

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN  
STC GOLDEN LAND**



**THUYẾT MINH  
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH TẠI XÃ  
LỘC AN VÀ BÌNH SƠN  
XÃ LỘC AN VÀ BÌNH SƠN - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**



**LPC**  
Investment consultant

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHÚ**

Địa Chỉ: 7 đường N2 (N17), P.Tăng Nhơn Phú, TP Thủ Đức - TP Hồ Chí Minh

Tel: 0902 670 103 - Email: longphu.lpc@gmail.com

Website: longphucorp.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN  
STC GOLDEN LAND**



**THUYẾT MINH**  
**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH TẠI XÃ  
LỘC AN VÀ BÌNH SƠN**  
**XÃ LỘC AN VÀ BÌNH SƠN - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**

**CHỦ ĐẦU TƯ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ**  
**BẤT ĐỘNG SẢN STC GOLDEN LAND**

**ĐƠN VỊ THỰC HIỆN**  
**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ**  
**LONG PHÚ**  
**GIÁM ĐỐC**

**Phan Quang Tiến**

**ĐỒNG NAI,....THÁNG 01 NĂM 2022**

## MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU .....</b>	<b>4</b>
I.1. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH .....	4
I.2. GIỚI HẠN, PHẠM VI NGHIÊN CỨU .....	4
I.2.1. PHẠM VI RANH GIỚI.....	4
I.2.2. QUY MÔ, TỶ LỆ LẬP QUY HOẠCH .....	5
I.3. TÍNH CHẤT VÀ MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH .....	5
I.4. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH .....	6
I.5. CĂN CỨ NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH.....	7
I.5.1. CĂN CỨ PHÁP LÝ .....	7
I.5.2. CƠ SỞ BẢN ĐỒ.....	8
<b>CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG.....</b>	<b>10</b>
II.1. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ - LIÊN HỆ VÙNG .....	10
II.1.1. LIÊN HỆ VÙNG TỈNH.....	10
II.1.2. LIÊN HỆ VÙNG XÃ .....	10
II.2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.....	11
II.2.1. ĐỊA HÌNH, ĐỊA MẠO.....	11
II.2.2. ĐỊA CHẤT .....	11
II.2.3. KHÍ HẬU .....	12
II.3. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT .....	12
II.4. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	13
II.5. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....	13
II.5.1. GIAO THÔNG:.....	13
II.5.2. CẤP NƯỚC .....	13
II.5.3. THOÁT NƯỚC .....	13
II.5.4. CẤP ĐIỆN.....	13
II.5.5. VIỄN THÔNG .....	13
II.5.6. CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH XUNG QUANH DỰ ÁN .....	13
II.6. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG .....	14
II.6.1. THUẬN LỢI .....	14
II.6.2. THÁCH THỨC.....	14
<b>CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT .....</b>	<b>15</b>
III.1. CÁC CĂN CỨ LỰA CHỌN CHỈ TIÊU.....	15
III.2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT.....	15
III.2.1. DIỆN TÍCH VÀ QUY MÔ DÂN SỐ .....	15
III.2.2. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH .....	15
<b>CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>	<b>17</b>
IV.1. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN .....	17
IV.1.1. NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC.....	17
IV.1.2. CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG .....	17
IV.2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT .....	19
IV.2.1. ĐẤT Ở .....	19
IV.2.2. ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ .....	19
IV.2.3. ĐẤT GIÁO DỤC: .....	19
IV.2.4. ĐẤT VĂN HÓA:.....	19
IV.2.5. ĐẤT Y TẾ: .....	19

IV.2.6. ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT (TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI).....	20
IV.2.7. ĐẤT CÂY XANH.....	20
IV.2.8. ĐẤT GIAO THÔNG .....	20
IV.2.9. BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT: .....	20
<b>CHƯƠNG V: QUY ĐỊNH VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....</b>	<b>21</b>
V.1. BỐ CỤC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN .....	21
V.1.1. NỘI DUNG VÀ YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN .....	21
V.1.2. CÁC TRỤC KHÔNG GIAN, CÁC TUYẾN VÀ ĐIỂM NHÌN .....	21
V.2. QUY ĐỊNH CHỈ DẪN VỀ QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	21
V.2.1. QUY ĐỊNH VỀ LỘ GIỚI, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, MẬT ĐỘ VÀ TẦNG CAO XÂY DỰNG: .....	22
V.2.2. QUY ĐỊNH VỀ HÌNH KHỐI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC.....	22
V.2.3. QUY ĐỊNH VỀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG .....	23
V.2.4. QUY ĐỊNH VỀ MÀU SẮC .....	23
V.2.5. QUY ĐỊNH VỀ HÀNG RÀO.....	23
V.2.6. QUY ĐỊNH VỀ HÈ PHỐ .....	23
V.2.7. QUY ĐỊNH CHI TIẾT CHO TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG .....	23
V.3. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÂY XANH .....	25
V.3.1. CĂN CỨ THIẾT KẾ.....	25
V.3.2. VAI TRÒ CỦA CÂY XANH TRÊN ĐƯỜNG PHỐ VÀ CÔNG VIÊN.....	25
V.3.3. CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ.....	26
V.3.4. CÂY XANH CÔNG VIÊN.....	26
<b>CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>28</b>
VI.1. GIAO THÔNG.....	28
VI.1.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ.....	28
VI.1.2. ĐƯỜNG KHU DỰ ÁN.....	28
.....	33
VI.2. SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA.....	34
VI.2.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ.....	34
VI.2.2. PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ .....	34
VI.3. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC .....	38
VI.3.1. TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ.....	38
VI.3.2. NHU CẦU DÙNG NƯỚC.....	38
VI.3.3. NGUỒN NƯỚC.....	39
VI.3.4. MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC .....	39
VI.4. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG .....	40
VI.4.1. TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ .....	40
VI.4.2. LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI .....	41
VI.4.3. GIẢI PHÁP THOÁT NƯỚC THẢI .....	41
VI.4.4. MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC THẢI .....	41
VI.4.5. XỬ LÝ NƯỚC THẢI.....	42
VI.4.6. CÁC VẤN ĐỀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG KHÁC .....	42
VI.5. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN.....	44
VI.5.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ.....	44
I.1.1 PHỤ TẢI ĐIỆN .....	44
I.1.2 NGUỒN VÀ LƯỚI ĐIỆN.....	46
VI.6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC.....	49



VI.6.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ.....	49
VI.6.2. DỰ BẢO NHU CẦU.....	49
VI.6.3. THIẾT KẾ .....	50
VI.6.4. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH .....	51
VI.7. TỔNG HỢP ĐƯỜNG ỐNG ĐƯỜNG DÂY .....	52
VI.8. KHAI TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG TOÀN KHU.....	53
<b>CHƯƠNG VII: PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN .....</b>	<b>54</b>
VII.1. GIAI ĐOẠN 1 (TỪ 01/2021 – 12/2021) .....	54
VII.2. GIAI ĐOẠN 2 (TỪ 01/2022 – 12/2022) .....	54
VII.3. GIAI ĐOẠN 3 (TỪ 01/2023 – 12/2024) .....	54
<b>CHƯƠNG VIII: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC .....</b>	<b>55</b>
VIII.1. ĐẶT VẤN ĐỀ .....	55
VIII.2. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG QUY HOẠCH .....	55
VIII.2.1. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG DỰ ÁN .....	55
VIII.2.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG MÔI TRƯỜNG KHU QUY HOẠCH.....	55
VIII.3. DỰ BẢO VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐẾN MÔI TRƯỜNG.....	55
VIII.3.1. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG TỪ VIỆC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ THI CÔNG .....	55
VIII.3.2. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG .....	58
VIII.3.3. TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ .....	58
VIII.4. CÁC BIỆN PHÁP KHỐNG CHẾ Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG .....	59
VIII.4.1. CÁC BIỆN PHÁP KHỐNG CHẾ Ô NHIỄM TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG .....	59
VIII.4.2. CÁC BIỆN PHÁP KHỐNG CHẾ Ô NHIỄM KHI DỰ ÁN ĐƯA VÀO HOẠT ĐỘNG .....	60
<b>CHƯƠNG IX: TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>61</b>
IX.1. CHỦ ĐẦU TƯ: .....	61
IX.2. VỐN ĐẦU TƯ: .....	61
IX.3. HÌNH THỨC CHỌN THẦU: .....	61
IX.4. ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH: .....	61
IX.5. CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:.....	61
IX.6. CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: .....	61
IX.7. THỜI GIAN THỰC HIỆN LẬP QUY HOẠCH .....	61
<b>CHƯƠNG X: KẾT LUẬN &amp; KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>62</b>
X.1. KẾT LUẬN .....	62
X.2. KIẾN NGHỊ .....	62

## CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

### I.1. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

– Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam của cả nước với 03 mũi nhọn tam giác: Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu với các ngành nghề thúc đẩy nền kinh tế phát triển nhanh như công nghiệp, thương mại, dịch vụ,... là một điểm nóng trong quá trình vận động phát triển kinh tế của toàn quốc.

– Đồng Nai là tỉnh nằm ở khu vực cửa ngõ thông ra phía Bắc của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, kết nối miền Đông Nam Bộ với Duyên hải miền Trung và Nam Tây Nguyên, có vị trí, vai trò chiến lược về giao lưu kinh tế, thương mại và quốc phòng, an ninh, là một trong những địa phương có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, có giá trị sản xuất công nghiệp lớn nhất cả nước.

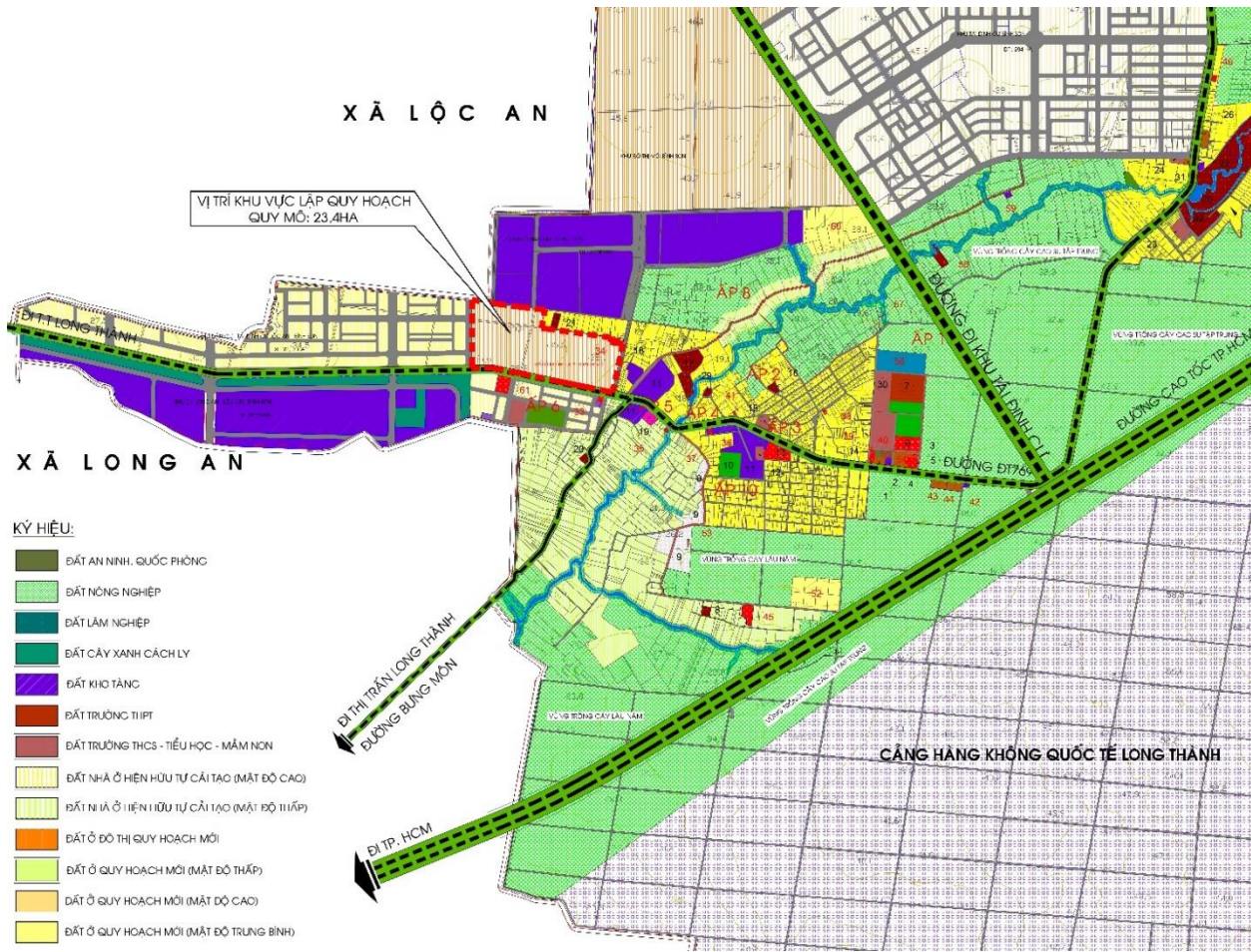
– Huyện Long Thành là một trong những huyện đang phát triển theo hướng mở, tập trung với nhiều dự án phát triển đô thị: khu dân cư, khu công nghiệp và khu du lịch của các doanh nghiệp lớn,... kèm theo đó là nhu cầu ở, sinh hoạt cho các tầng lớp với các mức thu nhập khác nhau, cũng như giải quyết các hệ quả về mặt xã hội, nhu cầu việc làm, ổn định nơi sinh sống và phát triển kinh tế cho người dân.

– Trên địa bàn có đường Quốc lộ 51 đi qua, là tuyến giao thông rất quan trọng nối liền giữa tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và huyện Long Thành, vì thế xã Bình Sơn và xã Lộc An có vị trí rất thuận lợi cho việc lưu thông hàng hóa với các địa phương trong và ngoài huyện. Bên cạnh đó xã Bình Sơn và xã Lộc An nằm gần thị trấn Long Thành nên trong tương lai Bình Sơn và xã Lộc An sẽ trở thành xã đô thị hóa với tốc độ cao của huyện Long Thành.

– Do đó, việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm Chủ đầu tư là hoàn toàn cần thiết nhằm giải quyết nhu cầu cho người dân tại xã Bình Sơn, xã Lộc An và các khu vực lân cận, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng cũng như đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội góp phần tạo lực hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư vào khu vực này, thúc đẩy sự phát triển nền kinh tế tỉnh Đồng Nai nói chung và huyện Long Thành nói riêng.

### I.2. GIỚI HẠN, PHẠM VI NGHIÊN CỨU

#### I.2.1. PHẠM VI RANH GIỚI



Hình 1. Vị trí dự án trong Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn và xã Lộc An

– Khu vực lập quy hoạch nằm tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có các mặt giáp giới:

- + Phía Tây : Giáp khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn.
- + Phía Bắc : Giáp cụm công nghiệp Bình Sơn.
- + Phía Đông : Giáp đường vào cụm công nghiệp Bình Sơn và đất ở hiện hữu.
- + Phía Nam : Giáp đường DT 769.

### 1.2.2. QUY MÔ, TỶ LỆ LẬP QUY HOẠCH

- Quy mô diện tích : Khoảng 23,4 ha (234.042,5m<sup>2</sup>).
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

### 1.3. TÍNH CHẤT VÀ MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

– Tính chất: Là khu dân cư được xây dựng mới nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực, gồm: Nhà liên kế vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập, công trình giáo dục, công trình dịch vụ, công viên cây xanh thể dục thể thao với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng mới đồng bộ.

– Tỷ lệ cơ cấu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh

quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật,...phù hợp theo định hướng quy hoạch nông thôn mới xã Bình Sơn và xã Lộc An.

– Mục tiêu:

+ Đảm bảo sự phát triển hài hòa tại khu vực xã Bình Sơn, Lộc An nói riêng và huyện Long Thành nói chung.

+ Đảm bảo cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, nâng cao điều kiện sống cho người dân.

+ Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng.

+ Phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.

#### **I.4. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH**

– Thực hiện theo nội dung Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch đô thị và các quy định khác có liên quan.

– Thu thập các tài liệu số liệu; Khảo sát đo đạc hiện trạng; Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật,...; Dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình ở, giải pháp nhà ở, giải pháp tổ chức, công trình hỗn hợp,... hình thành cơ sở phát triển đô thị.

– Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo phát triển ổn định bền vững.

– Xác định tính chất, chức năng, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung xây dựng tại khu vực: giao thông, hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc,...

– Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

– Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng quy hoạch chung và các dự án hạ tầng đã được phê duyệt, đang triển khai thực hiện tại khu vực.

– Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống công trình ngầm.

– Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

– Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô, các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

– Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.



- Quy hoạch hệ thống cây xanh và không gian mở đô thị.
- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...
- Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.
- Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

## **I.5. CĂN CỨ NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH**

### **I.5.1. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 ngày 21/6/2012;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định thu tiền thuê đất;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và quy hoạch bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về Quản lý chất lượng và Bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về Sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng
- Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định quản lý độ

cao, chống ngại vật hàng không và các trận địa, bảo vệ vùng trời Việt Nam;

– Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/ 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

– Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;

– Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

– Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 quy định chi tiết về hướng dẫn một số nội dung về thẩm định phê duyệt thiết kế và dự toán xây dựng công trình;

– Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây Dựng ban hành Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

– Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

– Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ thu, nộp và quản lý sử dụng phí thẩm định, Dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở;

– Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, nộp, quản lý sử dụng phí thẩm định thiết kế công trình xây dựng, thiết kế cơ sở;

– Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/03/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

– Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

– Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 23,4ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

– Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, huyện Long Thành, Đồng Nai.

– Văn bản số 73/BB-HĐTĐQH XD ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng Thẩm định Quy hoạch Xây dựng tỉnh về kết luận Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, huyện Long Thành, Đồng Nai.

– Cơ sở bản đồ

– Bản đồ quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn và xã Lộc An ;

– Bản đồ nền hiện trạng địa hình, địa chính tỷ lệ 1/500 khu đất lập quy hoạch;

– Các tài liệu, dự án khác có liên quan.

## **I.5.2. CƠ SỞ BẢN ĐỒ**

- Sơ đồ vị trí mối liên hệ vùng.
- Bản đồ khảo sát địa hình và hiện trạng khu đất xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ nền hiện trạng địa hình, địa chính tỷ lệ 1/500 khu đất lập quy hoạch;
- Các số liệu dân số, địa chất thủy văn, các thông số tiềm năng phát triển tự nhiên, tiềm lực xã hội khu vực dự án trong tổng thể quy hoạch chung thị trấn Long Thành, huyện Long Thành nói chung và các dự án khu vực lân cận nói riêng;
- Tài liệu đề xuất dự án đầu tư của Chủ đầu tư;
- Các tài liệu, dự án khác có liên quan.

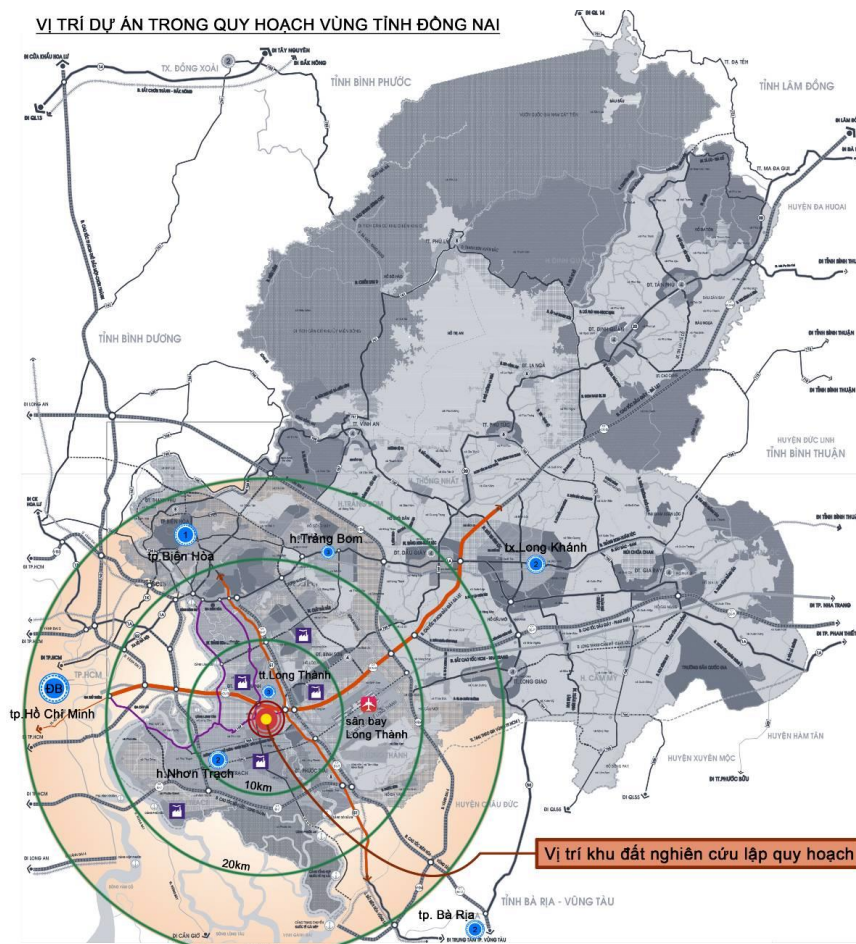
## CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG

### II.1. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ - LIÊN HỆ VÙNG

#### II.1.1. LIÊN HỆ VÙNG TỈNH

– Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành nằm trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và trong khu vực phát triển đô thị và công nghiệp tập trung của tỉnh Đồng Nai.

– Vị trí dự án nằm cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh khoảng 30km về phía Tây, trung tâm thành phố Vũng Tàu khoảng 50km về phía Đông Nam. Với vị trí thuận lợi và sự phát triển đồng bộ về hệ thống giao thông, từ khu vực này có thể tiếp cận dễ dàng và nhanh chóng với trung tâm thành phố Hồ Chí Minh qua Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và trung tâm thành phố Vũng Tàu qua Quốc lộ 51.



