

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2022

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường  
Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao)  
của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;*

*Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường;*

*Theo đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao) của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây tại Biên bản phiên họp chính thức Hội đồng thẩm định báo cáo ĐTM ngày 14/01/2022;*

*Xét nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao) đã được chỉnh sửa, bổ sung gửi kèm Công văn 03/2022/NM-TK ngày 09/3/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây;*

*Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 306/TTr-STNMT ngày 22/4/2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nội dung Báo cáo ĐTM Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao) của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây với các nội dung chính tại Phụ lục đính kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây

1. Niêm yết công khai quyết định phê duyệt báo cáo ĐTM của dự án tại trụ sở UBND phường Nguyễn Văn Cừ theo quy định pháp luật.

2. Thực hiện nghiêm túc nội dung Báo cáo ĐTM đã được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định; cụ thể hóa các giải pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công, xây dựng trong các hợp đồng thi công với nhà thầu và hướng dẫn, giám sát các nhà thầu thực hiện.

3. Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến hoạt động khai thác khoáng sản đối với lượng đất thừa phát sinh trong giai đoạn xây dựng theo quy định trước khi vận chuyển ra khỏi dự án.

4. Chịu trách nhiệm khắc phục các sự cố, rủi ro môi trường trong quá trình thi công xây dựng và hoạt động của dự án; bồi thường mọi thiệt hại về kinh tế, môi trường do quá trình thi công, xây dựng và hoạt động dự án gây ra.

**Điều 3.** Quyết định phê duyệt báo cáo ĐTM của dự án là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường của dự án.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận:***

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (đề b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ dự án;
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- UBND phường Nguyễn Văn Cừ;
- CVP, PVPNN;
- Lưu: VT, K10.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tuấn Thanh**

**Phụ lục**  
**CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**  
**DỰ ÁN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KHÁCH SẠN CAO CẤP**  
**(KHÁCH SẠN 5 SAO) CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ**  
**BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY**

*(Kèm theo Quyết định số                      /QĐ-UBND ngày            /            /2022 của UBND tỉnh)*

**1. Thông tin về dự án**

1.1. *Tên dự án:* Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao).

1.2. *Chủ đầu tư:* Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô mây.

1.3. *Địa điểm:* số 01 đường Ngô mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1.4. *Phạm vi, quy mô dự án:* tổng diện tích dự án: 5.246 m<sup>2</sup>.

1.5. *Các hạng mục công trình chính của dự án:*

- Khu A: căn hộ du lịch kết hợp với thương mại du lịch gồm 39 tầng nổi (khối đế 2 tầng, khối tháp 37 tầng) và 03 tầng hầm với khoảng 864 căn hộ; hệ thống xử lý nước thải có công suất 600 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Khu B: khách sạn 5 sao kết hợp với thương mại dịch vụ 38 tầng nổi (khối đế 08 tầng, khối tháp 30 tầng) và 03 tầng hầm với khoảng 362 phòng khách sạn; hệ thống xử lý nước thải có công suất 300 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Diện tích cây xanh khoảng 967 m<sup>2</sup>.

**2. Các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh từ dự án**

2.1. *Các tác động môi trường chính của dự án*

- Giai đoạn thi công: nước mưa chảy tràn, nước thải sinh hoạt, nước thải xây dựng; chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn xây dựng, chất thải nguy hại, bụi và khí thải, đất thừa, bentonite thải bỏ.

- Giai đoạn hoạt động: nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại, bụi và khí thải từ quá trình giao thông, bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải.

2.2. *Quy mô, tính chất của nước thải*

- Giai đoạn thi công: nước thải sinh hoạt phát sinh khoảng 3,6 m<sup>3</sup>/ngày, nước thải từ quá trình khoan cọc và đào móng tầng hầm khoảng 4.689,7 m<sup>3</sup> và nước thải từ các hoạt động vệ sinh, làm mát máy móc, thiết bị,... khoảng 4,8 m<sup>3</sup>/ngày.

