xây dựng, thực hiện chương trình quản lý môi trường đảm bảo đáp ứng các yêu cầu bảo vệ môi trường nêu tại mục 4 của Quyết định này.

5.2. Giám sát môi trường

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

5.2.1. Giai đoạn thi công xây dựng

a) Giám sát CTRSH, chất thải thông thường, CTNH:

- 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.

- Theo dõi, giám sát chất thải từ khi phát sinh, lưu chứa, chuyển giao và hoàn thành xử lý theo quy định.

b) Giám sát sụt lún, sạt lở công trình:

Thực hiện giám sát sụt lún, sạt lở công trình thường xuyên nhằm phát hiện sự cố và có biện pháp khắc phục kịp thời.

c) Giám sát môi trường không khí:

- Vị trí giám sát: 02 vị trí khu vực thi công các hạng mục công trình còn lại của Dự án.

- Thông số giám sát: Tiếng ồn, độ rung, tổng bụi lơ lửng, SO₂, CO, NO₂.

- Tần suất giám sát: 06 tháng/lần.

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

d) Giám sát môi trường nước mặt:



- Vị trí giám sát: 01 vị trí khu vực sông Buông tiếp giáp Dự án (gần hệ thống xử lý nước thải).

- Thông số giám sát: pH, BOD₅, COD, DO, TSS, Cl⁻, F⁻, Nitrit, Amoni, tổng dầu mỡ.

- Tần suất giám sát: 06 tháng/lần.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 08:2023/ BTNMT, mức A - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

5.2.2. Giai đoạn vận hành

a) Giám sát CTRSH, chất thải thông thường, CTNH:

- 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 thành phố Đồng Nai.

b) Giám sát nước thải:

(1) Giám sát tự động, liên tục:

- Vị trí giám sát: sau hệ thống xử lý nước thải tập trung của Dự án.

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

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

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, $F \leq 2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải khu đô thị, khu dân cư tập trung.

(2) Giám sát định kỳ:

- Vị trí giám sát: 02 vị trí (01 vị trí đầu vào và 01 vị trí đầu ra của hệ thống xử lý nước thải tập trung).

- Thông số giám sát: Lưu lượng, BOD₅, tổng Nitơ, tổng Photpho, Sunfua, Tổng Coliform, Dầu mỡ động thực vật, Chất hoạt động bề mặt anion.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.



- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, $F \leq 2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải khu đô thị, khu dân cư tập trung.

6. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường khác

Chủ dự án có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các yêu cầu khác về bảo vệ môi trường như sau:

- Tuân thủ theo các nội dung đã phê duyệt trong báo cáo đánh giá tác động môi trường. Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ dự án sau khi báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được phê duyệt theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

- 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; công khai rộng rãi cho chính quyền địa phương, cộng đồng dân cư biết về các hoạt động thi công của Dự án trước khi tiến hành hoạt động thi công, xây dựng các hạng mục còn lại của Dự án.

- Thực hiện tháo dỡ các công trình vi phạm quy định về xây dựng theo đúng quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trường hợp dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận không phải thực hiện hoạt động này, Chủ dự án báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường để biết, theo dõi.

- Tuân thủ các quy định pháp luật về 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.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm kỹ thuật và các quy định pháp luật hiện hành về thẩm định, phê duyệt thiết kế các hạng mục, công trình của Dự án; thiết kế và vị trí, tọa độ xây dựng các hạng mục công trình của Dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng và các văn bản pháp luật khác liên quan; vị trí các công trình bảo vệ môi trường phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các giải pháp để phân loại chất thải rắn tại nguồn trong khu dân cư, nhất là tại các tòa nhà cao tầng theo đúng quy định; tổ chức thu gom, vận chuyển và xử lý toàn bộ khối lượng chất thải rắn, CTNH, CTRSH phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án, đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường quy định của pháp luật về môi trường hiện hành; phục hồi cảnh quan môi trường khu vực tạm chiếm dụng trong quá trình thi công xây dựng các hạng mục công trình của Dự án; áp dụng các biện pháp kỹ thuật và quản lý phù hợp đảm bảo việc đổ thải phế thải xây dựng đáp ứng các yêu cầu về an toàn, vệ sinh môi trường và quy định của tỉnh Đồng Nai; bố trí thiết bị, phương tiện, địa điểm để phân loại tại nguồn, thu gom, lưu giữ CTRSH phù hợp với lượng, loại chất thải phát sinh từ hộ gia đình, cá nhân trong Dự án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 57 Luật Bảo vệ môi trường.