Hình 2. Vị trí dự án trong liên hệ vùng tỉnh Đồng Nai

#### II.1.2. LIÊN HỆ VÙNG XÃ

– Vị trí dự án thuộc khu vực trung tâm thị trấn Long Thành, cách trung tâm thành phố Biên Hòa khoảng 25km về phía Bắc, cách sân bay quốc tế Long Thành khoảng 5km về phía Đông, là khu vực có quỹ đất rộng, có các tuyến hạ tầng quốc gia, hạ tầng vùng đi qua.





- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối vào mùa nắng 36 - 38°C.
- Nhiệt độ Thấp nhất tuyệt đối đạt 10 - 14°C.
- Biên độ nhiệt mùa khô 5 - 12°C; mùa mưa 5 - 8°C.

### II.2.3. KHÍ HẬU

#### II.2.3.1. Nhiệt độ không khí:

- Nhiệt độ không khí:
- Nhiệt độ trung bình năm 25,8 – 26,2°C.
- Tháng có nhiệt độ trung bình cao nhất 31,7 – 32,2°C.
- Tháng có nhiệt độ trung bình thấp nhất 21,5 - 22°C.
- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối vào mùa nắng 36 - 38°C.
- Nhiệt độ Thấp nhất tuyệt đối đạt 10 - 14°C.
- Biên độ nhiệt mùa khô 5 - 12°C; mùa mưa 5 - 8°C.

#### II.2.3.2. Độ ẩm không khí:

- Độ ẩm trung bình năm 78 - 82 %.
- Cao nhất trung bình 90 - 92%.
- Thấp nhất trung bình 72 - 76%.
- Tuyệt đối 20 - 30%.

#### II.2.3.3. Nắng:

- Tổng số giờ nắng trong năm đạt 2.400-2.700 giờ, mùa khô chiếm 56-66% số giờ nắng.
- Giờ nắng trung bình cao nhất ngày 9,5 giờ/ngày, thấp nhất đạt 4 giờ/ngày.
- Mùa khô có khi nắng tới 10 - 12 giờ/ngày, mùa mưa có khi cả ngày không có nắng.

#### II.2.3.4. Mưa:

- Lượng mưa tập trung từ 10/5 đến 14/11 hàng năm, thời gian còn lại trong năm lượng mưa không đáng kể. Mưa tập trung vào các tháng 8, 9, 10.
- Tháng mưa lớn nhất đạt 3.000-4.000 mm/tháng.

#### II.2.3.5. Gió:

- Mỗi năm có 2 mùa gió , đi theo 2 mùa mưa và mùa khô. Về mùa mưa gió thịnh hành là Tây – Nam, về mùa khô gió thịnh hành là Đông Bắc.
- Tốc độ gió trung bình đạt 10-15m/giây, lớn nhất là 25-30m/giây (90-110km/h); khu vực nghiên cứu ít chịu ảnh hưởng của bão.

### II.3. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

- Trong dự án hầu hết là đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) và không có công trình kiến trúc.

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất trống	225.104,6	96,18
2	Đường đất hiện hữu	8.937,9	3,82
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>234.042,5</b>	<b>100,00</b>

#### II.4. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

– Trong khu vực ranh dự chủ yếu là đất trống, đất trồng cây xoài, cỏ bụi,...có một vài công trình không đáng kể.

#### II.5. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

##### II.5.1. Giao thông:

- Phía Đông giáp đường vào Cụm công nghiệp Bình Sơn.
- Phía Nam tiếp giáp tuyến đường ĐT769.
- Trong khu vực dự án có một số đường đất hiện hữu.

##### II.5.2. Cấp nước

– Khu vực thực hiện dự án có tuyến cấp nước hiện hữu OD280 dọc trên tuyến đường đường phía Nam dự án (ĐT 769);

##### II.5.3. Thoát nước

– Thoát nước mưa: nước mưa phần lớn là tự thấm và thoát theo địa hình tự nhiên chảy ra các ao hồ, sông rạch gần nhất.

– Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải, nước thải và rác chủ yếu đổ ra môi trường tự nhiên.

##### II.5.4. Cấp điện

- Nguồn điện được cung cấp từ tuyến điện hiện hữu dọc đường ĐT769.

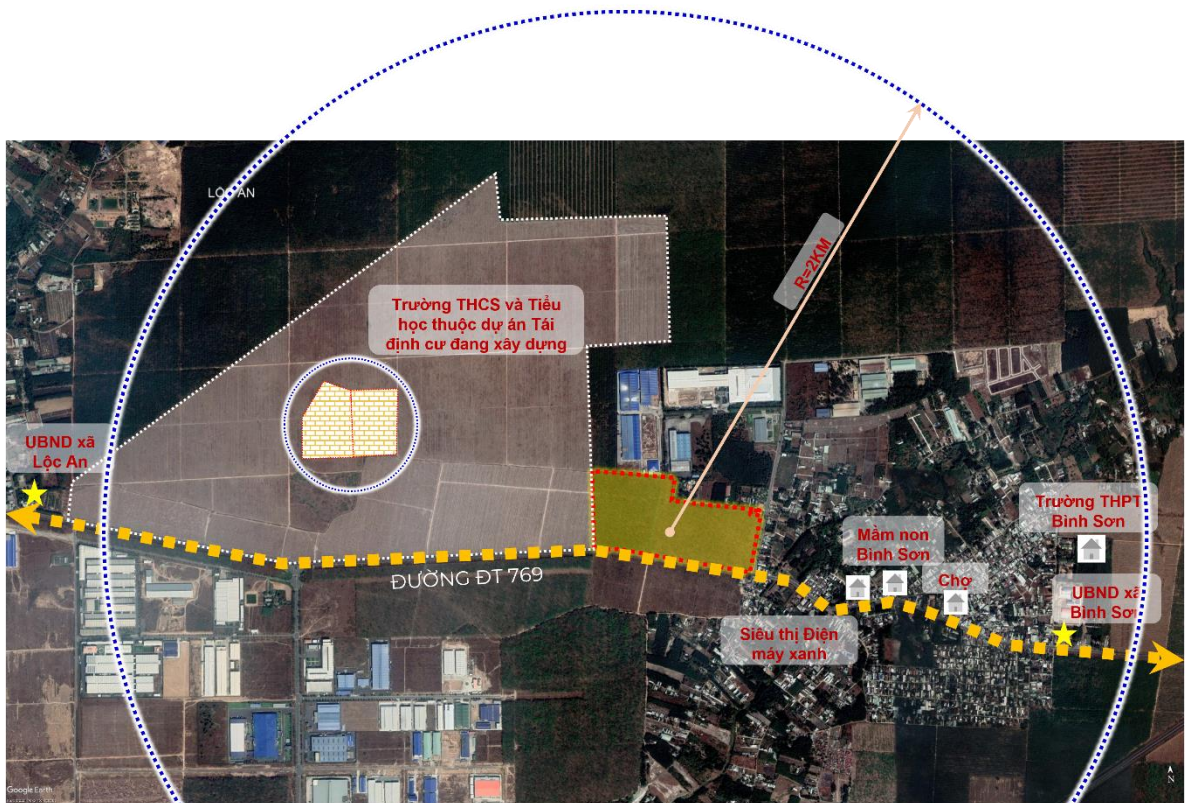
##### II.5.5. Viễn thông

- Khu vực lập quy hoạch hiện chưa có hệ thống thông tin liên lạc hoàn chỉnh.

##### II.5.6. Công trình tiện ích xung quanh dự án

- Xung quanh dự án hiện nay có đa dạng các tiện ích công cộng như:
  - + Trường tiểu học, trường trung học đang xây dựng tại dự án Khu tái định cư Lộc Lộc – Bình Sơn tiếp giáp phía Tây dự án;
  - + Trong vòng bán kính 2Km xung quanh dự án có các tiện ích: chợ, siêu thị điện máy, trường THPT Bình Sơn, trường mầm non...





## II.6. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG

### II.6.1. Thuận lợi

- Khu vực lập quy hoạch có phía Nam giáp đường ĐT769 và phía Đông giáp đường vào cụm Công nghiệp Bình Sơn, thuận lợi cho việc di chuyển và tiếp cận giao thông, ...
- Khu vực quy hoạch gần Cảng hàng không Quốc tế Long Thành, khu tái định cư Lộc An – Bình Sơn, khu công nghiệp Lộc An Bình Sơn và trung tâm huyện Long Thành. Quá trình phát triển đô thị đang diễn ra từng ngày. Dự án hình thành sẽ góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở của địa phương cũng như phục vụ cho cán bộ, chuyên gia Cảng hàng không Quốc tế Long Thành và các khu công nghiệp cụm công nghiệp xung quanh dự án.
- Kết nối các công trình hạ tầng kỹ thuật thuận lợi: cấp nước, cấp điện, viễn thông....
- Phù hợp với định hướng phát triển của huyện Long Thành nói riêng và Đồng Nai nói chung;

### II.6.2. Thách thức

- Dự án tiếp giáp với các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp Lộc An và Bình Sơn nên ít nhiều môi trường không khí bị ô nhiễm;
- Cảnh quan dự án đơn điệu, đặt ra đề bài cho đồ án phải tạo nên điểm nhấn cho dự án
- Phải đầu tư toàn bộ hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, trên nguyên tắc đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng tại các khu vực lân cận, phù hợp theo quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn và xã Lộc An được phê duyệt.



## CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

### III.1. CÁC CĂN CỨ LỰA CHỌN CHỈ TIÊU

– Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

### III.2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT

– Thực hiện theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đề án:

#### III.2.1. Diện tích và quy mô dân số

- Quy mô diện tích : Khoảng 23,4 ha (234.042,5m<sup>2</sup>).
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

#### III.2.2. Chỉ tiêu QUY HOẠCH

##### III.2.2.1. Các khu chức năng chính bao gồm:

- Khu đất ở (nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn, biệt thự song lập)
- Đất công trình dịch vụ.
- Đất công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa – thể thao).
- Khu cây xanh.
- Khu hạ tầng kỹ thuật.
- Đường giao thông.

##### III.2.2.2. Các chỉ tiêu áp dụng trong quá trình lập đề án quy hoạch:

NỘI DUNG	CHỈ TIÊU	TỶ LỆ
Đất ở	≥ 26,0 m <sup>2</sup> /người	≤ 50,5%
Đất công trình dịch vụ	≥ 1,5 m <sup>2</sup> /người	≥ 03%
Đất công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa – thể thao)	≥ 2,7m <sup>2</sup> /người	≥ 5%
Đất cây xanh - TDDT	≥ 3,0 m <sup>2</sup> /người	≥ 06%
Đất giao thông, HTKT	≥ 14,0 m <sup>2</sup> /người	≥ 27%
Tiêu chuẩn cấp điện	1.500kwh/người/năm	
Tiêu chuẩn cấp nước	120 - 150 lít/người/ngày	
Tiêu chuẩn nước thải	100% nước cấp	
Tiêu chuẩn rác thải	1,0- 1,2 kg/người/ngày	
Thuê bao cố định	01 thuê bao/2 người	
Thuê bao truyền hình cáp	01 thuê bao/ 01 hộ	
Mạng thông tin di động phủ sóng toàn khu vực quy hoạch		

**\*Nhà ở**

– Nhà liên kế phố:

- + Mật độ xây dựng :  $\leq 80 \%$
- + Tầng cao xây dựng : 03 - 04 tầng
- + Khoảng lùi trước :  $\geq 2,5m$ .
- + Khoảng lùi sau :  $\geq 2m$ .

– Nhà liên kế vườn:

- + Mật độ xây dựng :  $\leq 80 \%$
- + Tầng cao xây dựng : 03 - 04 tầng
- + Khoảng lùi trước :  $\geq 2,5m$ .
- + Khoảng lùi sau :  $\geq 2m$ .

– Nhà biệt thự song lập:

- + Mật độ xây dựng :  $\leq 60 \%$
- + Tầng cao xây dựng : 02 - 03 tầng
- + Khoảng lùi trước :  $\geq 3m$ .
- + Khoảng lùi sau :  $\geq 2m$ .

– Công trình dịch vụ:

- + Mật độ xây dựng :  $\leq 40 \%$
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 3 tầng
- + Khoảng lùi : 4 ÷ 6m.

– Đất công cộng (giáo dục), văn hóa, y tế:

- + Mật độ xây dựng :  $\leq 40 \%$
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 3 tầng
- + Khoảng lùi : 4 ÷ 6m.

– Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- + Mật độ xây dựng :  $\leq 40 \%$
- + Tầng cao xây dựng : 0 ÷ 1 tầng

– Công viên cây xanh, TDTT:

- + Mật độ xây dựng :  $\leq 05 \%$
- + Tầng cao xây dựng : 0 ÷ 1 tầng.

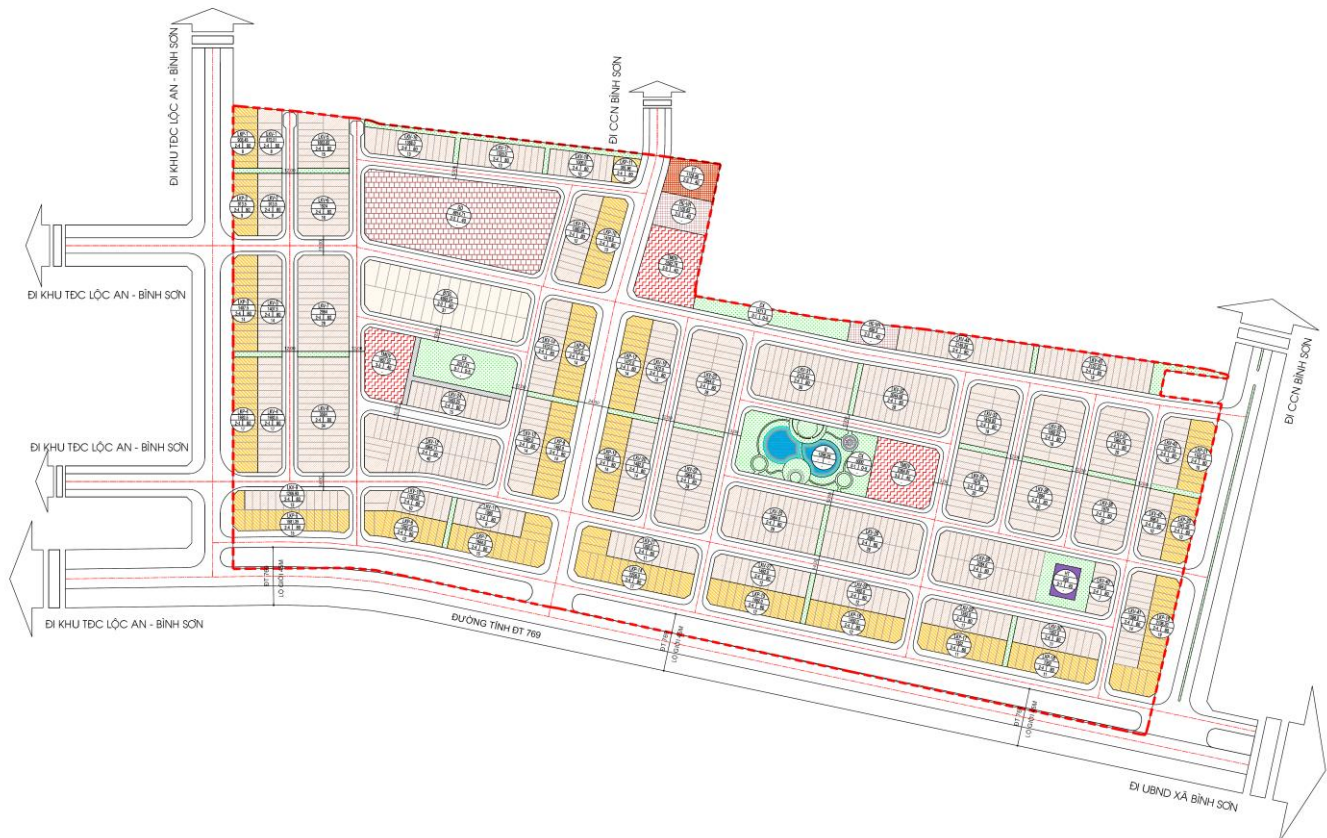
## CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

### IV.1. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

#### IV.1.1. NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC

- Quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan và tiềm năng phát triển.
- Cơ cấu phân khu chức năng phải phù hợp với mục tiêu đầu tư là nhằm đáp ứng tối ưu nhu cầu định cư lâu dài của người dân, đồng thời đảm bảo tạo được môi trường xanh, sạch và bền vững với việc giữ gìn và tôn tạo hệ thống sông rạch và tận dụng tối đa hiện trạng.
- Quy hoạch khu nhà ở đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày (thể dục thể thao, không gian dạo chơi, thư giãn,...) của người dân trong bán kính đi bộ hợp lý nhằm khuyến khích sử dụng giao thông công cộng và đi bộ.
- Xác định được vị trí, quy mô các khu chức năng, phải đáp ứng được các quy chuẩn, quy định hiện hành, phù hợp với quy mô dân số trong khu vực thiết kế, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực phải được tổ chức hợp lý, đồng thời phải được kết nối với bên ngoài để trở thành một thể thống nhất hoàn chỉnh.

#### IV.1.2. CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG



Hình 4. Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất

**BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>118,179.2</b>	<b>50.5</b>			<b>1083</b>	<b>4332</b>	<b>27.3</b>
1	Đất nhà liên kế phố	29,606.3		≤ 80	3 - 4	263	1052	
2	Đất nhà liên kế vườn	83,579.7		≤ 80	3 - 4	789	3156	
3	Đất biệt thự song lập	4,993.2		≤ 60	2 - 3	31	124	
<b>II</b>	<b>Đất công trình dịch vụ</b>	<b>6,805.1</b>	<b>2.9</b>	≤ 40	<b>2 - 3</b>			<b>1.6</b>
<b>III</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>11,705.1</b>	<b>5.0</b>	≤ 40	<b>2 - 3</b>			<b>2.7</b>
1	Đất giáo dục	8,814.7		≤ 40	2 - 3			
2	Đất y tế	1,128.5		≤ 40	2 - 3			
3	Đất hành chính - văn hóa	1,761.9		≤ 40	2 - 3			
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>14,049.8</b>	<b>6.0</b>	<b>0 - 5</b>	<b>0 - 1</b>			<b>3.2</b>
1	Đất cây xanh	12,751.5						
2	Mặt nước (hồ điều hòa)	1,298.3						
<b>V</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>500.00</b>	<b>0.2</b>					<b>0.1</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>82,803.3</b>	<b>35.4</b>					<b>19.1</b>
<b>Tổng</b>		<b>234,042.5</b>	<b>100.0</b>			<b>1083</b>	<b>4332</b>	<b>54.0</b>

Bảng 2. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất

- Tổ chức các công trình có mật độ xây dựng cao (nhà ở liên kế phố, vườn, biệt thự) dọc theo các tuyến đường chính.
- Tổ chức hệ thống công viên cây xanh tập trung tại các nhóm nhà ở.
- Tổ chức công trình giáo dục phía Bắc dự án.
- Tổ chức công trình y tế, văn hóa đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân.
- Tổ chức 3 khu công trình dịch vụ tại trung tâm phía Bắc và trung tâm phía Tây, phía Đông dự án gồm các công trình dự kiến bố trí: siêu thị, phòng Gym, trung tâm mua sắm...
- Tổ chức khu hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải) tại phía Đông Nam dự án.
- Tổ chức các trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam, Đông - Tây kết hợp các trục giao thông nội bộ đảm bảo khả năng lưu thông và tiếp cận thuận lợi với khu vực bên ngoài và giữa các khu chức năng bên trong dự án.

**IV.1.2.1. Ưu điểm:**

- Khai thác tối đa yếu tố cây xanh, cảnh quan thiên nhiên, tạo cảnh quan hài hòa, thân thiện, đảm bảo các yêu cầu về biến đổi khí hậu, đặc biệt là khu biệt thự song lập phía Tây dự án.
- Các nhóm nhà liên kế phố được tổ chức dọc theo các trục giao thông chính, có giá trị cao về kinh tế cũng như không gian, cảnh quan khu vực.



– Hệ thống giao thông được tổ chức thuận lợi, rõ ràng, gồm hai trục giao thông chính có vai trò là trục cảnh quan, trục thương mại theo hướng Bắc - Nam; Đông - Tây và các trục giao thông nội bộ đảm bảo khả năng lưu thông và tiếp cận thuận lợi với khu vực bên ngoài và giữa các khu chức năng bên trong dự án.

– Kết nối các công trình hạ tầng kỹ thuật thuận lợi: cấp nước, cấp điện, viễn thông....

– Phù hợp với định hướng phát triển của huyện Long Thành nói riêng và Đồng Nai nói chung;

#### IV.1.2.2. Khuyết điểm:

– Phải đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng, trên nguyên tắc đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng tại các khu vực lân cận.

Môi trường

– Dự án tiếp giáp với các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp Lộc An và Bình Sơn nên ít nhiều môi trường không khí bị ô nhiễm;

## IV.2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

– Phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, nét đặc thù của điều kiện tự nhiên tại khu vực, không phá vỡ địa hình và điều kiện thiên nhiên sẵn có, tổ chức các loại hình nhà ở đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận,... Cụ thể như sau:

### IV.2.1. Đất ở

– Đất ở là nhà liên kế phố: có diện tích khoảng 29,606.3 m<sup>2</sup>, cao 3-4 tầng, mật độ xây dựng ≤ 80%.

– Đất ở nhà liên kế vườn: có diện tích khoảng 83,579.7 m<sup>2</sup>, cao 3-4 tầng, mật độ xây dựng ≤ 80%.

– Đất ở biệt thự song lập: có diện tích khoảng 4,993.2 m<sup>2</sup>, cao 2-3 tầng, mật độ xây dựng ≤ 60%.

– Tổng diện tích đất ở khoảng 118,179.2 m<sup>2</sup> chiếm 50.5% tổng diện tích lập quy hoạch.