- Giai đoạn hoạt động: nước thải sinh hoạt và dịch vụ khu A phát sinh khoảng 579 m<sup>3</sup>/ngày, nước thải sinh hoạt và dịch vụ khu B phát sinh khoảng 293 m<sup>3</sup>/ngày.

- Tính chất nước thải: nước thải sinh hoạt có hàm lượng ô nhiễm hữu cơ và vi sinh cao; nước thải từ quá trình xây dựng có hàm lượng chất thải rắn lơ lửng cao.

### 2.3. Quy mô, tính chất của bụi, khí thải

- Giai đoạn thi công: bụi, khí thải từ quá trình đào móng tầng hầm, từ quá trình vận chuyển đất thừa trong quá trình khoan cọc nhồi và đào móng tầng hầm, khí thải từ các máy móc, thiết bị thi công.

- Giai đoạn hoạt động: bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông, máy phát điện.

- Tính chất của bụi, khí thải: ở trạng thái rắn, khí.

### 2.4. Quy mô, tính chất của chất thải rắn (CTR) thông thường

- Giai đoạn thi công: CTR sinh hoạt phát sinh khoảng 90 kg/ngày; CTR phát sinh từ hoạt động xây dựng khoảng 15,7-26,2 kg/ngày; đất thừa từ quá trình đào móng tầng hầm, quá trình khoan cọc nhồi khoảng 87.765,87 m<sup>3</sup> và bentonite thải bỏ khoảng 0,3 m<sup>3</sup>.

- Giai đoạn hoạt động:

+ Khu A: lượng CTR sinh hoạt phát sinh là khoảng 2.369 kg/ngày; lượng bùn thải phát sinh từ bể lắng của hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt là khoảng 58,56 kg/ngày.

+ Khu B: lượng CTR sinh hoạt phát sinh là khoảng 1.201 kg/ngày; lượng bùn thải phát sinh từ bể lắng của hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt là khoảng 29,9 kg/ngày.

- Tính chất của CTR: CTR sinh hoạt có tỷ lệ chất hữu cơ cao, dễ phân hủy gây ruồi, muỗi, mùi hôi.

### 2.5. Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại (CTNH)

- Giai đoạn thi công: chất thải nguy hại phát sinh gồm pin, ắc quy chì thải; dầu nhớt thải; các loại vật dụng nhiễm dầu thải (giẻ lau, bao tay, bao bì thải); bóng đèn huỳnh quang thải,... phát sinh với tổng khối lượng khoảng 390 kg/năm.

- Giai đoạn hoạt động: CTNH chủ yếu là bóng đèn huỳnh quang thải, ắc quy chì thải, pin... phát sinh khoảng 90 kg/năm.

- Tính chất CTNH: có chứa yếu tố độc hại, dễ cháy, nổ, ăn mòn, dễ lây nhiễm và gây ngộ độc.

## 3. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án

### 3.1. Về thu gom, xử lý nước thải và nước mưa chảy tràn

a) Nước thải sinh hoạt:

- Giai đoạn thi công: bố trí nhà vệ sinh di động.

- Giai đoạn hoạt động:

+ Nước thải tại mỗi tòa nhà sẽ được thu gom, xử lý riêng. Nước thải phát sinh tại khu A sau khi được xử lý sơ bộ sẽ được dẫn về hệ thống xử lý nước thải có công suất 600 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Nước thải phát sinh tại khu B sau khi được xử lý sơ bộ sẽ được dẫn về hệ thống xử lý nước thải có công suất 300 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

Cả 02 hệ thống đều được bố trí âm sàn hầm 3 của mỗi tòa nhà và xử lý đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT, k=1 và cột B1, QCVN 08-MT:2015/BTNMT. Vào mùa khô, lượng nước thải sau xử lý được tái sử dụng một phần để tưới cây, rửa đường; vào mùa mưa, nước thải sau xử lý được bơm đầu nổi vào hệ thống thoát nước đô thị của thành phố Quy Nhơn tại 02 hố ga hiện trạng trên vỉa hè đường Ngô Mỹ (đối diện trường THCS Ngô Văn Sở).