- Xây dựng, đấu nối và vận hành mạng lưới thu gom, thoát nước mưa, thu gom, xử lý và thoát nước thải theo đúng quy hoạch chung của toàn khu đô thị, đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và các điều kiện vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án; thực hiện tiếp nhận nước thải từ các dự án khác trong khu đô thị và chuyển giao nước thải từ dự án theo đúng quy hoạch chung và thỏa thuận đã ký kết; thực hiện các biện pháp quản lý và giải pháp công trình để giảm thiểu ô nhiễm bụi, nước mưa chảy tràn, bồi lắng, úng ngập do việc thực hiện Dự án; đảm bảo việc tiêu thoát nước cho khu vực xung quanh Dự án.

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

- Chủ động phối hợp với cơ quan chức năng, cộng đồng dân cư để phòng ngừa, giải quyết các vấn đề môi trường phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án; công khai rộng rãi cho chính quyền địa phương, cộng đồng dân cư biết về các hoạt động thi công của Dự án; Chủ dự án phải đền bù những thiệt hại môi trường do Dự án gây ra theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường và theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Tuân thủ các yêu cầu về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống

cháy nổ trong quá trình thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành; thiết lập hệ thống cảnh báo nguy hiểm, cảnh báo giao thông trong khu vực thi công; thực hiện các biện pháp kỹ thuật và tổ chức thi công phù hợp nhằm giảm thiểu tác động tới các hoạt động giao thông của khu vực xung quanh; đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường đối với khu dân cư theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; lập kế hoạch trồng cây xanh tại những vị trí đã thiết kế để hạn chế bụi, tiếng ồn và tạo cảnh quan môi trường.

- Tuân thủ các quy định về bảo vệ nguồn nước, xả nước thải vào nguồn tiếp nhận (sông Bung); tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, ứng phó sự cố, an toàn lao động; đảm bảo an toàn giao thông và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án nhằm ngăn ngừa, giảm thiểu rủi ro đến môi trường.

- Tiến hành trồng cây xanh trong khuôn viên Dự án đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu theo quy định, lưu ý cần trồng cây xanh xung quanh hệ thống xử lý nước thải tập trung để ngăn mùi phát sinh và tạo cảnh quan; chỉ được sử dụng những giống cây trồng, thuốc bảo vệ thực vật, các loại hóa chất được phép sử dụng và lưu hành tại Việt Nam trong quá trình thực hiện Dự án.

- Thiết lập mô hình quản lý và đảm bảo nguồn lực tài chính để 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; số liệu giám sát phải được cập nhật và lưu giữ để cơ quan quản lý nhà nước kiểm tra; đảm bảo các cam kết như đã nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường; tuân thủ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường và những quy định của pháp luật khác có liên quan khi chuyển giao cơ sở hạ tầng của Dự án cho đơn vị tiếp quản.

- 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, kết quả đánh giá tác động dòng chảy, lòng, bờ, bãi sông, 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;

- Lập phương án và thực hiện các biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường phát sinh trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án, trong đó lưu ý phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố tại hệ thống xử lý nước thải tập trung, sự cố ngập lụt.

- Tuân thủ các quy định hiện hành về đất đai, xây dựng, khoáng sản, kinh doanh dịch vụ, tài nguyên nước (không gây cản trở thoát lũ, lưu thông nước, khai thác, sử dụng nước), bảo vệ nguồn nước, tài nguyên, các quy định về phòng cháy



chữa cháy, ứng phó sự cố, an toàn lao động; đảm bảo an toàn giao thông và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án để ngăn ngừa, giảm thiểu rủi ro đến môi trường. Thực hiện cải tạo, nâng cấp các công trình hạ tầng bị ảnh hưởng bởi việc thực hiện Dự án. Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu gây ra sự cố môi trường, sự cố sạt lở, bồi lắng hoặc các thiệt hại về tài sản, tính mạng của cá nhân, tổ chức liên quan có nguyên nhân từ hoạt động vận chuyển, thi công, xây dựng, thiết kế công trình hạ tầng, kỹ thuật của Dự án.

- Tuân thủ nghiêm túc quy định về bảo vệ môi trường tại khoản 2 Điều 59 Luật Bảo vệ môi trường và hướng dẫn người dân thực hiện nghiêm các quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Bảo vệ môi trường; 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.

- Điều chỉnh, bổ sung nội dung của dự án đầu tư và báo cáo giá tác động môi trường cho phù hợp với nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường được nêu trong quyết định báo cáo đánh giá tác động 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./.