### IV.2.2. Đất công trình dịch vụ

– Bố trí khu đất 03 công trình dịch vụ với tổng quy mô 6,805.1 m<sup>2</sup>, chiếm 2,9% diện tích lập quy hoạch, tầng cao 2 - 3 tầng tại phía Bắc, phía Đông và phía Tây của khu vực lập quy hoạch nhằm phục vụ nhu cầu mua sắm, vui chơi và giải trí của cư dân.

### IV.2.3. Đất giáo dục:

– Bố trí khu đất giáo dục với quy mô 8.814,7m<sup>2</sup>, cao từ 2-3 tầng, mật độ xây dựng 40%, nằm phí Bắc dự án.

### IV.2.4. Đất văn hóa:

– Bố trí 02 khu đất văn hóa với quy mô 1,761.9 m<sup>2</sup>, cao từ 2-3 tầng, mật độ xây dựng 40%, nằm phí Tây dự án.

### IV.2.5. Đất y tế:

– Bố trí khu đất y tế với quy mô 1,128.5 m<sup>2</sup> cao từ 2-3 tầng, mật độ xây dựng 40%, nằm phí Bắc dự án.

#### **IV.2.6. Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)**

– Bố trí khu đất Hạ tầng kỹ thuật xây dựng trạm xử lý nước thải với quy mô khoảng 500m<sup>2</sup>, chiếm 0,2% diện tích lập quy hoạch, tầng cao 1 tầng tại phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch xử lý nước thải cho toàn khu.

#### **IV.2.7. Đất cây xanh**

– Gồm công viên bố trí tập trung tại phía Bắc, trung tâm phía Tây và phía Đông, công viên trung tâm nhóm ở phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao,... của người dân. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 14,049.8 m<sup>2</sup>, chiếm 6,0% diện tích lập quy hoạch.

#### **IV.2.8. Đất giao thông**

– Để thuận lợi cho việc tiếp cận dự án và tổ chức cấu trúc phân khu chức năng, phương án quy hoạch bố trí hai trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây chạy dọc theo các tuyến nhà liên kế có vai trò là trục động lực thúc đẩy sự phát triển chung toàn dự án.

– Diện tích đất giao thông khoảng 82,803.3 m<sup>2</sup>, chiếm 35,4% diện tích lập quy hoạch.

#### **IV.2.9. Bảng tổng hợp sử dụng đất:**

<b>BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT</b>								
STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>118,179.2</b>	<b>50.5</b>			<b>1083</b>	<b>4332</b>	<b>27.3</b>
1	Đất nhà liên kế phố	29,606.3		≤ 80	3 - 4	263	1052	
2	Đất nhà liên kế vườn	83,579.7		≤ 80	3 - 4	789	3156	
3	Đất biệt thự song lập	4,993.2		≤ 60	2 - 3	31	124	
<b>II</b>	<b>Đất công trình dịch vụ</b>	<b>6,805.1</b>	<b>2.9</b>	≤ 40	<b>2 - 3</b>			<b>1.6</b>
<b>III</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>11,705.1</b>	<b>5.0</b>	≤ 40	<b>2 - 3</b>			<b>2.7</b>
1	Đất giáo dục	8,814.7		≤ 40	2 - 3			
2	Đất y tế	1,128.5		≤ 40	2 - 3			
3	Đất hành chính - văn hóa	1,761.9		≤ 40	2 - 3			
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>14,049.8</b>	<b>6.0</b>	<b>0 - 5</b>	<b>0 - 1</b>			<b>3.2</b>
1	Đất cây xanh	12,751.5						
2	Mặt nước (hồ điều hòa)	1,298.3						
<b>V</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>500.00</b>	<b>0.2</b>					<b>0.1</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>82,803.3</b>	<b>35.4</b>					<b>19.1</b>
	<b>Tổng</b>	<b>234,042.5</b>	<b>100.0</b>			<b>1083</b>	<b>4332</b>	<b>54.0</b>

## CHƯƠNG V: QUY ĐỊNH VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

### V.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan

#### V.1.1. Nội dung và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

– Khoanh vùng để quản lý, có các giải pháp định hướng cụ thể bằng hình ảnh biểu hiện đặc trưng riêng biệt về hình khối, chất liệu, màu sắc, cảnh quan kiến trúc.... cho từng khu vực.

– Quản lý về không gian tầng cao, nguyên tắc, bố cục tổ chức không gian, hình thức kiến trúc đặc trưng, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian mở, giao thông, khoảng lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...

– Xây dựng các yếu tố, hình ảnh chủ đạo đặc trưng thể hiện bản sắc riêng gắn với tính văn hóa, sinh thái, kinh tế,... theo nội dung định hướng quy hoạch chung tại khu vực đã được phê duyệt.

– Đối với các khu vực cửa ngõ, bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng của đô thị.

#### V.1.2. Các trục không gian, các tuyến và điểm nhìn

##### V.1.2.1. Trục cảnh quan chính:

– Được xác định là từ các trục đường chính hướng Bắc - Nam nằm tại trung tâm khu vực, vừa là trục giao thông đối ngoại và là trục cảnh quan chính của dự án.

##### V.1.2.2. Trục giao thông chính :

– Là trục đường 24m, 15m kết nối các nhóm nhà ở với trục cảnh quan chính và các trục giao thông nội bộ Đông - Tây lộ giới 13m, 12m.

##### V.1.2.3. Vị trí các công trình điểm nhấn, tượng đài biểu trưng:

– Dãy nhà liên kế phố được xây dựng đồng bộ phía Nam dự án dọc theo trục đường song hành đường ĐT 769.

– Khu công viên cây xanh kết hợp với Hồ Điều hòa bố trí phía Đông dự án.

##### V.1.2.4. Các khu vực cửa ngõ:

– Cửa ngõ đô thị gồm 06 vị trí, tại nút giao giữa đường giao thông chính của dự án với tuyến nằm quanh dự án.

##### V.1.2.5. Không gian mở:

– Gồm các khu cây xanh, công viên, nằm ở phía Đông, Tây dự án và trong các nhóm nhà ở, được bố trí sân chơi, đường dạo... Các khu cây xanh công viên có bán kính phục vụ đảm bảo mọi người dễ dàng tiếp cận, với những tiện ích công cộng như sân chơi, thư giãn, sân chơi trẻ em, khu trồng cây xanh và hoa viên, đường dạo tạo nên môi trường sinh thái trong lành và cảnh quan hấp dẫn cho khu dân cư.

### V.2. Quy định chỉ dẫn về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

### V.2.1. Quy định về lộ giới, chỉ giới xây dựng, mật độ và tầng cao xây dựng:

#### \*Nhà ở

- Nhà liên kế phố:
  - + Mật độ xây dựng :  $\leq 80 \%$
  - + Tầng cao xây dựng : 3 - 4 tầng ( $\leq 19m$ )
  - + Khoảng lùi trước :  $\geq 2,5m$ .
  - + Khoảng lùi sau :  $\geq 2m$ .
- Nhà liên kế vườn:
  - + Mật độ xây dựng :  $\leq 80 \%$
  - + Tầng cao xây dựng : 3 - 4 tầng ( $\leq 19m$ )
  - + Khoảng lùi trước :  $\geq 2,5m$ .
  - + Khoảng lùi sau :  $\geq 2m$ .
- Nhà biệt thự song lập:
  - + Mật độ xây dựng :  $\leq 60 \%$
  - + Tầng cao xây dựng : 02 - 03 tầng ( $\leq 19m$ )
  - + Khoảng lùi trước :  $\geq 3m$ .
  - + Khoảng lùi sau :  $\geq 2m$ .
- Công trình dịch vụ:
  - + Mật độ xây dựng :  $\leq 40 \%$
  - + Tầng cao xây dựng : 2 - 3 tầng ( $\leq 20m$ )
  - + Khoảng lùi : 4 ÷ 6m.
- Đất giáo dục, văn hóa, y tế:
  - + Mật độ xây dựng :  $\leq 40 \%$
  - + Tầng cao xây dựng : 2 - 3 tầng ( $\leq 20m$ )
  - + Khoảng lùi : 4 ÷ 6m.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật:
  - + Mật độ xây dựng :  $\leq 100 \%$
  - + Tầng cao xây dựng : 0 ÷ 1 tầng
- Công viên cây xanh, TDDT:
  - + Mật độ xây dựng :  $\leq 05 \%$
  - + Tầng cao xây dựng : 0 ÷ 1 tầng.

### V.2.2. Quy định về hình khối công trình kiến trúc

- Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, tối giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng, thích dụng, kinh tế,



thâm mỹ.

### V.2.3. Quy định về vật liệu xây dựng

– Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt.

### V.2.4. Quy định về màu sắc

– Sử dụng các màu sắc tươi mát và sáng, có cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy nhà đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm, khi cần thiết dùng đến sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

### V.2.5. Quy định về hàng rào

– Trừ trường hợp đặc biệt, hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ các yêu cầu sau:

+ Chiều cao tối đa của tường rào 2,6m.

+ Phần tường rào trông ra đường phố từ độ cao 0,6m trở lên thiết kế thông thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào. Quy định các mẫu hàng rào cho từng nhóm nhà.

### V.2.6. Quy định về hè phố

– Hè phố (vía hè) là phần đất thuộc lộ giới của tuyến đường phố.

– Trong mọi trường hợp không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.

– Khi có yêu cầu sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý lòng lề đường.

### V.2.7. Quy định chi tiết cho từng lô đất xây dựng

– Quy định về hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức công trình kiến trúc:

+ **Nhà Liên kế phố:** Nhà liên kế phố có thể

Tầng cao xây dựng	03 - 04 tầng
Hệ số sử dụng đất	3,2 lần
Cao độ hoàn thiện mặt nền tầng trệt	Bắt buộc +0,45m đối với nhà không có tầng hầm, tối đa +1,00m so với cao độ ±0,00m đối với nhà có tầng hầm (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hố ga tại ranh giới lô đất)
Chiều cao tầng 1	3,8m
Chiều cao tầng 2-3,4	3,4m
Chiều cao tầng áp mái (nếu có)	tối đa 2,5m

Chiều cao nhà	Tối đa 19,0m
Khoảng lùi phía trước	Tối thiểu 2,5m
Khoảng lùi phía sau	Tối thiểu 2,0m

**+ Nhà Liên kế vườn:** Nhà liên kế vườn có thể

Tầng cao xây dựng	03 - 04 tầng
Hệ số sử dụng đất	3,2 lần
Cao độ hoàn thiện mặt nền tầng trệt	Bắt buộc +0,45m đối với nhà không có tầng hầm, tối đa +1,00m so với cao độ ±0,00m đối với nhà có tầng hầm (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)
Chiều cao tầng 1	3,8m
Chiều cao tầng 2-3,4	3,4m
Chiều cao tầng áp mái (nếu có)	tối đa 2,5m
Chiều cao nhà	Tối đa 19,0m
Khoảng lùi phía trước	Tối thiểu 2,5m
Khoảng lùi phía sau	Tối thiểu 2,0m

**+ Biệt thự song lập:** Biệt thự song lập có thể

Tầng cao xây dựng	02 - 03 tầng
Hệ số sử dụng đất	1,8 lần
Cao độ hoàn thiện mặt nền tầng trệt	Bắt buộc +0,45m đối với nhà không có tầng hầm, tối đa +1,00m so với cao độ ±0,00m đối với nhà có tầng hầm (tính từ cao độ hoàn thiện của bó vỉa hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất)
Chiều cao tầng 1	3,8m
Chiều cao tầng 2-3,4	3,4m
Chiều cao tầng áp mái (nếu có)	tối đa 2,5m
Chiều cao nhà	Tối đa 19,0m
Khoảng lùi phía trước	Tối thiểu 3m
Khoảng lùi phía sau	Tối thiểu 2,0m

– Một số nội dung khác: Một số quy định khác nhằm đạt tới một khu đô thị hoàn mỹ và thân thiện với con người được quy định như sau:

+ Các công trình nằm trên trục chính được khuyến khích sử dụng mặt bằng tầng vào các hoạt động thương mại bán lẻ nhằm thu hút người đi bộ.

+ Đối với các khu vực công viên: tổ chức các hoạt động thể thao khuyến khích sự tham gia của cộng đồng như: cầu lông, tập võ, ... Không khuyến khích việc tổ chức các môn thể thao có thu phí dịch vụ hoặc không phù hợp với phần đông người dân như: tennis, tập golf...

+ Các hình thức thiết kế vỉa hè (bao gồm cả cách trồng cây xanh, vị trí và hình thức của mảnh xanh cách ly giữa đường đi bộ và đường xe cơ giới, và bề rộng đường đi bộ) cần phải tương thích với tính chất của công trình liền kề.

### **V.3. Quy hoạch hệ thống cây xanh**

#### **V.3.1. Căn cứ thiết kế**

– Nghị định số 64/2010/NĐ-CP, ngày 11/06/2010 của Chính Phủ v/v: Quản lý cây xanh đô thị.

– Thông tư số 20/2005/TT-BXD, ngày 20/12/2005 của Bộ Xây Dựng v/v: Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.

– Thông tư số 20/2009/TT-BXD, ngày 30/06/2009 của Bộ Xây Dựng v/v: Sửa đổi, bổ sung thông tư số 20/2005/TT-BXD, ngày 20/12/2005 của Bộ Xây Dựng.

– Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9257:2012 về quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - tiêu chuẩn thiết kế

– TCXDVN 104: 2007: Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế.

#### **V.3.2. VAI TRÒ CỦA CÂY XANH TRÊN ĐƯỜNG PHỐ VÀ CÔNG VIÊN**

– Trước tiên hệ thống cây xanh có tác dụng cải thiện khí hậu vì chúng có khả năng ngăn chặn và lọc bức xạ mặt trời, ngăn chặn quá trình bốc hơi nước, giữ độ ẩm cho đất và độ ẩm không khí qua việc hạn chế bốc hơi nước, kiểm soát gió và lưu thông gió.

– Cây xanh có tác dụng bảo vệ môi trường: hút khí CO<sub>2</sub> và cung cấp khí O<sub>2</sub>, ngăn giữ chất bụi độc hại, hạn chế tiếng ồn ở khu vực nội thành.

– Cây xanh có vai trò quan trọng trong kiến trúc và trang trí cảnh quan, những tính chất của cây xanh như: hình dạng (tán lá, thân cây), màu sắc (lá, hoa, thân cây) là những yếu tố làm tăng giá trị thẩm mỹ của các công trình kiến trúc nói chung và của tuyến đường nói riêng.

– Cây xanh trồng trên đường phố còn có tác dụng kiểm soát giao thông. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các góc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.

– Cây xanh trồng trên công viên có tác dụng tạo bóng mát cho các hoạt động vui chơi giải trí và tập thể dục cho dân cư sống trong khu vực.

### **V.3.3. CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ**

– Theo tiêu chuẩn phân loại cây bóng mát trong đô thị (Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây Dựng), Nghị định 64/2010/NĐ-CP về quản lý cây xanh đô thị, phần lớn vỉa hè trong khu quy hoạch có chiều rộng 3 m, nên sử dụng cây loại 1 (cây tiểu mộc), có chiều cao tối đa 10m. khoảng cách trồng từ 4 đến 8 m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường theo quy định.

– Loại cây đề xuất:

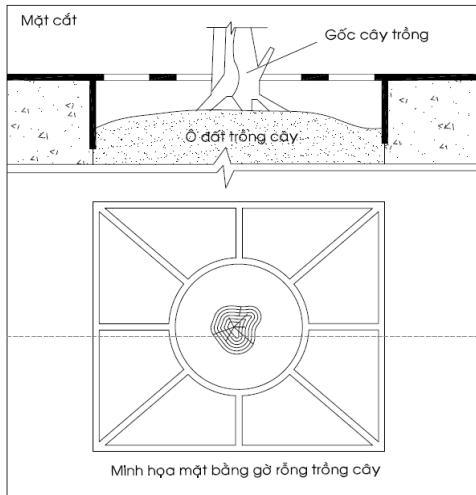


*Hình 5. Các loại cây đề xuất (Cây giáng hương)*

### **V.3.4. CÂY XANH CÔNG VIÊN**

– Vỉa hè trong khu vực được bố trí trồng cây loại 1 và loại 2 (Tiêu chuẩn cây loại 1 và loại 2 được xác định trong Thông tư 20/2005 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị).





Hình 6. Minh họa gờ trồng cây



Hình 7. Minh họa dải cây xanh vỉa hè

– Không có tiêu chuẩn quy định như cây xanh đường phố, cây xanh công viên nên ưu tiên chọn loại cây đặc trưng địa phương, có dáng đẹp, màu sắc nổi bật để thu hút sự chú ý, phù hợp với cảnh quan xung quanh và không tốn nhiều công chăm sóc, vừa đảm bảo tính thẩm mỹ, vừa đảm bảo tạo bóng mát.



Hình 8. Một số loại cây tiểu mộc đề xuất

## CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### VI.1. GIAO THÔNG

#### VI.1.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.
- Bản đồ sử dụng đất Khu dân cư Phước Bình Invest tỷ lệ 1/500.
- QCVN 07 – 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCXDVN 104 : 2007 “Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế”.
- 22 TCN 211 – 06 “Áo đường mềm – Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế”.
- Và các tài liệu liên quan đến khu vực dự án.

#### VI.1.2. ĐƯỜNG KHU DỰ ÁN

##### VI.1.2.1. Giao thông đối ngoại

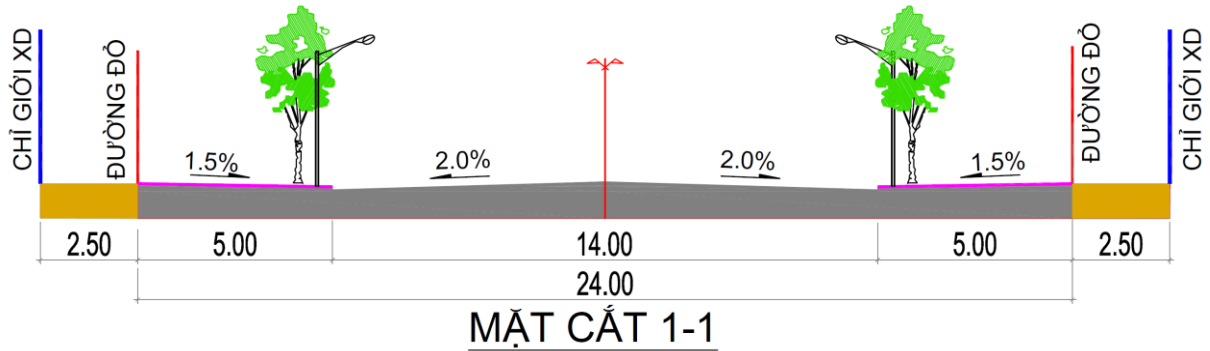
- Khu vực quy hoạch có các tuyến đường giao thông đối ngoại bao xung quanh dự án:
  - + Tuyến đường đi dọc ranh phía nam (ĐT 769) của khu dân cư có lộ giới quy hoạch 45,0m;
  - + Tuyến đường đi dọc ranh phía Đông (tuyến đường vào Cụm Công nghiệp Bình Sơn) của khu dân cư có lộ giới quy hoạch 25,5m;
  - + Tuyến đường đi dọc ranh phía Tây (tuyến đường D22 thuộc Phân khu III - Khu tái định cư Lộc An – Bình Sơn) của khu dân cư có lộ giới quy hoạch 32,0m;

##### VI.1.2.2. Giao thông đối nội

- Dựa vào hình dáng ranh khu đất, các tuyến đường giao thông đối ngoại, hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế song song hoặc vuông góc với các tuyến đường giao thông đối ngoại, tạo các lô đất vuông để xây dựng và sử dụng có hiệu quả.

##### **Đường nội bộ.**

- Bề rộng mặt đường: Đường trong khu nội bộ của dự án có bề rộng lòng đường 6m~14m.
- Kết cấu mặt đường như sau : Bê tông nhựa nóng.
- Vía hè : lát gạch Terrazzo hoặc gạch tự chèn.
- Lộ giới: Các tuyến đường trong khu nội bộ của dự án có lộ giới với các mặt cắt như sau:
  - Đường D4 có lộ giới 24m (*Mặt cắt 1-1*).
    - + Chiều rộng mặt đường 2 bên : 7,0m x2 bên = 14m.
    - + Vía hè hai bên rộng : 5+5 = 10m.



Ghi chú: Kích thước và khối lượng xây dựng đường (xem bảng)

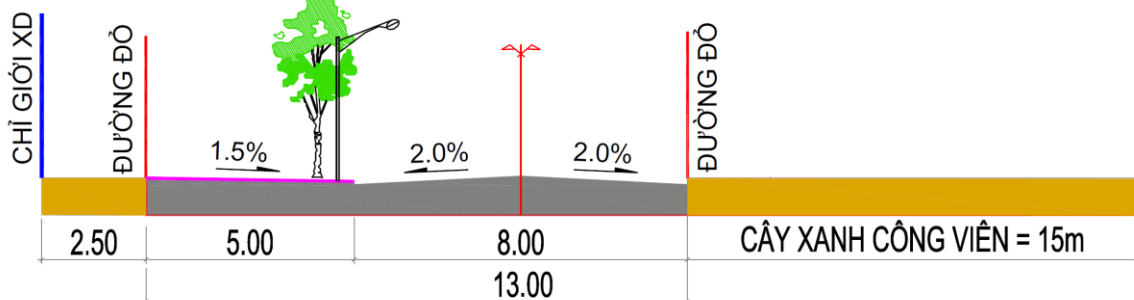
– Tại các nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính  $R \geq 8m$ .

– Trên vỉa hè tại các nút giao bố trí lối đi cho người khuyết tật.

○ Đường song hành có lộ giới 13m (Mặt cắt 2-2).

+ Chiều rộng mặt đường 2 bên : 4,0m x2 bên = 8m.

+ Vỉa hè hai bên rộng : 5+0 = 5m.