+ Sơ đồ công nghệ xử lý của 02 hệ thống xử lý nước thải tập trung: Nước thải sinh hoạt → Bể tự hoại, bể tách mỡ → Bể điều hòa → Bể thiếu khí → Bể hiếu khí MBBR → Bể lắng sinh học → Bể khử trùng → Bồn lọc → Hệ màng UF → Bể chứa sau lọc → Bể chứa nước tái sử dụng.

+ Quy trình vận hành: nước thải sinh hoạt sau khi xử lý sơ bộ được bơm qua các bể của hệ thống xử lý nước thải tập trung. Hệ thống xử lý nước thải tập trung được thiết kế vận hành tự động, thời gian liên tục 24/24h.

b) Nước mưa chảy tràn

- Giai đoạn thi công: Tạo các rãnh thoát nước mưa tạm thời bên trong và xung quanh khu vực Dự án để giải quyết thoát nước nhanh trên bề mặt

- Giai đoạn hoạt động: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt gồm các ống, hố ga đậy nắp.

3.2. Về xử lý bụi, khí thải:

a) Giai đoạn thi công:

- Lập rào chắn bằng tôn xung quanh khu vực dự án trước khi thi công, hạn chế các tác động đến khu vực xung quanh.

- Phân luồng giao thông, bố trí mật độ xe ra vào dự án phù hợp tránh ùn tắc giao thông.

- Phương tiện vận chuyển, chở nguyên vật liệu: vệ sinh các phương tiện vận chuyển trước khi ra khỏi công trường; chở đúng tải trọng cho phép trên từng tuyến đường, có bạt phủ kín không để rơi vãi đất, đá, cát.

b) Giai đoạn hoạt động:

- Thường xuyên vệ sinh sân bãi và đường giao thông nội bộ để giảm thiểu sự phát tán bụi.

- Thuê đơn vị chức năng thực hiện thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt hàng ngày, đảm bảo không gây tồn ứ rác. Bố trí các lam gió, cửa sổ để thông gió tự nhiên từ khu vực bãi đỗ xe.

- Mùi phát sinh từ các bể của hệ thống xử lý nước thải sẽ được xử lý bởi tháp khử mùi.

- Trồng cây xanh với diện tích khoảng 967 m<sup>2</sup> (không bao gồm phần cây xanh cảnh quan trên sân bãi).

*3.3. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý CTR thông thường và CTNH:*

a) Giai đoạn thi công

- CTR sinh hoạt: bố trí các thùng thu gom rác có nắp đậy kín tại những vị trí làm việc và khu nghỉ ngơi, ăn uống của công nhân.

- CTNH: bố trí các thùng chứa chuyên dụng đặt gần khu vực lán trại (nền chống thấm, có mái che) để lưu chứa các loại chất thải nguy hại.

+ Khối lượng bentonite thải bỏ và đất thừa từ quá trình khoan cọc nhồi, đào tầng hầm (khối lượng 87.766,05 m<sup>3</sup>) được vận chuyển san lấp mặt bằng cho các công trình khác trên địa bàn tỉnh. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến hoạt động khai thác khoáng sản đối với lượng đất thừa phát sinh trong giai đoạn thi công xây dựng theo quy định trước khi vận chuyển ra khỏi Dự án.

b) Giai đoạn hoạt động

- Đối với Khu A: mỗi tầng bố trí 01 phòng chứa rác có diện tích 4,88 m<sup>2</sup> (gồm 2 thùng rác 240lít); bố trí 01 phòng tập kết rác tập trung có diện tích 21 m<sup>2</sup> tại tầng hầm 1.