Ghi chú: Kích thước và khối lượng xây dựng đường (xem bảng)

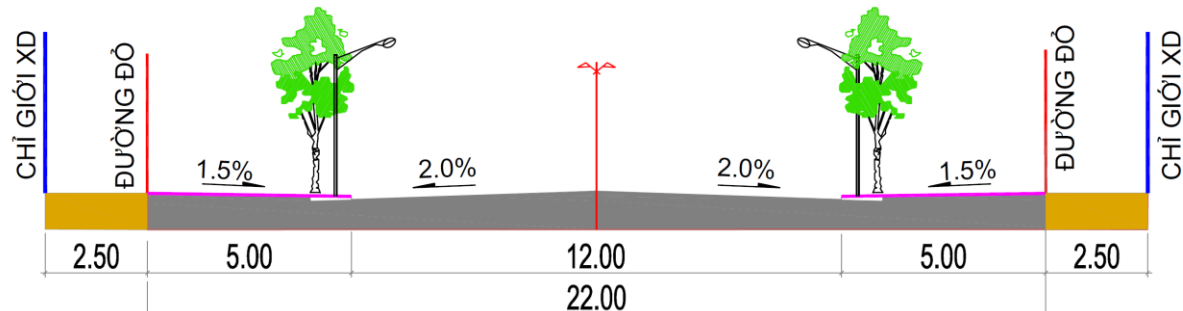
– Tại các nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính  $R \geq 8m$ .

– Trên vỉa hè tại các nút giao bố trí lối đi cho người khuyết tật.

○ Đường D4 (đoạn từ nút giao N4 tới ranh) có lộ giới 22m (Mặt cắt 5-5).

+ Chiều rộng mặt đường 2 bên : 6,0m x2 bên = 12m.

+ Vỉa hè hai bên rộng : 5+5 = 10m.



Ghi chú: Kích thước và khối lượng xây dựng đường (xem bảng)

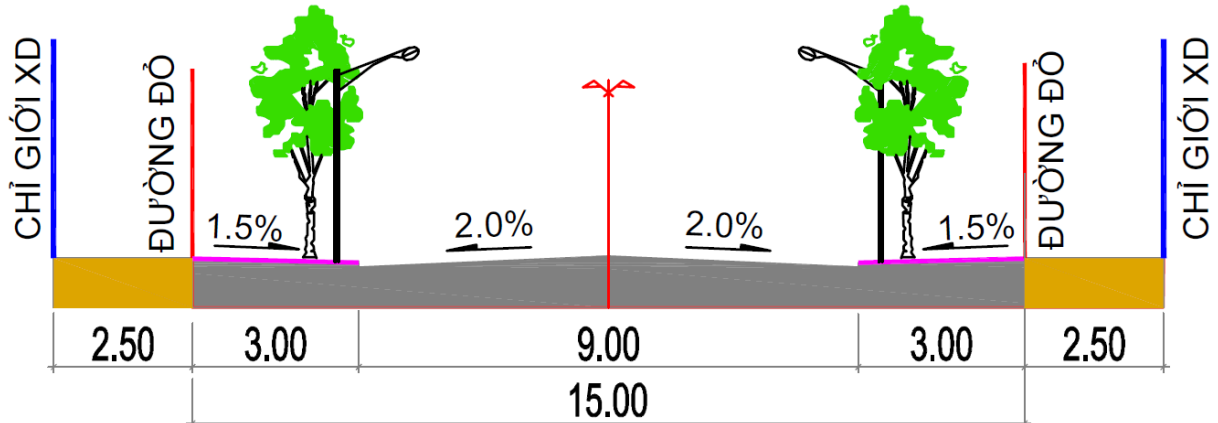
– Tại các nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính  $R \geq 8m$ .

– Trên vỉa hè tại các nút giao bố trí lối đi cho người khuyết tật.

○ Đường N4 có lộ giới 15m (Mặt cắt 4-4).

+ Chiều rộng mặt đường 2 bên : 4,5m x2 bên = 9m.

+ Vỉa hè hai bên rộng : 3+3 = 6m.



Ghi chú: Kích thước và khối lượng xây dựng đường (xem bảng)

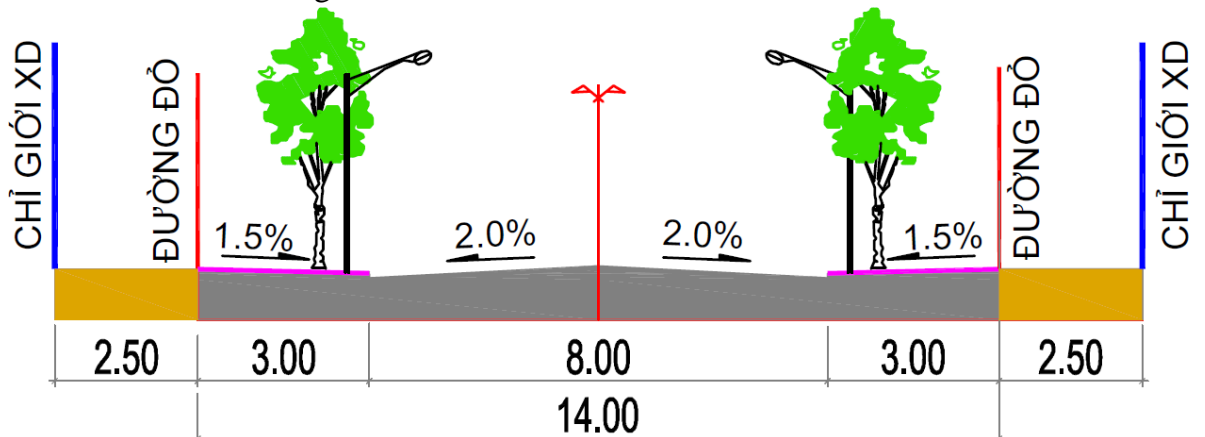
– Tại các nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính  $R \geq 8m$ .

– Trên vỉa hè tại các nút giao bố trí lối đi cho người khuyết tật.

○ Đường N1 có lộ giới 14m (Mặt cắt 6-6).

+ Chiều rộng mặt đường 2 bên : 4,0m x2 bên = 8m.

+ Vỉa hè hai bên rộng : 3+3 = 6m.



Ghi chú: Kích thước và khối lượng xây dựng đường (xem bảng)

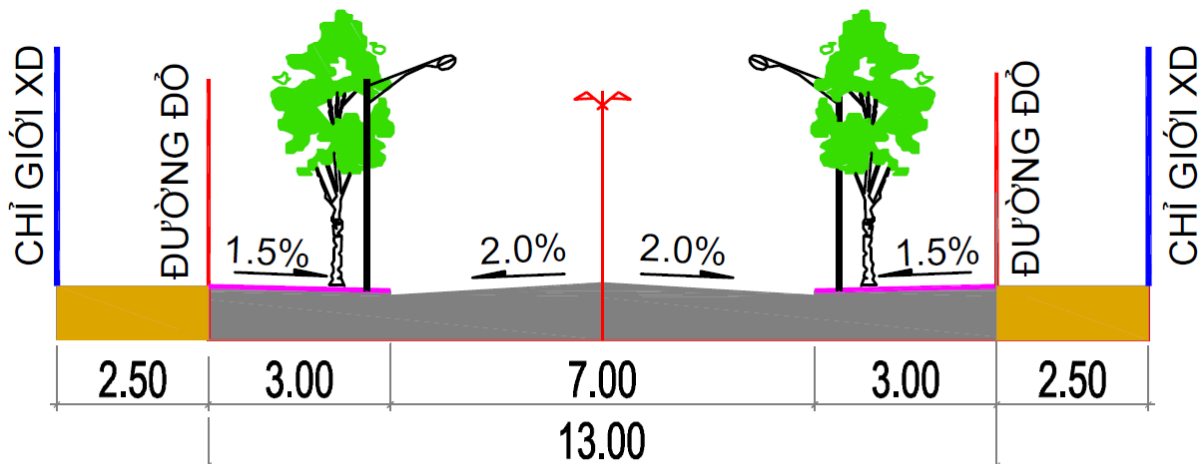
– Tại các nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính  $R \geq 8m$ .

– Trên vỉa hè tại các nút giao bố trí lối đi cho người khuyết tật.

○ Đường D8 có lộ giới 13m (Mặt cắt 7-7).



- + Chiều rộng mặt đường 2 bên : 3,5m x2 bên = 7m.
- + Vía hè hai bên rộng : 3+3 = 6m.



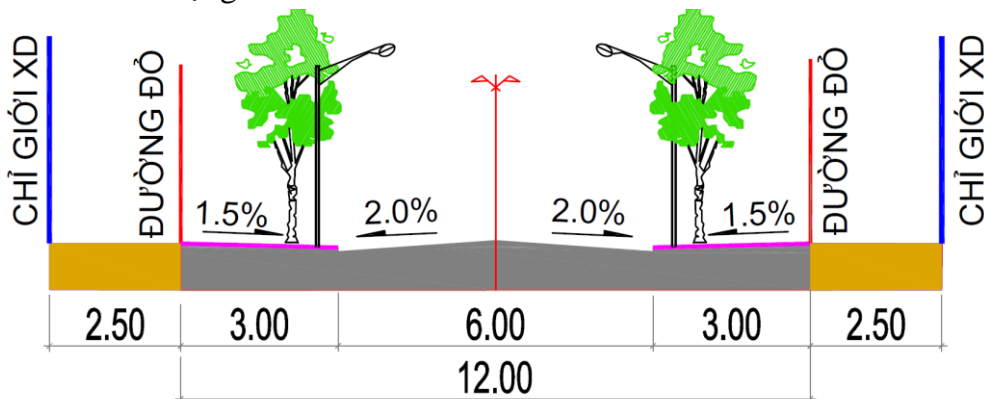
Ghi chú: Kích thước và khối lượng xây dựng đường (xem bảng)

– Tại các nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính  $R \geq 8m$ .

– Trên vỉa hè tại các nút giao bố trí lối đi cho người khuyết tật.

o Các đường còn lại có lộ giới 12m (Mặt cắt 3-3).

- + Chiều rộng mặt đường 2 bên : 3,0m x2 bên = 6m.
- + Vía hè hai bên rộng : 3+3 = 6m.



Ghi chú: Kích thước và khối lượng xây dựng đường (xem bảng)

– Tại các nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính  $R \geq 8m$ .

– Trên vỉa hè tại các nút giao bố trí lối đi cho người khuyết tật.

Bảng 3. Các chỉ tiêu kỹ thuật

Stt	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo quy hoạch	Theo quy phạm
1	Tốc độ thiết kế	Km/h		
	Đường khu vực		50	40-50
	Đường nhóm nhà ở, vào nhà		30	20-30

Stt	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo quy hoạch	Theo quy phạm
2	Tầm nhìn góc phố	m	-	-
	Đường khu vực		55	55
	Đường nhóm nhà ở, vào nhà		30	30
3	Bán kính bó vỉa	m		
	Đường khu vực		12	12-15
	Đường nhóm nhà ở, vào nhà		8	8-12
4	Tải trọng trục thiết kế	Tấn		
	Đường khu vực		10	10
	Đường nhóm nhà ở, vào nhà		10	10

*Bảng 4. Kích thước, khối lượng đường*

S T T	TÊN ĐƯỜNG	LOẠI MẶT CÁT	VỈA HÈ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	VỈA HÈ PHẢI	LỘ GIỚI	KHOẢNG LỬI		CHIỀ U DÀI
							TRƯỚC C (m)	SAU (m)	
		(m)	(m)	(m)	(m)	(m)			(m)
<b>I.</b>	<b>GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>								
1	ĐƯỜNG NHỰA PHÍA NAM					45,00			
2	ĐƯỜNG NHỰA PHÍA ĐÔNG					25,50			
3	ĐƯỜNG NHỰA PHÍA TÂY					32,00			
<b>II.</b>	<b>GIAO THÔNG ĐỐI NỘI</b>								
1	ĐƯỜNG SONG HÀNH	2-2	5.00	8.00	0.00	13.00	2.50	2.00	737.38
2	ĐƯỜNG D1	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	286.02
3	ĐƯỜNG D2	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	329.40
4	ĐƯỜNG D3	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	248.96
5	ĐƯỜNG D4	1-1	5.00	14.00	5.00	24.00	2.50	2.00	249.50
6	ĐƯỜNG D4 (ĐOẠN N4-RANH)	5-5	5.00	12.00	5.00	22.00	2.50	2.00	117.98
7	ĐƯỜNG D5	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	167.00
8	ĐƯỜNG D6	7-7	3.00	7.00	3.00	13.00	2.50	2.00	117.00
9	ĐƯỜNG D7	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	226.33
10	ĐƯỜNG D8	7-7	3.00	7.00	3.00	13.00	2.50	2.00	119.23
11	ĐƯỜNG D9	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	121.19
12	ĐƯỜNG D10	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	230.11
13	ĐƯỜNG N1	6-6	3.00	8.00	3.00	14.00	2.50	2.00	695.43
14	ĐƯỜNG N2	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	365.57

15	ĐƯỜNG N3	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	167.10
16	ĐƯỜNG N4	4-4	3.00	9.00	3.00	15.00	2.50	2.00	791.56
17	ĐƯỜNG N5	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	225.96
18	ĐƯỜNG N6	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	135.58
19	ĐƯỜNG N7	3-3	3.00	6.00	3.00	12.00	2.50	2.00	121.71
<b>TỔNG</b>									<b>5453.01</b>
<b>DIỆN TÍCH VΙΑ HÈ</b>		<b>42.099.91</b>							
<b>DIỆN TÍCH LÒNG ĐƯỜNG</b>		<b>40.898.36</b>							

*Bảng 5. Khái toán kinh phí xây dựng giao thông*

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích vỉa hè	m <sup>2</sup>	42099,91	300.000	12,629,973,000
2	Diện tích mặt đường	m <sup>2</sup>	40898,36	1.000.000	40,898,360,000
3	Dự phòng (10%)				5,352,833,300
<b>Tổng cộng</b>					<b>58,881,166,300</b>

**Bảng chữ: Năm mươi tám tỷ tám trăm tám mươi một triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn ba trăm đồng**



*Hình 9. Bản đồ quy hoạch giao thông*

## VI.2. SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA

### VI.2.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ

– Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch GTVT huyện Long Thành giai đoạn 2010-2020.

– Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.

– Bản đồ sử dụng đất Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn tỷ lệ 1/500.

– Các tài liệu số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế.

– Các tiêu chuẩn quy phạm có liên quan.

– QCVN 07:2016: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

– Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008 “Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.”

– Địa hình hiện trạng.

### VI.2.2. PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

#### VI.2.2.1. San nền

##### a. Hiện trạng nền:

– Khu xây dựng có diện tích khoảng 23.40 ha.

– Khu vực dự kiến lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng ở phía Tây nhưng khá dốc ở phía Đông cao độ trung bình là +39.00-27.45m.

##### b. Giải pháp thiết kế san nền:

– Khu vực dự kiến quy hoạch có địa hình tương đối dốc (2-2.5%), hướng dốc từ Tây sang Đông

– Cao độ san nền thấp nhất là +28,00m và cao nhất là +38,60m;

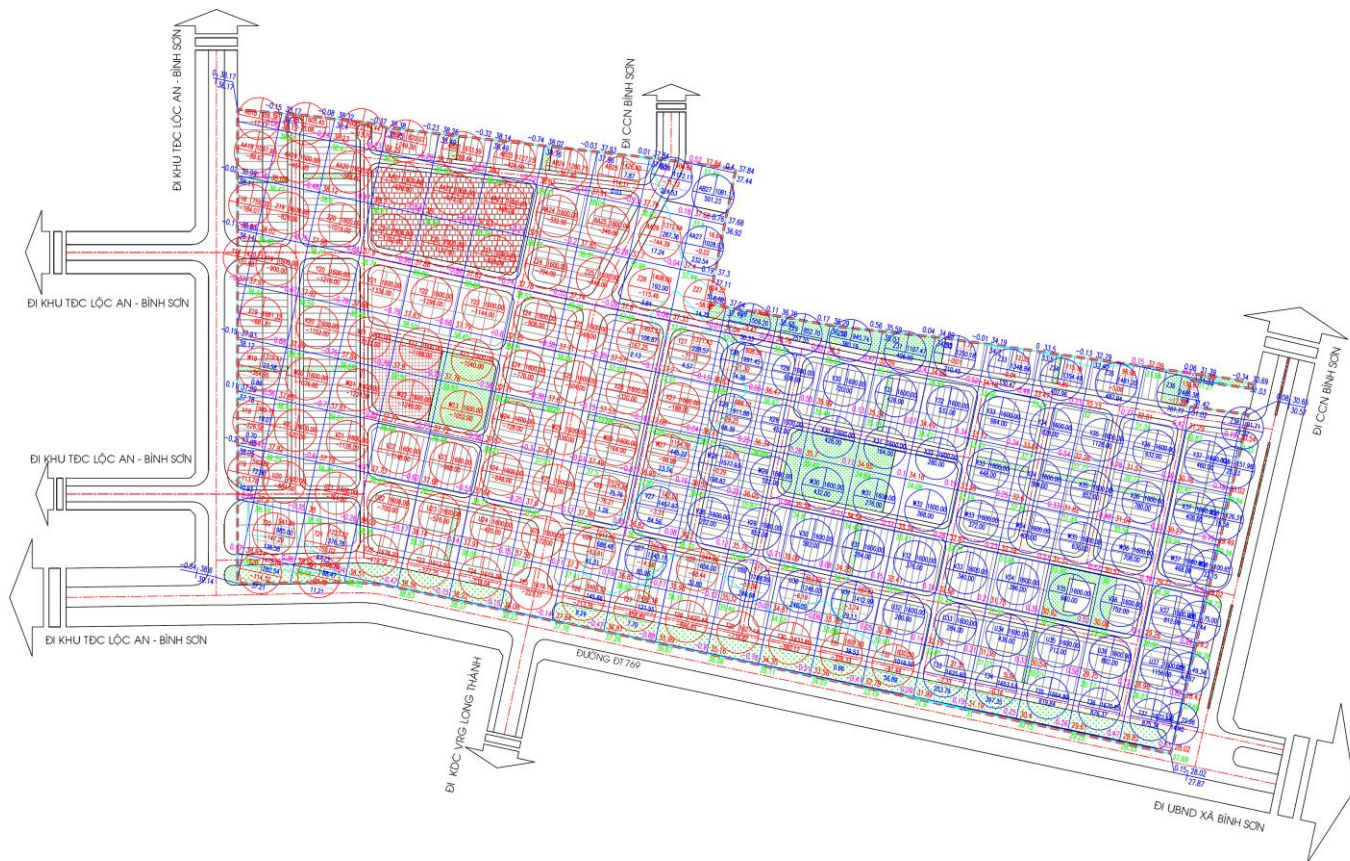
– Nguồn vật liệu san lấp: tận dụng từ đất đào móng nền đường, đào móng thi công cống. Khối lượng còn thiếu sẽ mua đất chọn lọc từ các mỏ đất trên địa bàn huyện Long Thành, hoặc các huyện lân cận.

– Cao độ tự nhiên của khu vực trên cao nên không chịu ảnh hưởng của mực nước thủy triều.

– Bám sát địa hình tự nhiên phía Đông và phía Tây dự án để tạo bằng phẳng, giảm độ dốc địa hình. Thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

– Sau khi xác định cao độ thiết kế, lập lưới ô vuông 40m x 40m, tính toán chi tiết và cho ta kết quả khối lượng và kinh phí đầu tư như sau:





Hình 10: Bản đồ quy hoạch san nền

Bảng 6. Khối lượng và kinh phí san nền

Stt	Tên vật tư	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Khối lượng đào đất	m <sup>3</sup>	47073.22	80,000	3,765,857,600
2	Khối lượng đắp đất	m <sup>3</sup>	32605.00	80,000	2,608,400,000
3	Dự phòng (10%)				637,425,760
	<b>Tổng cộng (làm tròn)</b>		<b>24363.80</b>		<b>7,011,683,360</b>

**Bảng chữ:** Bảy tỷ không trăm mười một triệu sáu trăm tám mươi ba ngàn ba trăm sáu mươi đồng.

#### VI.2.2.2. Thoát nước mưa

– Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra mạng cống bên ngoài.

– Các tuyến thoát nước xây dựng bằng công tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với Ø600 - Ø1500. Độ sâu chôn cống bảo vệ cống  $\geq 0,5m$  chịu được tải trọng tác động.

– Tận dụng địa hình trong khu vực dự án. Hệ thống thoát nước mưa sau khi được thu gom và phân chia thành 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: thu gom nước mưa khu vực phía bắc dự án và dẫn về đầu nối vào Hồ điều hòa được bố trí ở phía Đông dự án mục đích điều tiết nước, tránh áp lực thoát ra khu tiếp nhận quá lớn xảy ra tình trạng ngập;

+ Lưu vực 2: Thu gom nước mưa phần còn lại tập trung về phía Đông Nam của dự án đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu (đoạn rãnh nước mưa hiện hữu sẽ được nâng cấp cải tạo thành tuyến cống để đảm bảo khả năng tiếp nhận) để dẫn ra phía Suối cách dự án khoảng 350m. Nhằm đảm bảo khả năng thoát nước tránh ngập úng cho khu vực hạ lưu dự án

– Tính toán mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với các tham số tính toán theo quy phạm hiện hành.

– Lưu lượng nước mưa được tính toán theo công thức:

$$Q_{tt} = q.C.F \text{ (l/s).}$$

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).

C: Hệ số dòng chảy

F : Diện tích lưu vực (ha).

– Cường độ mưa tính theo công thức:

$$q = A(1+ClgP)/(t+b)^n$$

Trong đó: - q Cường độ mưa (l/s.ha)

- P Chu kỳ lặp lại trận mưa, P = 2 năm.

- A, n, C, b Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương.

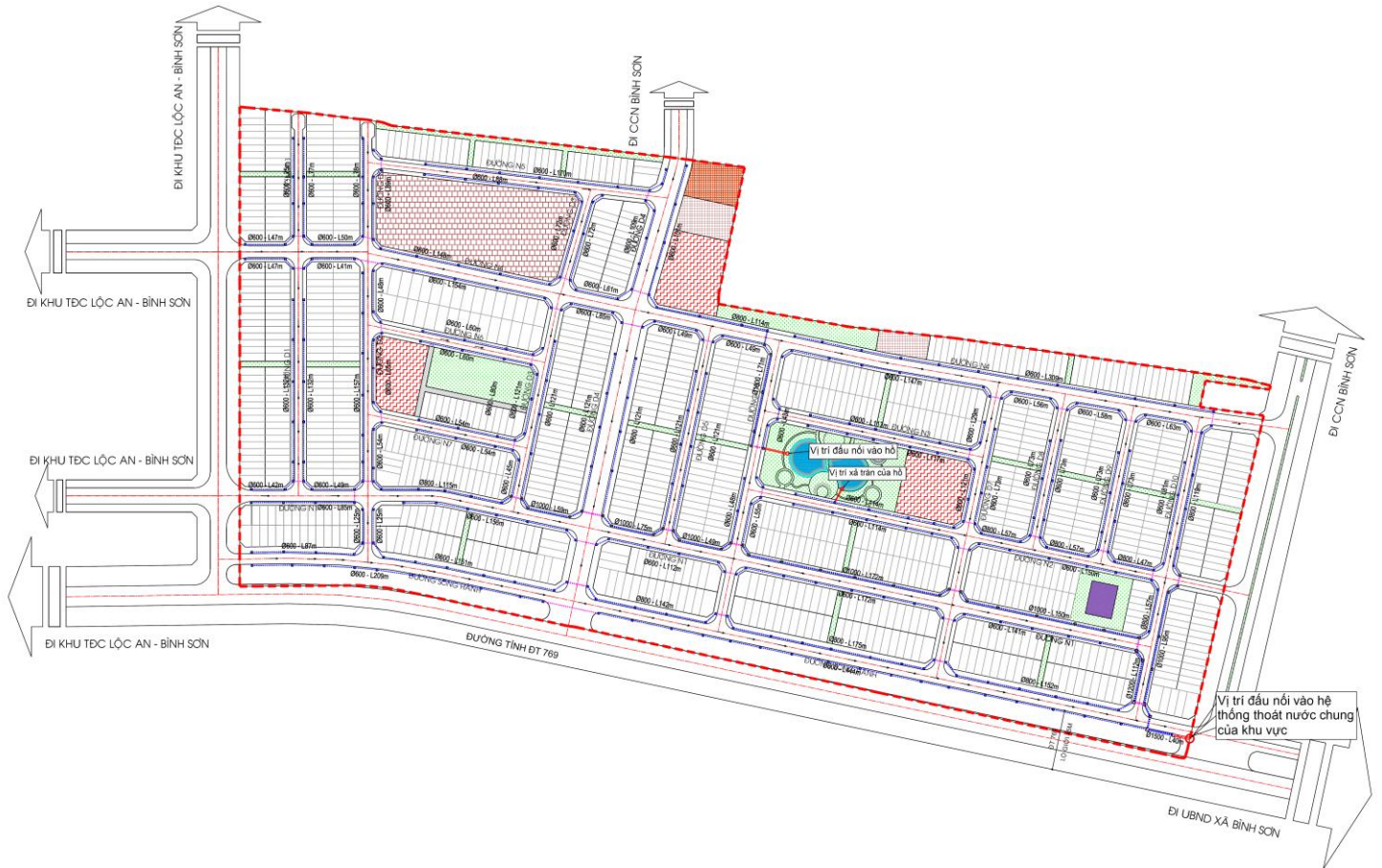
- t Thời gian mưa tính toán, phút, xác định theo công thức:

$$t = t_0 + t_1 + t_2, \text{ phút.}$$

Trong đó:- t<sub>0</sub> thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất đến rãnh, có thể lấy t<sub>m</sub>= 10 phút.

P là chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán chính là khoảng thời gian xuất hiện một trận mưa vượt quá cường độ tính toán. đối với khu vực dự án chọn P là 2 năm.





Hình 10. Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa



Hình 11. Hệ thống thoát nước hiện hữu

*Bảng 7. Khối lượng và khái toán kinh phí*

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Cống tròn BTCT D600	m	6445	1,000,000	6,445,000,000
2	Cống tròn BTCT D800	m	1679	1,500,000	2,518,500,000
3	Cống tròn BTCT D1000	m	746	2,000,000	1,492,000,000
4	Cống tròn BTCT D1200	m	58	2,500,000	145,000,000
5	Cống tròn BTCT D1500	m	40	3,500,000	140,000,000
5	Hố ga	cái	439	6,500,000	2,853,500,000
5	Dự phòng (10%)				1,359,400,000
<b>6</b>	<b>Tổng cộng</b>				<b>14,953,400,000</b>

*Bảng chữ: Mười bốn tỷ chín trăm năm mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng.*

### **VI.3. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC**

#### **VI.3.1. TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ**

- QCXDVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng.
- QCXDVN 07 - 1:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCVN 2622 - 1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- TCXD 33 - 2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 01-1:2018/BYT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.

#### **VI.3.2. NHU CẦU DÙNG NƯỚC**

- Với các tiêu chuẩn cấp nước:
  - + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người - ngđ.
  - + Nước phục vụ tưới cây: 3 l/m<sup>2</sup>.
  - + Nước phục vụ rửa đường: 0,4 l/m<sup>2</sup>.
  - + Nước rò rỉ dọc tuyến: 15%Q.
  - + Hệ số dùng nước không điều hòa ngày: K<sub>ngày</sub> = 1,2
  - + Tổng nhu cầu dùng nước: 1.195 m<sup>3</sup>/ngđ.
  - + Lưu lượng nước cấp cho chữa cháy q<sub>cc</sub> = 10 l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 1 đám cháy theo TCVN 2622 - 1995.

*Bảng 8. Dự báo nhu cầu dùng nước*



Stt	Nhu cầu	Số lượng	Chỉ tiêu cấp nước		Lưu lượng	Ghi chú
		(Người, m <sup>2</sup> , đám cháy, cháu...)	Theo (QCXDVN 01: 2019; QCVN 07-1:2016; 33:2006, 2622:1995)	QH	Max (m <sup>3</sup> /ng.đ)	
1	Nước sinh hoạt	4332	> 100	150,0	650	
2	Nước cho công trình công cộng - Dịch vụ		≥10% Qsh	10%	65	
3	Nước tưới cây	12751	3 l/m <sup>2</sup>	3,0	38	
4	Nước rửa đường	82803	0,4 l/m <sup>2</sup>	0,4	33	
5	Nước dự phòng, rò rỉ		≤25% Q(1,2,3,4)	15%	118	
<b>A</b>	<b>Tổng lượng nước trong ngày dùng max</b>				<b>1.085</b>	<i>Kng.max = 1,2</i>
<b>B</b>	<b>Nước chữa cháy</b>	1	10 l/s 1 đám cháy	10	108	1 đám cháy trong 3 giờ
<b>C</b>	<b>Tổng (A+B)</b>				<b>1.195</b>	<b>Làm Tròn</b>

### VI.3.3. NGUỒN NƯỚC

– Nguồn cấp nước cho khu vực là: Từ ống HDPE OD280 trên đường ĐT 769 cấp vào dự án.

### VI.3.4. MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC

– Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là ≤150m/1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

– Các tuyến ống trong dự án được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với Ø160,110. Độ sâu chôn ống bảo vệ ≥0,5m chịu được tải trọng tác động.

– Sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước, vì ống có độ kín rất cao không bị rò rỉ, tuổi thọ cao khi sử dụng, có tính chống các loại hoá chất cao, không bị ăn mòn, không bị gỉ sét. Hơn nữa ống HDPE kinh tế và giá rẻ hơn các loại ống thép và ống bê tông. Giảm được chi phí lắp đặt và sửa chữa rất nhiều. Đặc biệt ống HDPE có độ uốn dẻo cao cho phép ống di chuyển theo sự chuyển động của đất (do động đất, đất trượt) mà không bị gãy vỡ ở các đầu mối hàn nối.



Hình 12. Bản đồ quy hoạch cấp nước

Bảng 9. Khối lượng và kinh phí cấp nước

Stt	Tên vật tư	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Ống HDPE Ø160	m	2.837	800.000	2.269.600.000
2	Ống HDPE Ø110	m	7.451	600.000	4,470,600,000
3	Trụ tiếp nước cứu hòa	trụ	34	10.000.000	340.000.000
4	Chi phí phụ tùng chiếm 30% đường ống		30%		2,124,060,000
5	Dự phòng (10%)				920,426,000
6	<b>Tổng cộng</b>				<b>10,124,686,000</b>

**Bảng chữ: Mười tỷ một trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn đồng**

## VI.4. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

### VI.4.1. TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ

- QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07 - 2:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008 “Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.”
- QCVN 14-2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

#### VI.4.2. LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI

Với hệ số điều hòa của khu dân cư là:  $k=1.2$ .

Bảng 10. Lưu lượng nước thải tính toán

St t	Nhu cầu	Số lượng	Chỉ tiêu cấp nước		Lưu lượng	Ghi chú
		(Người, m <sup>2</sup> , đám cháy, cháu...)	Theo (QCVN 07- 1:2016; 33:2006, 2622:199 5)	QH	Max (m <sup>3</sup> /ng. đ)	
1	Nước sinh hoạt	4332	>100	150	650	
2	Nước cho công trình công cộng		≥10%Qsh	10 %	65	
3	<b>Tổng lưu lượng nước thải</b> <b>Q =</b>		<b>100%</b>		<b>858</b>	<i>Kng.max = 1.2</i>

Lưu lượng nước thải bằng 100% cấp nước sinh hoạt:  $Q_{nt} = 860 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$  (Làm tròn)

#### VI.4.3. GIẢI PHÁP THOÁT NƯỚC THẢI

– Theo quy định, nước thải sinh hoạt của người dân phải được xử lý triệt để trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

– Vì vậy, nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga và trạm xử lý nước thải. Do đó hệ thống thoát nước thải trong khu ở là hệ thống thoát nước thải riêng (theo quy hoạch thoát nước thải của huyện Long Thành) và nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008 loại A.

– Nước thải được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án với công suất  $Q = 860 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$  được xây dựng trên phần đất HTKT với diện tích  $S = 500 \text{ m}^2$ . Chất lượng nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008 cột A sau đó sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

#### VI.4.4. MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC THẢI

– Trong Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn bố trí các tuyến ống thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình đưa ra, có đường kính D315 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải.

– Nước thải được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án với công suất  $Q = 860 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ . Chất lượng nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008 cột A sau đó sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

– Cống thoát nước thải dùng ống HDPE với đường kính D315, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép, khoảng cách từ 20~30m

#### VI.4.5. XỬ LÝ NƯỚC THẢI

– Dự án sẽ áp dụng công nghệ trạm xử lý ngầm tiên tiến để không phát sinh mùi hôi và cả không phát sinh tiếng ồn trong quá trình xử lý.

– Nước thải sinh hoạt được xử lý theo 2 cấp. Cấp thứ nhất tại các công trình, nước thải được xử lý thông qua bể tự hoại, được xây dựng đúng quy cách (3 ngăn). Cấp thứ hai, nước thải được xử lý tập trung tại trạm xử lý đạt QCVN 14:2008 đạt loại A trước khi xả ra môi trường.

– Thuyết minh quy trình, công nghệ xử lý nước thải:

+ Nước thải từ mỗi nhà được qua bể tự hoại xử lý sơ bộ sau đó gom tập trung vào ngăn tiếp nhận tại bể XLNT.

+ Từ ngăn tiếp nhận sử dụng bơm chìm để bơm vào bể điều hoà tại đây không khí được cung cấp vào nhằm khuấy trộn nước thải và tạo điều kiện hiếu khí tránh hiện tượng phân hủy kỵ khí gây mùi hôi.

+ Từ bể điều hoà, nước thải được bơm chìm vào bể sinh học kỵ khí, trong bể kỵ khí diễn ra quá trình oxy hóa sinh hóa các chất hữu cơ hòa tan và dạng keo trong nước thải dưới sự tham gia của các vi sinh vật.

+ Từ bể kỵ khí, nước thải tự chảy vào bể hiếu khí chuẩn bị cho quá trình xử lý sinh học hiếu khí, không khí được cấp vào nhờ 2 máy thổi khí hoạt động luân phiên 24/24 giờ.

+ Sau quá trình xử lý sinh học, nước thải tràn qua bể lắng để lắng lại bùn trong nước thải. Trong bể lắng, nước di chuyển trong ống trung tâm xuống đáy bể sau đó di chuyển ngược từ dưới lên trên chảy vào máng thu nước để tràn sang bể khử trùng. Đáy bể cấu tạo hình chóp để thu gom các cặn lắng, bùn được bơm về bể chứa bùn, một phần đưa về bể hiếu khí để cung cấp bùn hoạt tính- nước thải từ bể lắng tiếp tục tự chảy qua bể khử trùng với chất khử trùng Javen và sau đó được bơm ra ngoài.

#### VI.4.6. CÁC VẤN ĐỀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG KHÁC

– Rác: Lượng rác dự kiến 1~1,2kg/người/ngày.

+ Tại khu thấp tầng, mỗi căn nhà đều có điếm thu rác riêng biệt đặt tại công nhà, nhân viên thu gom sẽ tự lấy để cho vào xe rác (giải pháp tương tự các nước tiên tiến đang áp dụng). Tại các khu cao tầng, mỗi tòa nhà đều có phòng thu gom rác tập trung.

+ Ngoài ra, bố trí các thùng rác trên các trục đường.



+ Hàng ngày thu gom rác đưa tới bãi rác chung của huyện Long Thành, việc thu gom và vận chuyển rác của khu dân cư sử dụng chung với phương tiện của huyện Long Thành. (dự kiến thỏa thuận đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị)

*Bảng 11. Khối lượng và khái toán kinh phí*

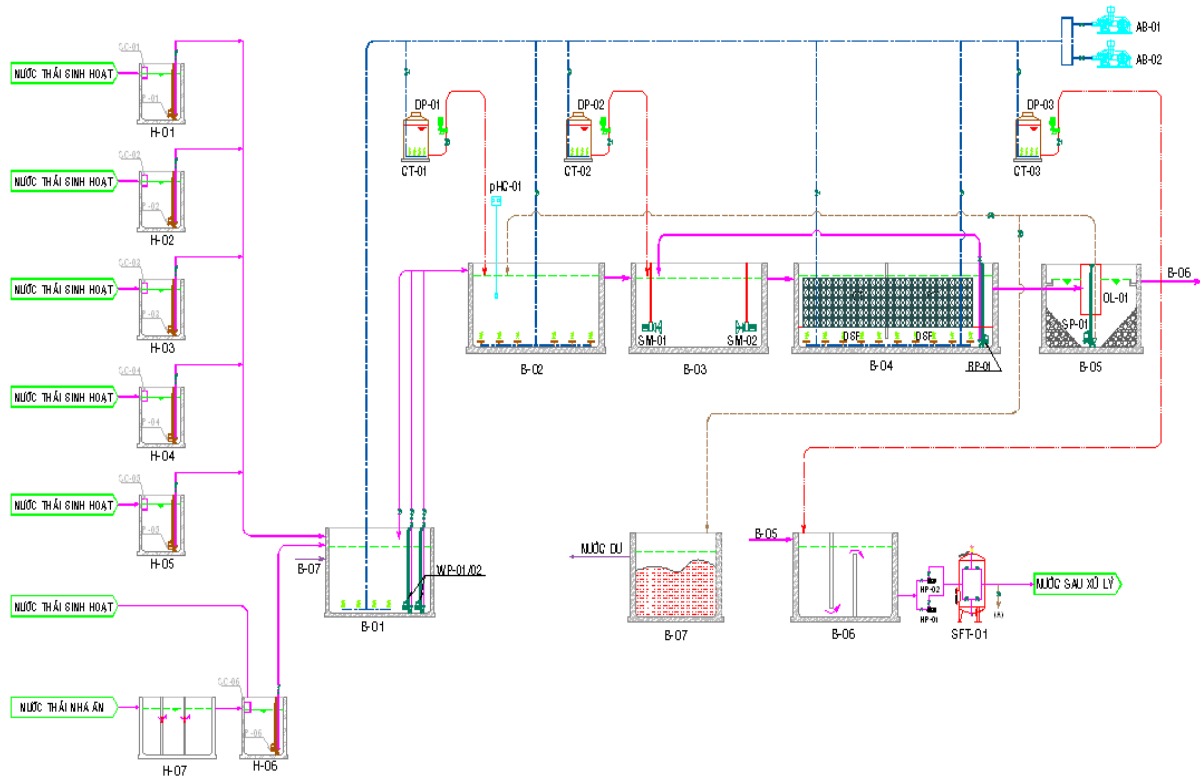
Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Cống tròn HDPE D315	m	7,170	1,000,000	7,170,000,000
2	Hố ga BTCT	cái	333	6,500,000	2,164,500,000
3	Trạm xử lý NT Q=860 m <sup>3</sup> /ng.đ	trạm	1	6,880,000,000	6,880,000,000
4	Dự phòng (10%)				1,621,450,000
<b>5</b>	<b>Tổng cộng</b>				<b>17,835,950,000</b>

*Bằng chữ : Mười bảy tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng*



*Hình 13. Bản đồ quy hoạch thoát nước thải*

Hình 14. Sơ đồ công nghệ xử lý nước thải:



## VI.5. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

### VI.5.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ

- QCVN 01 - 2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07 - 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCXDVN 259 - 2001 “Thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị”.
- TCXDVN 33 - 2005 “Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”.
- Quy phạm trang bị điện, bộ công nghiệp 11 - TCN - 19 - 2006.
- Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật điện lực về an toàn điện.
- Nghị định 79/2009/NĐ-CP ngày 28/09/2009 của Chính phủ về quản lý chiếu sáng đô thị.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.
- Bản đồ sử dụng đất Khu dân cư tỷ lệ 1/500.
- Mạng lưới điện hiện hữu tại tỉnh Đồng Nai.

### I.1.1 PHỤ TẢI ĐIỆN

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD, chỉ tiêu tiêu cấp điện cho công trình như sau:

- Nhà liên kế : 3 kW/hộ;
- Biệt thự: : 5 kW/hộ;
- Công trình công cộng : 15 W/m<sup>2</sup> sàn;
- Công trình thương mại dịch vụ : 30 W/m<sup>2</sup> sàn;
- Chiếu sáng đường phố : 1 W/m<sup>2</sup>
- Chiếu sáng công viên : 0,5 W/m<sup>2</sup>

*Bảng 12. Thống kê phụ tải điện*

ST T	HANG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG (hộ, m <sup>2</sup> , chậu, bóng)	CÔNG SUẤT ĐƠN VỊ (kW)	CÔNG SUẤT PHỤ TẢI (kW)	DỰ PHỎNG (kW)	TỔNG CÔNG SUẤT (kW)	CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kW)		CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN (kVA)		CHỌN MBA (KV A)	GHI CHÚ
								Hệ số đồng g thời i (Kd t)	CÔNG SUẤT T	CÔNG SUẤT (cosφ=0.85)	TỔNG CÔNG SUẤT T		
			a	b	c=a* b	d=10% *c	e=c+d	f	g=e* f	h=g/0,85	=su m()		
<b>TRẠM BIẾN ÁP 3P</b>													
1	NHÀ LIÊN KẾ	hộ	439	3	1317	131.7	1448.7	0.9	1303.8	1,533.9	2,048.2	T1-5x400 KVA	PHÂN KHU 1
2	NHÀ BIỆT THỰ SONG LẬP	hộ	31	5	155	15.5	170.5	0.9	153.5	180.5			
3	THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	m <sup>2</sup>	3,716	0.03	111.5	11.1	122.6	0.85	104.2	122.6			
4	CÔNG VIÊN CÂY XANH 1	m <sup>2</sup>	1,600	0.0005	0.8	0.1	0.9	0.85	0.7	0.9			
5	CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG 1	m <sup>2</sup>	27,601	0.001	27.6	2.8	30.4	1	30.4	35.7			
6	ĐẤT GIÁO DỤC	m <sup>2</sup>	10,578	0.015	158.7	15.9	174.5	0.85	148.4	174.5			
1	NHÀ LIÊN KẾ	hộ	302	3	906	90.6	996.6	0.9	896.9	1,055.2	1,094.5	T2-3x400 KVA	PHÂN KHU 2
2	CÔNG VIÊN CÂY XANH	m <sup>2</sup>	6,463	0.0005	3.2	0.3	3.6	0.85	3.0	3.6			

	2												
3	CHIẾU SÁNG GIAO THÔN G 2	m2	27,60 <sub>1</sub>	0.00 <sub>1</sub>	27.6	2.8	30.4	1	30.4	35.7			
4	THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ 1	m2	5,166	0.03	155	15.5	170.5	0.8 <sub>5</sub>	144.9	170.5			
5	HÀNH CHÍNH-VĂN HÓA 1	m2	1,326	0.02	26.5 <sub>2</sub>	2.7	29.2	0.8 <sub>5</sub>	24.8	29.2			
6	THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ 2	m2	4,730	0.03	141.9	14.2	156.1	0.8 <sub>5</sub>	132.7	156.1	395.4	T3-1x400 KVA	
7	HÀNH CHÍNH-VĂN HÓA 2	m2	787	0.02	15.7 <sub>4</sub>	1.6	17.3	0.8 <sub>5</sub>	14.7	17.3			
8	TRAM Y TẾ	m2	1,354	0.01 <sub>5</sub>	20.3	2.0	22.3	0.8 <sub>5</sub>	19.0	22.3			
1	NHÀ LIÊN KẾ	hộ	311	3	933	93.3	1026.3	0.9	923.7	1,086.7			
2	CÔNG VIÊN CÂY XANH 3	m2	4,880	0.00 <sub>05</sub>	2.4	0.2	2.7	0.8 <sub>5</sub>	2.3	2.7	1,125.1	T4-3x400 KVA	PHÂN KHU 3
3	CHIẾU SÁNG GIAO THÔN G 3	m2	27,60 <sub>1</sub>	0.00 <sub>1</sub>	27.6	2.8	30.4	1	30.4	35.7			
	<b>TỔNG</b>										<b>4,663.2</b>		

## 1.1.2 NGUỒN VÀ LƯỚI ĐIỆN

– Nguồn cấp điện cho dự án là: tuyến điện trung thế hiện 22kV trên đường DT 769 – phía nam của dự án.