- Đối với Khu B: bố trí 01 phòng chứa rác diện tích 36 m<sup>2</sup> tại tầng hầm 1.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển, xử lý bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải, chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại trong quá trình thi công xây dựng và vận hành Dự án bảo đảm các yêu cầu về vệ sinh môi trường.

*3.4. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và ô nhiễm khác trong giai đoạn thi công:*

- Sử dụng máy móc, phương tiện thi công đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, thường xuyên kiểm tra và bảo dưỡng phương tiện.

- Lắp biển báo hạn chế tốc độ đối với các phương tiện ra vào dự án, không sử dụng còi xe cơ giới từ 22h đêm ngày hôm trước đến 6h sáng ngày hôm sau; không vận chuyển vào các khung giờ cao điểm như 6h – 7h, 16h – 18h.

- Không hoạt động thi công các công đoạn có phát sinh tiếng ồn, độ rung lớn trong thời gian từ 18h – 6h sáng hôm sau.

- Đặt các biển báo xung quanh khu vực thi công, các tuyến đường gần khu vực triển khai dự án.

*3.5. Công trình, biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường:*

- Ban hành nội quy cụ thể về an toàn sử dụng điện, an toàn PCCC.
- Thường xuyên kiểm tra và bảo dưỡng đường ống cấp thoát nước và hệ thống xử lý nước thải định kỳ; trang bị các máy móc dự phòng (máy bơm, máy thổi khí,...) nhằm đảm bảo hệ thống xử lý hoạt động thường xuyên; lập nhật ký vận hành hệ thống xử lý nước thải để giám sát.

#### **4. Danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của dự án**

- Hệ thống thu gom, thoát nước mưa, nước thải.
- Khu A: 01 hệ thống xử lý nước thải có công suất 600 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; mỗi tầng bố trí 01 phòng chứa rác (CTR sinh hoạt và CTNH) có diện tích 4,88 m<sup>2</sup> và 01 phòng chứa rác tập trung có diện tích 21 m<sup>2</sup>.
- Khu B: 01 hệ thống xử lý nước thải có công suất 300 m<sup>3</sup>/ngày. đêm; 01 phòng chứa rác tập trung có diện tích 36 m<sup>2</sup>.
- Diện tích cây xanh khoảng 967 m<sup>2</sup>.

#### **5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường**

##### *5.1. Giai đoạn thi công xây dựng: giám sát môi trường không khí xung quanh*

- Vị trí giám sát:
  - + Khu vực tiếp giáp với khu dân cư phía Tây Bắc (KK1) (tọa độ: 1.521.527; 306.268).
  - + Khu vực tiếp giáp với khu dân cư Tây Nam (KK2) (tọa độ: 1.521.307; 306.175).
- Các chỉ tiêu giám sát là: bụi, ồn, CO, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT.

##### *5.2. Giám sát vận hành dự án:*

###### **a) Giám sát nước thải sinh hoạt**

- Vị trí giám sát: đầu vào và đầu ra của 02 hệ thống xử lý nước thải.
- Thông số quan trắc: lưu lượng, pH, BOD<sub>5</sub>, TSS, tổng chất rắn hòa tan, Sunfua (tính theo H<sub>2</sub>S), Amoni (tính theo N), Nitrat (NO<sub>3</sub><sup>-</sup>) (tính theo N), Dầu mỡ động thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat (PO<sub>4</sub><sup>3-</sup>) (tính theo P), Tổng Coliforms.
- Tần suất giám sát: 3 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT - cột A, K=1 và QCVN 08-MT:2015/BTNMT - cột B1, các bước tiến hành lấy mẫu theo đúng quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- b) Giám sát việc thu gom chất thải rắn và chất thải rắn nguy hại: khối lượng và loại chất thải phát sinh, tần suất giám sát 03 tháng/lần.

c) Thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm theo quy định.