– Bố trí trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

– Xây dựng mới 04 trạm biến áp gồm trạm T1-5x400kVA cấp cho khu vực gồm nhà liên kế, biệt thự song lập, khu thương mại số 1, khu đất giáo dục tại khu vực phía Bắc dự án; Trạm T2-3x400kV cấp cho khu vực gồm nhà liên kế; Trạm T3-1x400kV cấp cho khu vực gồm nhà liên kế, 2 khu thương mại dịch vụ, khu nhà văn hóa và trạm y tế; T4-3x400kVA cấp cấp cho khu vực gồm nhà liên kế tại khu vực phía đông của dự án. Các trạm là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.



– Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện, dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV. Các tuyến trung thế và hạ thế đi ngầm, chiều dài các tuyến trung thế là 1224m. Tuyến trung thế được thiết kế dạng mạch vòng, vận hành hở để đảm bảo cung cấp điện liên tục cho dự án. Đối với tuyến đường dây băng qua đường, bố trí ống lồng BTCT đảm bảo được tải trọng tác động.

– Từ trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV đưa đến các hộ tiêu thụ, chiều dài các tuyến hạ thế là 9070m.

– Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 2 cấp công suất 250/150w ánh sáng vàng cam hoặc bóng led 100/70w, đặt trên trụ thép ống cao trung bình 8m, khoảng cách trung bình từ 25 ~ 30m dọc đường, chiều cao trụ có thể thay đổi tùy theo bề rộng của mặt đường.

– Các tuyến đường dây trung, hạ thế được bố trí ngầm dọc theo lề đường sẽ giảm thiểu được khả năng chiếm dụng đất của Công trình thuận tiện cho việc thiết lập trạm và phân phối điện hạ thế đến hộ phụ tải, đảm bảo về mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành.

– Tuyến cáp ngầm trung thế: Sử dụng cáp ngầm trung thế 24kV-CXV/DSTA 3x95mm<sup>2</sup>+CV-1x50mm<sup>2</sup>, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D190/150 chôn trong mương dưới đất trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường có chiều sâu khoảng 1,3m, những đoạn băng đường sử dụng ống sắt tráng kẽm có đường kính tương ứng với tuyến ống.

– Tuyến cáp ngầm hạ thế: Sử dụng cáp CXV 3x70mm<sup>2</sup>+ CV-1x50mm<sup>2</sup> và 3x50mm<sup>2</sup> + CV-1x25mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D105/80 chôn trong mương dưới đất có chiều sâu tối thiểu 1m, những đoạn băng đường sử dụng ống sắt tráng kẽm có đường kính tương ứng với tuyến ống.

– Tuyến cáp ngầm cho đèn chiếu sáng: Sử dụng cáp CXV/DSTA 4x10mm<sup>2</sup> và 4x16mm<sup>2</sup> 0,6/1kV, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D65/50 chôn trong mương dưới đất có chiều sâu tối thiểu 0,8m.

– Khoảng cách: khoảng cách tối thiểu giữa 2 tuyến cáp 0,4kV đi song song nhau là 0,25m, giữa tuyến 0,4kV và 22kV là 0,4m, khoảng cách giữa mương và công trình tối thiểu là 0,5m. Thi công xong phải đặt gạch thẻ và băng cảnh báo cáp ngầm phía trên trước khi lấp đất.

– Đánh dấu cáp ngầm: Dùng bộ đánh dấu theo mẫu của Công ty Điện lực Đồng Nai với khoảng cách trung bình 10m/vị trí dọc theo tuyến cáp. Các vị trí bẻ góc thay đổi hướng tuyến phải đặt ở hai đầu góc và điểm giữa hai góc.



Hình 13: Bản đồ quy hoạch cấp điện

Bảng 13. Khối lượng và kinh phí cấp điện

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Xây dựng mới đường dây trung thế 22 kV	km	1.22	2,000,000,000	2,448,000,000
2	Xây dựng mới đường dây hạ thế 0,4 kV ngầm	km	9.07	1,800,000,000	16,329,600,000
3	Xây dựng mới đường dây chiếu sáng 0,4 kV	km	6.56	900,000,000	5,904,360,000
4	Xây dựng mới trạm hạ thế 22/0,4 kV	kVA	4,800	2,040,000	9,792,000,000
5	Tủ điều khiển chiếu sáng	tủ	3	4,000,000	12,000,000
6	Trụ + cần đèn	trụ	185	10,000,000	1,850,000,000
7	Bộ đèn	bộ	185	4,000,000	740,000,000
8	Tủ điện phân phối kết hợp hồ ga	tủ	141	12,000,000	1,692,000,000
9	Hồ ga điện 1mx1.4m (Hồ ga hạ thế)	cái	110	6,500,000	715,000,000
10	Hồ ga điện 1.4mx1.4m (HG trung thế)	cái	13	8,000,000	104,000,000
11	Trang thiết bị phụ trợ (15%)				5,938,044,000

12	Dự phòng (10%)				4,552,500,400
	<b>Tổng cộng</b>				<b>50,077,504,400</b>

*Bảng chữ: : Năm mươi tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm lẻ bốn ngàn đồng.*

## VI.6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

### VI.6.1. CƠ SỞ THIẾT KẾ

- QCVN 07 - 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.
- Bản đồ sử dụng đất Khu dân cư tỷ lệ 1/500.
- QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- TCN 68 : 254 – 2006 Công trình ngoại vi mạng viễn thông.
- QCVN 32:2020/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho trạm viễn thông và cáp ngoại vi.
- Quyết định số 151/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2025.
- Quy phạm xây dựng mạng ngoại vi.
- Quy hoạch phát triển mạng viễn thông.

### VI.6.2. DỰ BÁO NHU CẦU

- Công nghệ thông tin liên lạc hiện nay có sự hội tụ về các dịch vụ thuê bao. Với một thiết bị viễn thông, người dân có thể dùng điện thoại cố định, điện thoại di động, truy cập internet và truyền hình kỹ thuật số. Như vậy, nhu cầu của 1 thuê bao/ hộ có thể đáp ứng đầy đủ các dịch vụ của công nghệ mới.
- Dự kiến số thuê bao như sau:
- Tiêu chuẩn :
  - + Nhà liên kế, biệt thự: 1 thuê bao/ hộ tiêu thụ.
  - + Đất thương mại dịch vụ: 200m<sup>2</sup> sàn/ thuê bao.
  - + Đất Văn hóa, thể thao, giáo dục, y tế: 500m<sup>2</sup> sàn/ thuê bao.
- Dự phòng 10%.
- Ta có bảng dự kiến dung lượng thuê bao:

Bảng 14. Dự kiến dung lượng thuê bao

STT	KHU NHÀ	SỐ LƯỢNG (hộ, ha, m2, số người)	CẤP 4FO ĐẾN 1 THUÊ BAO GỒM: GÓI CATV, DATA, TEL. (DỰ PHÒNG 2FO)				TỔNG CẤP CHÍNH - DUNG LƯỢNG THUÊ BAO	GHI CHÚ
			CHỈ TIÊU (thuê bao (TB)/hộ, m2, ha, người)	DUNG LƯỢNG	DỰ PHÒNG (10%)	DUNG LƯỢNG TỔNG (thuê bao)		
		a	b	c=a*b	d=10%*c	e=c+d		
<b>DUNG LƯỢNG</b>								
1	NHÀ LIÊN KẾ	439 (Hộ)	1 (TB/hộ)	439	44	483	<b>T1-500</b>	<b>PHÂN KHU 1</b>
2	NHÀ BIỆT THỰ SONG LẬP	31 (Hộ)	1 (TB/hộ)	31	3	34		
3	ĐẤT GIÁO DỤC	10578 (m2 sàn)	500 (m2/TB)	21	2	23		
4	DỊCH VỤ - THƯƠNG MẠI	3716 (m2 sàn)	200 (m2/TB)	19	2	21		
1	NHÀ LIÊN KẾ	302 (Hộ)	1 (TB/hộ)	302	30	332	<b>T2-500</b>	<b>PHÂN KHU 2</b>
2	DỊCH VỤ - THƯƠNG MẠI	9896 (m2 sàn)	200 (m2/TB)	49	5	54		
3	HÀNH CHÍNH - VĂN HÓA	2113 (m2 sàn)	200 (m2/TB)	11	1	12		
4	TRẠM Y TẾ	1354 (m2 sàn)	500 (m2/TB)	3	0	3		
1	NHÀ LIÊN KẾ	311 (Hộ)	1 (TB/hộ)	311	31	342	<b>T3-400</b>	<b>PHÂN KHU 3</b>
<b>TỔNG</b>						<b>1304</b>	<b>1400</b>	

### VI.6.3. THIẾT KẾ

– Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho khu dân cư được lấy từ buro điện xã Bình Sơn hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu trên đường DT 769 – phía nam của dự án.

– Từ trạm viễn thông địa phương, cáp được đấu đến các tủ cấp chính và các trạm BTS. Từ các tủ cấp chính, cáp quang sẽ được kéo đấu nối với các tủ cấp phân phối của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp, tủ cấp có dung lượng khác nhau.

– Để đảm bảo mạng thông tin di động được phủ sóng toàn bộ khu quy hoạch, bố trí các trạm BTS, gồm 3 trạm loại monopole, có bán kính 150m với các cột antena được bố trí thẩm mỹ, thân thiện với môi trường và tiết kiệm diện tích.

– Toàn bộ hệ thống cáp quang được đi ngầm ở độ sâu 0,7 mét.

– Việc cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao được thực hiện từ tủ cấp gần nhất.



– Cáp quang đến từng hộ tiêu thụ là loại cáp 4 lõi bao gồm các dịch vụ như: điện thoại, internet, truyền hình kỹ thuật số, .... Tuyến cáp này đi ngầm trong các tuyến ống HDPE trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường.

#### **VI.6.4. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH**

##### **VI.6.4.1. Mục tiêu:**

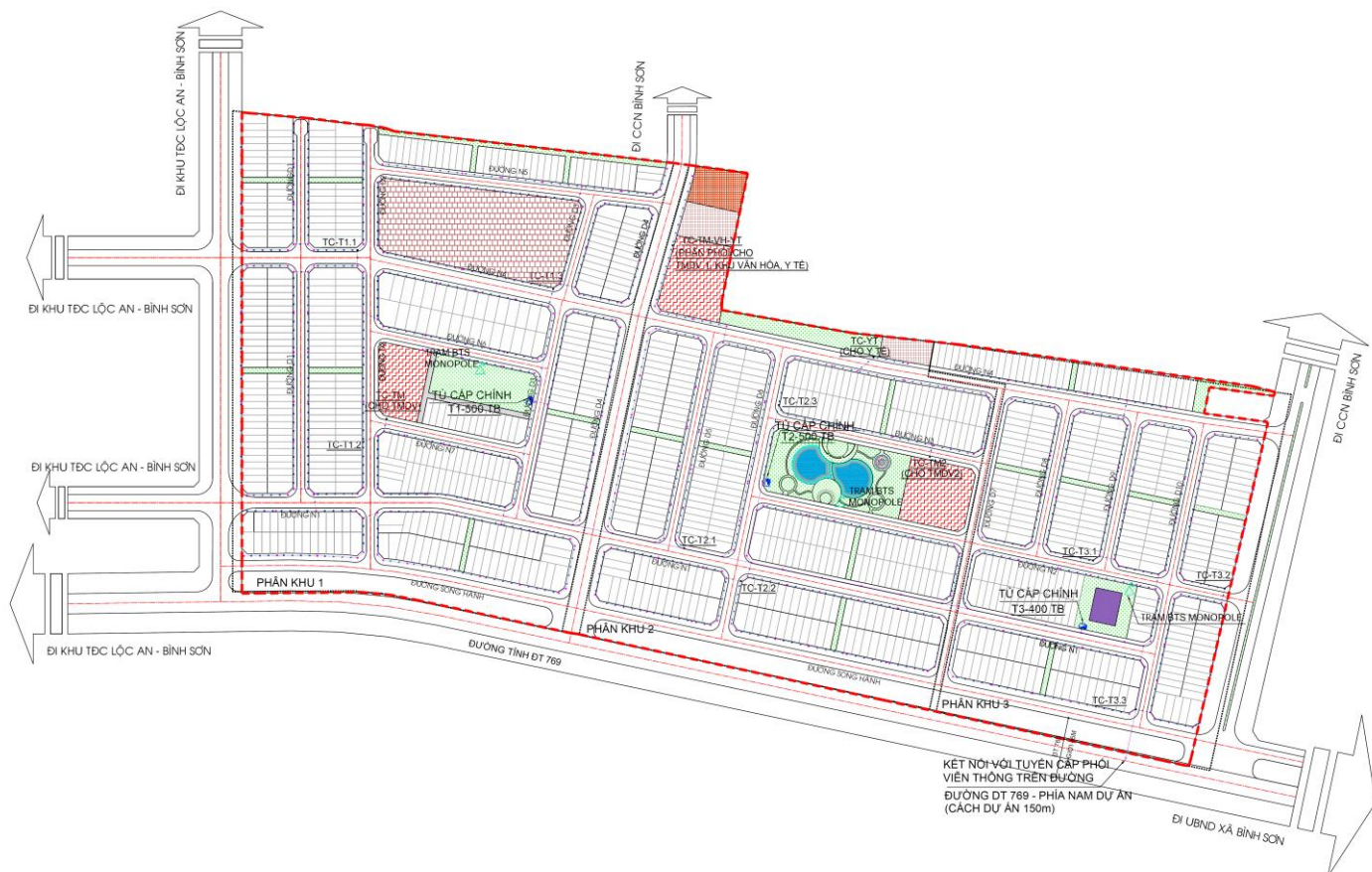
- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào khu dân cư.
- Xây dựng mạng cống bê để đồng bộ với việc xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng trong khu dân cư để tránh tình trạng phải xin phép đào phá đường sau này.
- Từng bước mở rộng dung lượng và nâng cao chất lượng thông tin.
- Tạo vẽ mỹ quan cho khu đô thị mới và phục vụ khu vực lân cận.

##### **VI.6.4.2. Hình thức**

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.
- Các tuyến cống bê và cáp quang sẽ được đi ngầm đến chân các công trình.

##### **VI.6.4.3. Cáp**

- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực lập quy hoạch chủ yếu sử dụng loại cáp quang single mode 12 lõi từ tủ phân phối chính của khu vực đến các tủ phân phối chức năng.
- Các tuyến cáp này được đi ngầm trong ống HDPE chuyên dùng ở độ sâu 0,6m, những đoạn băng đường sâu 0,91m. Tất cả các tuyến cống đi ngầm trên trục đường chính có dung lượng 2~4 ống HDPE Ø110mm (được đi trên hè đường) từ tủ chính đến tủ phân phối chức năng và tuyến từ tủ chức năng đưa tới các hộ tiêu thụ có dung lượng 1~2 ống Ø40mm (được đi trên hè đường).



Hình 14: Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc

Bảng 15. Khối lượng và kinh phí thông tin liên lạc

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Tuyến cáp chính	m	950	400,000	379,848,000
2	Tuyến cáp phân phối	m	8446	120,000	1,013,472,000
3	Tủ cáp chính	tủ	3	6,500,000	19,500,000
4	Trạm BTS	trạm	3	700,000,000	2,100,000,000
5	Tủ cáp phân phối kết hợp HG	tủ	12	9,500,000	114,000,000
6	Hố ga 0.8mx0.8m	cái	350	5,000,000	1,750,000,000
7	Ống PVC DN110	m	20078	26,500	532,058,520
8	Trang thiết bị phụ trợ (30%)				1,772,663,556
	Dự phòng (10%)				768,154,208
	<b>Tổng cộng</b>				<b>8,449,696,284</b>

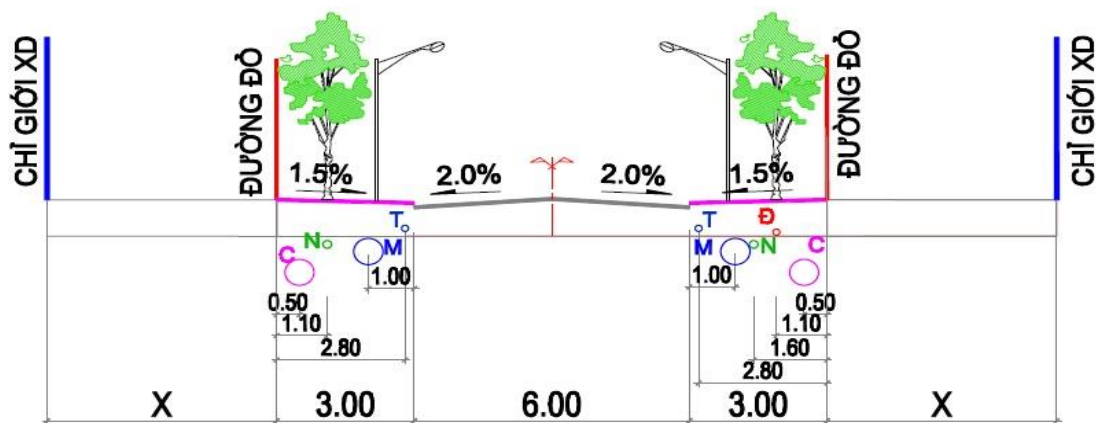
Bảng chữ: Tám tỷ, bốn trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi sáu ngàn đồng.

## VI.7. TỔNG HỢP ĐƯỜNG ỐNG ĐƯỜNG DÂY

– Căn cứ vào tính chất của từng hạng mục hạ tầng kỹ thuật ta có: ống cấp nước, cống thoát nước thải, cống thoát nước mưa, đường dây cáp điện, tuyến ống cáp thông tin, tất cả được bố trí ngầm dưới vỉa hè.

– Bố trí đường dây đường ống là vấn đề rất phức tạp, cần xem xét một cách tổng thể, giải quyết không hợp lý thường gây tình trạng đào đường liên tục, gây cản trở giao thông và đời sống sinh hoạt của người dân, nếu bố trí gần công trình xây dựng có thể gây ảnh hưởng tới nền móng, nguy hại đến kết cấu của công trình. Vì vậy khi bố trí cần xem xét đến biện pháp thi công, bảo dưỡng bảo trì về sau,... cách bố trí đường dây đường ống đóng vai trò quan trọng cho mỹ quan đô thị và đời sống xã hội.

– Đánh giá khu quy hoạch, ta thấy Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn được quy hoạch xây dựng mới nên việc xây dựng các công trình hạ tầng phải đảm bảo về kinh tế, kỹ thuật và kiến trúc. Do đó, chọn cách bố trí đi ngầm cho đô thị.



Hình 15. Các mặt cắt đại diện bố trí đường dây đường ống của dự án

## VI.8. KHAI TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG TOÀN KHU

Bảng 16. Khai toán chi phí đầu tư hạ tầng

Stt	Hạng mục	Giá trị trước thuế (VNĐ)	Ghi chú
1	Hệ thống giao thông	58,881,166,300	
2	San nền	7,011,683,360	
3	Hệ thống thoát nước mưa	14,953,400,000	
4	Hệ thống cấp nước	10,124,686,000	
5	Hệ thống thoát nước thải + xử lý	17,835,950,000	
6	Hệ thống điện	50,077,504,400	
7	Hệ thống thông tin liên lạc	8,449,696,284	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>167,334,086,344</b>	

(Bảng chữ: Một trăm sáu mươi bảy tỷ ba trăm ba mươi bốn triệu tám mươi sáu ngàn ba trăm bốn mươi bốn đồng)

## **CHƯƠNG VII: PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

– Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn sẽ được phân kỳ đầu tư và thực hiện theo 3 giai đoạn sau đây:

### **VII.1. GIAI ĐOẠN 1 (TỪ 01/2021 – 12/2021)**

– Hoàn tất thủ tục pháp lý dự án và thủ tục đất đai.

### **VII.2. GIAI ĐOẠN 2 (TỪ 01/2022 – 12/2022)**

– Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

### **VII.3. GIAI ĐOẠN 3 (TỪ 01/2023 – 12/2024)**

– Hoàn thiện công trình kiến trúc và hạ tầng xã hội.  
– Hoàn chỉnh dự án, đi vào kinh doanh.



## CHƯƠNG VIII: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

### VIII.1. ĐẶT VẤN ĐỀ

– Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn chủ yếu phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của người dân. Vì vậy tác động môi trường có quy mô và mức độ không lớn. Đánh giá tác động môi trường của dự án này nhằm phân tích các thành phần và chất lượng môi trường tại khu vực triển khai thực hiện dự án và vùng liên quan trong quá trình xây dựng và khi dự án đi vào hoạt động.

### VIII.2. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG QUY HOẠCH

#### VIII.2.1. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG DỰ ÁN

##### VIII.2.1.1. CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ

– Căn cứ vào hiện trạng khu vực thực hiện dự án, khu vực hiện nay chưa có hoạt động kinh doanh, xung quanh khu vực có dân cư sinh sống nhưng thưa thớt và còn nhiều đất trống. Qua việc khảo sát thực tế hiện trạng thì môi trường không khí ở khu vực dự án chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

– Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí hiện nay là do hoạt động của các hoạt động giao thông vận tải và chất thải sinh hoạt của một số hộ dân trong khu vực.

##### VIII.2.1.2. Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG NƯỚC

– Khu vực dự án với diện tích chủ yếu là đất trồng cây, chưa có hệ thống thu gom nước thải và rác thải sinh hoạt gây ô nhiễm môi trường. Qua khảo sát thực tế thì môi trường nước trong khu vực chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

##### VIII.2.1.3. CHẤT THẢI RẮN

– Khối lượng chất thải rắn của khu vực không có hoặc không đáng kể.

##### VIII.2.1.4. HỆ SINH THÁI

– Địa điểm khu vực dự án với diện tích chủ yếu là đất trồng cây, hệ sinh thái khu vực dự án đang ở tình trạng tốt.

### VIII.2.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG MÔI TRƯỜNG KHU QUY HOẠCH

– Hiện trạng chất lượng môi trường khu vực dự án đang ở tình trạng tốt. Đặc biệt là môi trường không khí, môi trường nước và môi trường tiếng ồn.

– Tác động của dự án đến các yếu tố môi trường được chia làm hai giai đoạn. Giai đoạn san lấp, thi công và giai đoạn dự án đưa vào hoạt động.

### VIII.3. DỰ BÁO VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐẾN MÔI TRƯỜNG

#### VIII.3.1. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG TỪ VIỆC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ THI CÔNG

– Trong quá trình san lấp, giải phóng mặt bằng và thi công của dự án không thể tránh khỏi tác động đến ba yếu tố môi trường chính là: đất, nước và không khí.

### VIII.3.1.1. NGUỒN GÂY Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ

– Ảnh hưởng của dự án đến môi trường không khí chủ yếu là giai đoạn giải phóng mặt bằng, thi công.

– Hoạt động của các thiết bị thi công gây ra tiếng ồn, độ rung, bụi và khí thải. Khí thải của các phương tiện vận tải có chứa bụi (kích thước hạt nhỏ hơn  $10\mu\text{m}$ ),  $\text{SO}_2$ ,  $\text{NO}_x$ , CO, tổng hydrocacbon (THC) và chì (Pb) có khả năng gây ô nhiễm môi trường không khí.

– Bụi sinh ra từ quá trình đào, vận chuyển bùn đất và thi công xây dựng các tuyến cống. Lượng bụi sinh ra khá lớn, cộng với nồng độ bụi thứ cấp sinh ra từ hoạt động phương tiện giao thông.

### VIII.3.1.2. NGUỒN GÂY Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG NƯỚC

– Nước thải và chất thải của công nhân trong quá trình thi công, nhằm phục vụ cho dự án, một lượng lớn công nhân sẽ tập trung và ở lại trong khu vực dự án sẽ làm cho nguồn nước gây ô nhiễm cục bộ. Tuy nhiên nguồn gây ô nhiễm này không đáng kể, thời gian không kéo dài khi ta tiến hành xây dựng các công trình vệ sinh cho công nhân sử dụng.

– Dầu mỡ thải từ các thiết bị thi công, việc bảo trì, vệ sinh các thiết bị trong quá trình thi công sẽ thải ra lượng dầu mỡ vào môi trường nước.

– Quá trình thi công lắp đặt các tuyến cống cấp và thoát nước ít nhiều cũng gây cản trở đến sự thoát nước trong khu vực dự án. Tuy nhiên ảnh hưởng này không kéo dài và không đáng kể nếu quá trình thi công đảm bảo đúng yêu cầu tiến độ và yêu cầu kỹ thuật.

### VIII.3.1.3. NGUỒN GÂY Ô NHIỄM TIẾNG ỒN

– Tiếng ồn chủ yếu phát sinh của các thiết bị thi công từ hoạt động giải phóng mặt bằng. lượng xe tải vận chuyển vật liệu, thiết bị phục vụ thi công cũng góp phần gia tăng tiếng ồn trong khu vực dự án.

### VIII.3.1.4. NGUỒN GÂY Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG ĐẤT

– Môi trường đất có thể bị ô nhiễm bởi rất nhiều loại chất thải sinh ra từ các hoạt động của dự án, nhưng ảnh hưởng ở đây chủ yếu là chất thải rắn, chất thải rắn sinh ra từ các nguồn sau:

– Lượng đất cát sinh ra từ quá trình đào các tuyến cống. Lượng đất này trong quá trình được vận chuyển đến nơi cần san lấp hoặc bãi đổ có thể rơi vãi dọc đường gây ô nhiễm.

– Lượng chất thải rắn của công nhân trên công trình xây dựng, bao gồm chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn từ hoạt động xây dựng (sắt vụn, bao bì xi măng, đất cát thừa,...) lượng này tuy nhỏ nhưng cần phải được xử lý.

### VIII.3.1.5. Ô NHIỄM DO CHẤT THẢI RẮN

– Nguồn gốc phát sinh chất thải rắn trong giai đoạn xây dựng bao gồm xà bần, bao bì, các loại cây và lá cây,...

– Lượng rác thải phế phẩm xây dựng sinh ra tương đối lớn, tuy nhiên nó được thu gom và tái sử dụng vào mục đích khác.

### VIII.3.1.6. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐẾN SỨC KHOẺ CỘNG ĐỒNG

#### VIII.3.1.6.1 TÁC ĐỘNG CỦA BỤI ĐẾN CUỘC SỐNG CON NGƯỜI:

– Bụi phát sinh trong giai đoạn này chủ yếu là do việc đào xúc đất đá, vận chuyển nguyên vật liệu, thi công, lắp đặt hệ thống cống... hầu hết loại bụi này có kích thước lớn nên sẽ không phát tán xa. Vì vậy, chúng chỉ gây ô nhiễm cục bộ tại khu vực thi công và ở các khu vực cuối hướng gió ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân thi công trong công trường. Do vậy, hoạt động san nền và đào đắp có thể có tác động nhẹ đến các khu vực dân cư lân cận, dân cư có thể mắc những bệnh về đường hô hấp như viêm mũi, viêm phổi, ho,... Tuy nhiên, những tác động này chỉ mang tính cục bộ và xảy ra trong thời gian ngắn nên sẽ chấm dứt khi dự án hoàn thành.

#### VIII.3.1.6.2 TÁC ĐỘNG CỦA TIẾNG ÒN ĐẾN CUỘC SỐNG CON NGƯỜI:

– Trong quá trình san nền và đào đắp tại các hạng mục của dự án sẽ sử dụng nhiều phương tiện thi công và các phương tiện máy móc khi tham gia thi công đều phát sinh tiếng ồn với mức áp âm lớn (70-96dBA) và tiếng ồn liên tục diễn biến trong suốt quá trình xây dựng. Với mức áp âm lớn như vậy sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe công nhân thi công trên công trường, ảnh hưởng đến hiệu quả thi công. Ngoài ra, vì khu vực thi công rất không gần khu dân cư nên tiếng ồn không gây ảnh hưởng cho một bộ phận dân cư sống xung quanh khu vực đó.

### VIII.3.1.7. TÁC ĐỘNG CỦA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC ĐẾN MÔI TRƯỜNG

– Khi hệ thống thoát nước được xây dựng hoàn chỉnh, thì chất lượng môi trường biến đổi theo chiều hướng tích cực.

– Tình trạng ngập úng sẽ được cải thiện một cách đáng kể (vào mùa mưa).

– Chất lượng nước ngầm mạch nông trong khu vực sẽ không còn bị ảnh hưởng bởi nước thải chảy tràn trên mặt đất.

– Tuy nhiên, khi các hệ thống công thoát được đưa vào sử dụng, một số tác động tiêu cực cũng có thể xảy ra nếu quá trình vận hành không được thực hiện tốt.

– Nếu các hệ thống chắn rác hoạt động không tốt như hư hỏng hoặc bị mất, hay quá trình thu gom rác không được kịp thời thì rác thải sẽ đi vào đường ống cống gây tắc nghẽn, làm mất khả năng dẫn nước thải, nghiêm trọng hơn là gây ngập úng cục bộ, tác động lớn đến dân cư xung quanh.

– Ngoài ra, nếu xảy ra hiện tượng nứt, vỡ, gãy đường ống thoát nước mà không được phát hiện kịp thời, nước thải sẽ bị rò rỉ ra ngoài, thấm vào lớp đất xung quanh, gây ô nhiễm môi trường đất và gây ô nhiễm các tầng nước ngầm phía dưới.

### VIII.3.1.8. TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KINH TẾ - XÃ HỘI

Theo kết quả khảo sát thực tế tại khu vực dự án thì đây là khu đất tương đối trống, chủ yếu là trồng cây nông nghiệp ngắn ngày. Do vậy hoạt động xây dựng của dự án gần như không gây ảnh hưởng đến tình hình kinh tế xã hội trong khu vực, mà còn tạo động lực để thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế dịch vụ trong khu vực.

### VIII.3.1.9. CÁC SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG CÓ THỂ XẢY RA TRONG GIAI ĐOẠN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ THI CÔNG

#### VIII.3.1.9.1 SỰ CỐ RÒ RỈ

– Sự cố rò rỉ do các nguyên nhiên liệu dạng lỏng hay khí khi xảy ra sẽ gây ra những tác hại lớn (nhất là rò rỉ các hợp chất dạng khí) như gây độc cho con người, động thực vật, gây cháy, nổ,... Các sự cố này có thể dẫn đến thiệt hại lớn về kinh tế, xã hội cũng như hệ sinh thái trong khu vực và các vùng lân cận.

#### VIII.3.1.9.2 SỰ CỐ CHÁY NỔ

– Sự cố cháy nổ khi xảy ra có thể dẫn tới những thiệt hại về kinh tế, xã hội và làm ô nhiễm môi trường. Hơn nữa, còn ảnh hưởng tới tính mạng, tài sản của nhân dân trong khu vực lân cận của dự án.

#### VIII.3.1.9.3 SỰ CỐ TAI NẠN LAO ĐỘNG

– Đây là sự cố thường gặp trong công tác giải phóng mặt bằng, sự cố có thể thiệt hại đến tính mạng hoặc ảnh trực tiếp đến sức khỏe con người và tiêu hao vật chất, vì vậy cần phải thực hiện chế độ nghỉ ngơi thích hợp và thực hiện đúng những quy định về an toàn trong lao động.

### VIII.3.2. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

– Khi dự án đưa vào hoạt động có những tác động đến môi trường được xác định như sau:

#### VIII.3.2.1. TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG NƯỚC

– Tác động đến môi trường nước ở đây là do nước thải sinh hoạt từ những khu nhà ở trong khu vực quy hoạch, thành phần và tính chất ô nhiễm của loại nước thải này chủ yếu là ô nhiễm hữu cơ.

– Ngoài ra, trong nước thải sinh hoạt còn có một lượng chất rắn lơ lửng có khả năng gây hiện tượng bồi lắng cho các nguồn sông, suối tiếp nhận nó, khiến chất lượng nước tại khu vực này xấu đi. Các chất dinh dưỡng như N, P có nhiều trong nước thải sinh hoạt chính là các yếu tố gây nên hiện tượng phú dưỡng hóa.

#### VIII.3.2.2. TÁC ĐỘNG CỦA CHẤT THẢI RẮN ĐẾN MÔI TRƯỜNG

– Chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt hàng ngày của người dân, từ các khu nhà ở cao tầng, nhà hàng,... Rác thải loại này bao gồm các mảnh nylon, giấy vụn, thức ăn dư thừa,...và lá cây. Những tác động này ảnh hưởng đến môi trường là không đáng kể nếu được quan tâm và xử lý đúng mức.

#### VIII.3.3. TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHÔNG KHÍ

– Khu vực quy hoạch nhằm phục vụ về nhu cầu ở và sinh hoạt hàng ngày,...không có hoạt động của các doanh nghiệp sản xuất nên ảnh hưởng đến môi trường không khí ở đây là không đáng kể.

– Ngoài ra còn có những tác động khác ảnh hưởng đến môi trường như xảy ra hỏa hoạn tại khu vực sẽ làm ô nhiễm môi trường không khí, đất,...



## VIII.4. CÁC BIỆN PHÁP KHÓNG CHẾ Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG

### VIII.4.1. CÁC BIỆN PHÁP KHÓNG CHẾ Ô NHIỄM TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

#### VIII.4.1.1. KHÓNG CHẾ Ô NHIỄM KHÔNG KHÍ

– Để hạn chế mức độ ô nhiễm bụi tại khu vực công trường xây dựng, đơn vị thi công phải đảm bảo thực hiện các biện pháp giảm thiểu như:

– Phân bố mật độ xe ra vào chuyên chở nguyên vật liệu phù hợp, tránh ùn tắc gây ô nhiễm khói bụi cho khu vực.

– Khi chuyên chở vật liệu xây dựng, các xe vận tải phải được phủ kín, tránh rơi vãi đất, đá, cát ra đường.

– Khi bốc dỡ nguyên vật liệu sẽ trang bị bảo hộ lao động để hạn chế bụi ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân.

#### VIII.4.1.2. KHÓNG CHẾ Ô NHIỄM NƯỚC

– Trong giai đoạn xây dựng, nước chảy tràn qua mặt bằng thi công sẽ cuốn theo đất, cát, rác thải và đặc biệt là dầu nhớt rơi vãi,... dễ gây tác động tiêu cực cho môi trường nước mặt khu vực. Việc thu gom, xử lý nước mưa chảy tràn qua mặt bằng khu vực được hạn chế bởi các biện pháp sau:

– Thu gom và chôn lấp một cách triệt để rác thải sinh hoạt, cấm việc đốt rác thải trong khu vực để gây ra hỏa hoạn trong khu vực lân cận.

– Nghiêm cấm phóng uế bừa bãi, công trường cần xây dựng các khu nhà vệ sinh cạnh lán trại, các hầm tự hoại 3 ngăn của các nhà vệ sinh phải được xây dựng phù hợp với số lượng công nhân sử dụng.

#### VIII.4.1.3. KHÓNG CHẾ Ô NHIỄM DO CHẤT THẢI RẮN

– Trong quá trình xây dựng, có thể thải ra các loại chất thải rắn bao gồm xà bần, gỗ cọt pha phế thải, nylon, sắt thép, rác sinh hoạt. Các loại chất thải này được xử lý như sau:

+ Tái sử dụng làm nguyên liệu cho các ngành sản xuất khác đối với chất thải rắn là kim loại và nhựa, giấy, sắt thép, nhựa, gỗ.

+ Phải thu gom rác hàng ngày hoặc hàng tuần, tập trung vào một chỗ tránh để bừa bãi sau đó tiêu hủy hoặc chôn lấp tại khu vực.

+ San lấp vào những chỗ trống hoặc mặt bằng các loại chất thải rắn vô cơ như xà bần (gạch vỡ, bê tông).

#### VIII.4.1.4. KHÓNG CHẾ Ô NHIỄM TIẾNG ÒN

– Để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cũng cần phải có kế hoạch thi công hợp lý, cần kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện thường xuyên và có thể áp dụng các biện pháp: không hoạt động vào ban đêm, giảm tốc độ khi đi qua khu vực dân cư, gắn ống giảm thanh cho xe, Các thiết bị gây tiếng ồn lớn như máy khoan, máy đào, máy đóng cọc bê tông không được phép hoạt động quá 23 giờ đêm.

## VIII.4.2. CÁC BIỆN PHÁP KHÔNG CHẾ Ô NHIỄM KHI DỰ ÁN ĐƯA VÀO HOẠT ĐỘNG

– Từ việc đánh giá nguồn gây ô nhiễm do hoạt động của dự án, sau đây là một số biện pháp để không chế ô nhiễm từ các nguồn ô nhiễm trên.

### VIII.4.2.1. KHÔNG CHẾ Ô NHIỄM NƯỚC THẢI

– Dự án sẽ được xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt. Nước thải sinh hoạt sẽ được xử lý tại khu xử lý tập trung nước thải đạt tiêu chuẩn và thoát vào hệ thống thoát nước chung của dự án trước khi chảy ra các hệ thống suối hiện hữu.

– Để đảm bảo các chỉ tiêu nguồn nước thải trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung. Toàn bộ nước thải ở từng khu dân cư ...cần được xử lý cục bộ trước khi thải ra hệ thống cống chung của khu vực. Sau khi nước thải được xử lý sơ bộ thì toàn bộ nước thải sẽ được dẫn về khu xử lý nước thải tạm thời của dự án.

### VIII.4.2.2. Không chế tác động của chất thải rắn đến môi trường

– Cần bố trí những thùng chứa rác công cộng. Hàng ngày đúng vào giờ quy định, xe chở rác đến lấy rác tập trung tại bãi rác tập trung của dự án. Rác thải cần được phân loại để giảm được lượng chất thải ngay từ đầu nguồn (phân loại: vô cơ, hữu cơ riêng lẻ).

– Ngoài ra còn không chế ô nhiễm các sự cố về cháy nổ: Cần trang bị bình chữa cháy cho khu dân cư,... để bảo đảm tính an toàn trong công tác phòng cháy chữa cháy.

### VIII.4.2.3. TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC KHI DỰ ÁN HOẠT ĐỘNG

– Việc xây dựng khu dân cư mới với đầy đủ cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước sẽ góp phần cải thiện môi trường xung quanh, tạo ra cơ hội việc làm cho dân cư trong khu vực, chuyển dịch và cải thiện kinh tế; là quá trình làm phong phú hơn thiên nhiên vốn có và bảo vệ môi trường sinh thái bền vững.

– Dự án xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn do Công ty Cổ phần Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư góp phần tăng quỹ công trình công cộng tại khu vực, cải tạo cảnh quan sinh hoạt công cộng cho dân cư trong khu vực. Trong quy hoạch tổng thể của dự án đã đề ra đầy đủ các giải pháp không chế các tác động tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Tuy nhiên cần có các quy định cụ thể đối với các đơn vị thi công cũng như xây dựng qui chế quản lý đầu tư xây dựng để hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường.

## CHƯƠNG IX: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### IX.1. Chủ đầu tư:

- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản STC Golden Land

### IX.2. Vốn đầu tư:

- Vốn của chủ đầu tư.

### IX.3. Hình thức chọn thầu:

- Chỉ định thầu.

### IX.4. Đơn vị lập quy hoạch:

- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Long Phú.

### IX.5. Cơ quan thẩm định:

- Sở Xây Dựng tỉnh Đồng Nai

### IX.6. Cơ quan phê duyệt:

- UBND tỉnh Đồng Nai

### IX.7. Thời gian thực hiện lập quy hoạch

- Tổng thời gian: 90 ngày làm việc.

*Ghi chú: Thời gian trên không kể thời gian thông qua, thẩm định và trình duyệt.*

## CHƯƠNG X: KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

### X.1. KẾT LUẬN

- Việc đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn là phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng và mục đích sử dụng đất huyện Long Thành
- Điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội của khu vực dự án hoàn toàn phù hợp với việc đầu tư xây dựng khu dân cư. Dự án được thực hiện sẽ mang lại hiệu quả kinh tế xã hội cao, góp phần phát triển cơ sở hạ tầng, đáp ứng nhu cầu về nhà ở địa bàn huyện Long Thành nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.

### X.2. KIẾN NGHỊ

- Để dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn được triển khai thuận lợi, Công ty cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản STC Golden Land xin kiến nghị Sở Xây Dựng tỉnh Đồng Nai, UBND tỉnh Đồng Nai xem xét phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 làm cơ sở pháp lý và quản lý xây dựng trên địa bàn.



## PHỤ LỤC 1

# BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>118.179,2</b>	<b>50,5</b>	<b>-</b>		<b>1083</b>		<b>4.332,0</b>	<b>27,3</b>
<b>I.1</b>	<b>Nhà liên kế phố</b>	<b>29.606,3</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>263</b>	<b>3,2</b>	<b>1.052,0</b>	
<b>I.1.1</b>	<b>LKP-1</b>	<b>903,4</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>9</b>	<b>3,2</b>	<b>36</b>	
1	LKP-1.1	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKP-1.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKP-1.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKP-1.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKP-1.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKP-1.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKP-1.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKP-1.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKP-1.9	143,4		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.1.2</b>	<b>LKP-2</b>	<b>913,5</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>9</b>	<b>3,2</b>	<b>36</b>	
1	LKP-2.1	153,5		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKP-2.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKP-2.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKP-2.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKP-2.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKP-2.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKP-2.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKP-2.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKP-2.9	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.1.3</b>	<b>LKP-3</b>	<b>1.407,5</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKP-3.1	114,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKP-3.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKP-3.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKP-3.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKP-3.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKP-3.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKP-3.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKP-3.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKP-3.9	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKP-3.10	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKP-3.11	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKP-3.12	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKP-3.13	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKP-3.14	153,5		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.1.4</b>	<b>LKP-4</b>	<b>1.692,5</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>17</b>	<b>3,2</b>	<b>68</b>	
1	LKP-4.1	153,5		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKP-4.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKP-4.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKP-4.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKP-4.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKP-4.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKP-4.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKP-4.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKP-4.9	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKP-4.10	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKP-4.11	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKP-4.12	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKP-4.13	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKP-4.14	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKP-4.15	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKP-4.16	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKP-4.17	114,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.1.5</b>	<b>LKP-5</b>	<b>1.581,4</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>15</b>	<b>3,2</b>	<b>60</b>	
1	LKP-5.1	127,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	SH-5.2	137,9		70 - 80	3 - 4			4	
3	SH-5.3	96,6		70 - 80	3 - 4			4	
4	SH-5.4	96,2		70 - 80	3 - 4			4	
5	SH-5.5	95,7		70 - 80	3 - 4			4	
6	SH-5.6	95,2		70 - 80	3 - 4			4	
7	SH-5.7	94,8		70 - 80	3 - 4			4	
8	SH-5.8	95,5		70 - 80	3 - 4			4	
9	SH-5.9	96,3		70 - 80	3 - 4			4	
10	SH-5.10	97,2		70 - 80	3 - 4			4	
11	SH-5.11	98,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	SH-5.12	98,9		70 - 80	3 - 4			4	
13	SH-5.13	99,7		70 - 80	3 - 4			4	
14	SH-5.14	101,5		70 - 80	3 - 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SƠN - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SƠN**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
15	SH-5.15	150,8		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.6</b>	<b>LKP-6</b>	<b>1.262,4</b>		<b>70 - 80</b>	3- 4	<b>10</b>	<b>3,2</b>	<b>40</b>	
1	LKP-6.1	137,6		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-6.2	149,1		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-6.3	114,3		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-6.4	126,9		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-6.5	125,6		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-6.6	124,2		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-6.7	122,9		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-6.8	121,6		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-6.9	120,3		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-6.10	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.7</b>	<b>LKP-7</b>	<b>1.944,0</b>		<b>70 - 80</b>	3- 4	<b>15</b>	<b>3,2</b>	<b>60</b>	
1	LKP-7.1	120,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-7.2	120,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-7.3	120,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-7.4	120,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-7.5	120,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-7.6	120,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-7.7	120,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-7.8	120,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-7.9	120,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-7.10	120,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-7.11	120,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKP-7.12	192,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKP-7.13	132,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKP-7.14	132,0		70 - 80	3- 4			4	
15	LKP-7.15	168,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.8</b>	<b>LKP-8</b>	<b>1.482,0</b>		<b>70 - 80</b>	3- 4	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKP-8.1	162,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-8.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-8.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-8.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-8.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-8.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-8.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-8.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-8.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-8.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-8.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKP-8.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKP-8.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKP-8.14	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.9</b>	<b>LKP-9</b>	<b>1.472,0</b>		<b>70 - 80</b>	3- 4	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKP-9.1	120,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-9.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-9.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-9.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-9.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-9.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-9.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-9.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-9.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-9.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-9.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKP-9.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKP-9.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKP-9.14	152,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.10</b>	<b>LKP-10</b>	<b>1.418,0</b>		<b>70 - 80</b>	3- 4	<b>13</b>	<b>3,2</b>	<b>52</b>	
1	LKP-10.1	150,7		70 - 80	3- 4			4	
2	SH-10.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	SH-10.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	SH-10.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	SH-10.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	SH-10.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	SH-10.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	SH-10.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	SH-10.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	SH-10.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	SH-10.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SƠN - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SƠN**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
12	SH-10.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	SH-10.13	167,3		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.11</b>	<b>LKP-11</b>	<b>382,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>3</b>	<b>3,2</b>	<b>12</b>	
1	LKP-11.1	178,8		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-11.2	99,5		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-11.3	103,6		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.12</b>	<b>LKP-12</b>	<b>1.472,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKP-12.1	120,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-12.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-12.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-12.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-12.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-12.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-12.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-12.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-12.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-12.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-12.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKP-12.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKP-12.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKP-12.14	152,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.13</b>	<b>LKP-13</b>	<b>1.482,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKP-13.1	162,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-13.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-13.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-13.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-13.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-13.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-13.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-13.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-13.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-13.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-13.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKP-13.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKP-13.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKP-13.14	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.14</b>	<b>LKP-14</b>	<b>2.256,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>17</b>	<b>3,2</b>	<b>68</b>	
1	LKP-14.1	168,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-14.2	132,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-14.3	132,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-14.4	192,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-14.5	120,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-14.6	120,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-14.7	120,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-14.8	120,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-14.9	120,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-14.10	120,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-14.11	120,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKP-14.12	120,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKP-14.13	120,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKP-14.14	120,0		70 - 80	3- 4			4	
15	LKP-14.15	120,0		70 - 80	3- 4			4	
16	LKP-14.16	120,0		70 - 80	3- 4			4	
17	LKP-14.17	192,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.15</b>	<b>LKP-15</b>	<b>1.492,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>12</b>	<b>3,2</b>	<b>48</b>	
1	LKP-15.1	172,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-15.2	120,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-15.3	120,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-15.4	120,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-15.5	120,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-15.6	120,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-15.7	120,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-15.8	120,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-15.9	120,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-15.10	120,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-15.11	120,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKP-15.12	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.16</b>	<b>LKP-16</b>	<b>1.492,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>12</b>	<b>3,2</b>	<b>48</b>	
1	LKP-16.1	120,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-16.2	120,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-16.3	120,0		70 - 80	3- 4			4	



**XÃ LỘC AN - BÌNH SƠN - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SƠN**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
4	LKP-16.4	120,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-16.5	120,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-16.6	120,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-16.7	120,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-16.8	120,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-16.9	120,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-16.10	120,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-16.11	120,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKP-16.12	172,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.17</b>	<b>LKP-17</b>	<b>1.352,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>11</b>	<b>3,2</b>	<b>44</b>	
1	LKP-17.1	152,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-17.2	120,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-17.3	120,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-17.4	120,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-17.5	120,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-17.6	120,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-17.7	120,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-17.8	120,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-17.9	120,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-17.10	120,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-17.11	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.18</b>	<b>LKP-18</b>	<b>1.352,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>11</b>	<b>3,2</b>	<b>44</b>	
1	LKP-18.1	120,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-18.2	120,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-18.3	120,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-18.4	120,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-18.5	120,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-18.6	120,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-18.7	120,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-18.8	120,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-18.9	120,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-18.10	120,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-18.11	152,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.19</b>	<b>LKP-19</b>	<b>2.106,2</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>19</b>	<b>3,2</b>	<b>76</b>	
1	LKP-19.1	182,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-19.2	120,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-19.3	120,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-19.4	120,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-19.5	182,5		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-19.6	109,4		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-19.7	91,6		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-19.8	92,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-19.9	92,4		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-19.10	92,8		70 - 80	3- 4			4	
11	LKP-19.11	93,2		70 - 80	3- 4			4	
12	LKP-19.12	93,6		70 - 80	3- 4			4	
13	LKP-19.13	94,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKP-19.14	94,4		70 - 80	3- 4			4	
15	LKP-19.15	94,8		70 - 80	3- 4			4	
16	LKP-19.16	95,2		70 - 80	3- 4			4	
17	LKP-19.17	95,6		70 - 80	3- 4			4	
18	LKP-19.18	96,0		70 - 80	3- 4			4	
19	LKP-19.19	146,5		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.20</b>	<b>LKP-20</b>	<b>1.041,3</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>10</b>	<b>3,2</b>	<b>40</b>	
1	LKP-20.1	139,2		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-20.2	98,6		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-20.3	99,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-20.4	99,4		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-20.5	99,8		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-20.6	100,2		70 - 80	3- 4			4	
7	LKP-20.7	100,6		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-20.8	101,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-20.9	101,4		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-20.10	101,9		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.1.21</b>	<b>LKP-21</b>	<b>1.102,1</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>10</b>	<b>3,2</b>	<b>40</b>	
1	LKP-21.1	136,7		70 - 80	3- 4			4	
2	LKP-21.2	98,1		70 - 80	3- 4			4	
3	LKP-21.3	98,5		70 - 80	3- 4			4	
4	LKP-21.4	98,9		70 - 80	3- 4			4	
5	LKP-21.5	99,3		70 - 80	3- 4			4	
6	LKP-21.6	99,7		70 - 80	3- 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
7	LKP-21.7	100,1		70 - 80	3- 4			4	
8	LKP-21.8	100,5		70 - 80	3- 4			4	
9	LKP-21.9	100,9		70 - 80	3- 4			4	
10	LKP-21.10	169,3		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2</b>	<b>Nhà liên kế vườn</b>	<b>83.579,7</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>789</b>	<b>3,2</b>	<b>3156</b>	
<b>I.2.1</b>	<b>LKV-1</b>	<b>872,2</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>8</b>	<b>3,2</b>	<b>32</b>	
1	LKV-1.1	95,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-1.2	95,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-1.3	95,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-1.4	95,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-1.5	95,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-1.6	95,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-1.7	95,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-1.8	207,2		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.2</b>	<b>LKV-2</b>	<b>913,5</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>9</b>	<b>3,2</b>	<b>36</b>	
1	LKV-2.1	153,5		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-2.2	95,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-2.3	95,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-2.4	95,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-2.5	95,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-2.6	95,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-2.7	95,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-2.8	95,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-2.9	95,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.3</b>	<b>LKV-3</b>	<b>1.407,5</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKV-3.1	114,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-3.2	95,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-3.3	95,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-3.4	95,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-3.5	95,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-3.6	95,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-3.7	95,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-3.8	95,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-3.9	95,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-3.10	95,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-3.11	95,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-3.12	95,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-3.13	95,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKV-3.14	153,5		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.4</b>	<b>LKV-4</b>	<b>1.692,5</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>17</b>	<b>3,2</b>	<b>68</b>	
1	LKV-4.1	153,5		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-4.2	95,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-4.3	95,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-4.4	95,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-4.5	95,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-4.6	95,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-4.7	95,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-4.8	95,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-4.9	95,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-4.10	95,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-4.11	95,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-4.12	95,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-4.13	95,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKV-4.14	95,0		70 - 80	3- 4			4	
15	LKV-4.15	95,0		70 - 80	3- 4			4	
16	LKV-4.16	95,0		70 - 80	3- 4			4	
17	LKV-4.17	114,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.5</b>	<b>LKV-5</b>	<b>1.663,8</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>15</b>	<b>3,2</b>	<b>60</b>	
1	LKV-5.1	100,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-5.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-5.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-5.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-5.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-5.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-5.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-5.8	156,3		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-5.9	207,5		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-5.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-5.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-5.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SƠN - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SƠN**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
13	LKV-5.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKV-5.14	100,0		70 - 80	3- 4			4	
15	LKV-5.15	100,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.6</b>	<b>LKV-6</b>	<b>1.924,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>18</b>	<b>3,2</b>	<b>72</b>	
1	LKV-6.1	162,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-6.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-6.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-6.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-6.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-6.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-6.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-6.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-6.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-6.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-6.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-6.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-6.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKV-6.14	100,0		70 - 80	3- 4			4	
15	LKV-6.15	100,0		70 - 80	3- 4			4	
16	LKV-6.16	100,0		70 - 80	3- 4			4	
17	LKV-6.17	100,0		70 - 80	3- 4			4	
18	LKV-6.18	162,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.7</b>	<b>LKV-7</b>	<b>2.964,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>28</b>	<b>3,2</b>	<b>112</b>	
1	LKV-7.1	120,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-7.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-7.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-7.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-7.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-7.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-7.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-7.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-7.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-7.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-7.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-7.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-7.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKV-7.14	162,0		70 - 80	3- 4			4	
15	LKV-7.15	162,0		70 - 80	3- 4			4	
16	LKV-7.16	100,0		70 - 80	3- 4			4	
17	LKV-7.17	100,0		70 - 80	3- 4			4	
18	LKV-7.18	100,0		70 - 80	3- 4			4	
19	LKV-7.19	100,0		70 - 80	3- 4			4	
20	LKV-7.20	100,0		70 - 80	3- 4			4	
21	LKV-7.21	100,0		70 - 80	3- 4			4	
22	LKV-7.22	100,0		70 - 80	3- 4			4	
23	LKV-7.23	100,0		70 - 80	3- 4			4	
24	LKV-7.24	100,0		70 - 80	3- 4			4	
25	LKV-7.25	100,0		70 - 80	3- 4			4	
26	LKV-7.26	100,0		70 - 80	3- 4			4	
27	LKV-7.27	100,0		70 - 80	3- 4			4	
28	LKV-7.28	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.8</b>	<b>LKV-8</b>	<b>3.564,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>34</b>	<b>3,2</b>	<b>136</b>	
1	LKV-8.1	162,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-8.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-8.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-8.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-8.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-8.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-8.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-8.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-8.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-8.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-8.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-8.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-8.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKV-8.14	100,0		70 - 80	3- 4			4	
15	LKV-8.15	100,0		70 - 80	3- 4			4	
16	LKV-8.16	100,0		70 - 80	3- 4			4	
17	LKV-8.17	120,0		70 - 80	3- 4			4	
18	LKV-8.18	120,0		70 - 80	3- 4			4	
19	LKV-8.19	100,0		70 - 80	3- 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
20	LKV-8.20	100,0		70 - 80	3- 4			4	
21	LKV-8.21	100,0		70 - 80	3- 4			4	
22	LKV-8.22	100,0		70 - 80	3- 4			4	
23	LKV-8.23	100,0		70 - 80	3- 4			4	
24	LKV-8.24	100,0		70 - 80	3- 4			4	
25	LKV-8.25	100,0		70 - 80	3- 4			4	
26	LKV-8.26	100,0		70 - 80	3- 4			4	
27	LKV-8.27	100,0		70 - 80	3- 4			4	
28	LKV-8.28	100,0		70 - 80	3- 4			4	
29	LKV-8.29	100,0		70 - 80	3- 4			4	
30	LKV-8.30	100,0		70 - 80	3- 4			4	
31	LKV-8.31	100,0		70 - 80	3- 4			4	
32	LKV-8.32	100,0		70 - 80	3- 4			4	
33	LKV-8.33	100,0		70 - 80	3- 4			4	
34	LKV-8.34	162,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>1.2.9</b>	<b>LKV-9</b>	<b>1.206,9</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>13</b>	<b>3,2</b>	<b>52</b>	
1	LKV-9.1	90,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-9.2	90,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-9.3	90,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-9.4	90,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-9.5	90,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-9.6	90,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-9.7	90,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-9.8	90,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-9.9	90,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-9.10	90,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-9.11	90,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-9.12	90,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-9.13	126,9		70 - 80	3- 4			4	
<b>1.2.10</b>	<b>LKV-10</b>	<b>1.180,3</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>10</b>	<b>3,2</b>	<b>40</b>	
1	LKV-10.1	182,4		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-10.2	108,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-10.3	88,2		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-10.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-10.5	107,6		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-10.6	114,9		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-10.7	119,2		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-10.8	120,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-10.9	120,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-10.10	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>1.2.11</b>	<b>LKV-11</b>	<b>1.080,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>9</b>	<b>3,2</b>	<b>36</b>	
1	LKV-11.1	120,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-11.2	120,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-11.3	120,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-11.4	120,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-11.5	120,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-11.6	120,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-11.7	120,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-11.8	120,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-11.9	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>1.2.12</b>	<b>LKV-12</b>	<b>3.964,8</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>40</b>	<b>3,2</b>	<b>160</b>	
1	LKV-12.1	152,4		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-12.2	90,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-12.3	90,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-12.4	90,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-12.5	90,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-12.6	90,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-12.7	90,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-12.8	90,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-12.9	90,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-12.10	90,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-12.11	90,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-12.12	90,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-12.13	90,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKV-12.14	90,0		70 - 80	3- 4			4	
15	LKV-12.15	90,0		70 - 80	3- 4			4	
16	LKV-12.16	90,0		70 - 80	3- 4			4	
17	LKV-12.17	90,0		70 - 80	3- 4			4	
18	LKV-12.18	90,0		70 - 80	3- 4			4	
19	LKV-12.19	90,0		70 - 80	3- 4			4	
20	LKV-12.20	127,0		70 - 80	3- 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
21	LKV-12.21	127,0		70 - 80	3- 4			4	
22	LKV-12.22	90,0		70 - 80	3- 4			4	
23	LKV-12.23	90,0		70 - 80	3- 4			4	
24	LKV-12.24	90,0		70 - 80	3- 4			4	
25	LKV-12.25	90,0		70 - 80	3- 4			4	
26	LKV-12.26	90,0		70 - 80	3- 4			4	
27	LKV-12.27	90,0		70 - 80	3- 4			4	
28	LKV-12.28	90,0		70 - 80	3- 4			4	
29	LKV-12.29	90,0		70 - 80	3- 4			4	
30	LKV-12.30	90,8		70 - 80	3- 4			4	
31	LKV-12.31	93,3		70 - 80	3- 4			4	
32	LKV-12.32	97,7		70 - 80	3- 4			4	
33	LKV-12.33	103,0		70 - 80	3- 4			4	
34	LKV-12.34	108,3		70 - 80	3- 4			4	
35	LKV-12.35	113,6		70 - 80	3- 4			4	
36	LKV-12.36	118,9		70 - 80	3- 4			4	
37	LKV-12.37	186,7		70 - 80	3- 4			4	
38	LKV-12.38	96,8		70 - 80	3- 4			4	
39	LKV-12.39	102,0		70 - 80	3- 4			4	
40	LKV-12.40	107,3		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.13</b>	<b>LKV-13</b>	<b>1.482,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKV-13.1	162,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-13.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-13.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-13.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-13.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-13.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-13.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-13.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-13.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-13.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-13.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-13.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-13.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKV-13.14	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.14</b>	<b>LKV-14</b>	<b>1.472,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKV-14.1	120,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-14.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-14.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-14.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-14.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-14.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-14.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-14.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-14.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-14.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-14.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-14.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-14.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
14	LKV-14.14	152,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.15</b>	<b>LKV-15</b>	<b>1.381,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>12</b>	<b>3,2</b>	<b>48</b>	
1	LKV-15.1	179,5		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-15.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-15.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-15.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-15.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-15.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-15.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-15.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-15.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-15.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-15.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-15.12	201,5		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.16</b>	<b>LKV-16</b>	<b>1.388,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>13</b>	<b>3,2</b>	<b>52</b>	
1	LKV-16.1	168,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-16.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-16.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-16.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-16.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-16.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-16.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	



**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
8	LKV-16.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-16.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-16.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-16.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-16.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-16.13	120,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.17</b>	<b>LKV-17</b>	<b>1.320,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>13</b>	<b>3,2</b>	<b>52</b>	
1	LKV-17.1	120,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-17.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-17.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-17.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-17.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-17.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-17.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-17.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-17.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-17.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
11	LKV-17.11	100,0		70 - 80	3- 4			4	
12	LKV-17.12	100,0		70 - 80	3- 4			4	
13	LKV-17.13	100,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.18</b>	<b>LKV-18</b>	<b>1.000,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3- 4</b>	<b>10</b>	<b>3,2</b>	<b>40</b>	
1	LKV-18.1	100,0		70 - 80	3- 4			4	
2	LKV-18.2	100,0		70 - 80	3- 4			4	
3	LKV-18.3	100,0		70 - 80	3- 4			4	
4	LKV-18.4	100,0		70 - 80	3- 4			4	
5	LKV-18.5	100,0		70 - 80	3- 4			4	
6	LKV-18.6	100,0		70 - 80	3- 4			4	
7	LKV-18.7	100,0		70 - 80	3- 4			4	
8	LKV-18.8	100,0		70 - 80	3- 4			4	
9	LKV-18.9	100,0		70 - 80	3- 4			4	
10	LKV-18.10	100,0		70 - 80	3- 4			4	
<b>I.2.19</b>	<b>LKV-19</b>	<b>1.472,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKV-19.1	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-19.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-19.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-19.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-19.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-19.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-19.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-19.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-19.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-19.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-19.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-19.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-19.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-19.14	152,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.20</b>	<b>LKV-20</b>	<b>1.482,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKV-20.1	162,0		70 - 80	3 - 4			0	
2	LKV-20.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-20.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-20.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-20.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-20.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-20.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-20.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-20.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-20.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-20.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-20.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-20.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-20.14	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.21</b>	<b>LKV-21</b>	<b>1.392,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>11</b>	<b>3,2</b>	<b>44</b>	
1	LKV-21.1	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-21.2	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-21.3	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-21.4	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-21.5	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-21.6	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-21.7	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-21.8	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-21.9	120,0		70 - 80	3 - 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
10	LKV-21.10	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-21.11	192,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>1.2.22</b>	<b>LKV-22</b>	<b>2.964,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>28</b>	<b>3,2</b>	<b>112</b>	
1	LKV-22.1	162,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-22.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-22.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-22.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-22.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-22.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-22.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-22.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-22.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-22.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-22.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-22.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-22.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-22.14	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-22.15	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-22.16	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-22.17	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-22.18	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-22.19	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-22.20	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
21	LKV-22.21	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
22	LKV-22.22	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
23	LKV-22.23	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
24	LKV-22.24	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
25	LKV-22.25	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
26	LKV-22.26	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
27	LKV-22.27	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
28	LKV-22.28	162,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>1.2.23</b>	<b>LKV-23</b>	<b>2.944,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>28</b>	<b>3,2</b>	<b>112</b>	
1	LKV-23.1	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-23.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-23.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-23.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-23.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-23.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-23.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-23.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-23.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-23.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-23.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-23.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-23.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-23.14	152,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-23.15	152,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-23.16	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-23.17	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-23.18	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-23.19	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-23.20	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
21	LKV-23.21	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
22	LKV-23.22	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
23	LKV-23.23	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
24	LKV-23.24	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
25	LKV-23.25	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
26	LKV-23.26	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
27	LKV-23.27	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
28	LKV-23.28	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>1.2.24</b>	<b>LKV-24</b>	<b>1.503,3</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>15</b>	<b>3,2</b>	<b>60</b>	
1	LKV-24.1	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-24.2	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-24.3	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-24.4	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-24.5	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-24.6	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-24.7	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-24.8	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-24.9	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-24.10	97,5		70 - 80	3 - 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
11	LKV-24.11	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-24.12	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-24.13	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-24.14	97,5		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-24.15	138,3		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.25</b>	<b>LKV-25</b>	<b>2.984,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>28</b>	<b>3,2</b>	<b>112</b>	
1	LKV-25.1	172,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-25.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-25.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-25.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-25.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-25.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-25.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-25.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-25.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-25.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-25.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-25.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-25.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-25.14	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-25.15	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-25.16	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-25.17	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-25.18	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-25.19	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-25.20	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
21	LKV-25.21	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
22	LKV-25.22	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
23	LKV-25.23	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
24	LKV-25.24	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
25	LKV-25.25	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
26	LKV-25.26	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
27	LKV-25.27	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
28	LKV-25.28	172,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.26</b>	<b>LKV-26</b>	<b>2.984,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>28</b>	<b>3,2</b>	<b>112</b>	
1	LKV-26.1	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-26.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-26.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-26.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-26.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-26.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-26.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-26.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-26.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-26.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-26.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-26.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-26.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-26.14	172,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-26.15	172,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-26.16	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-26.17	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-26.18	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-26.19	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-26.20	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
21	LKV-26.21	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
22	LKV-26.22	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
23	LKV-26.23	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
24	LKV-26.24	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
25	LKV-26.25	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
26	LKV-26.26	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
27	LKV-26.27	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
28	LKV-26.28	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.27</b>	<b>LKV-27</b>	<b>1.492,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>12</b>	<b>3,2</b>	<b>48</b>	
1	LKV-27.1	172,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-27.2	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-27.3	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-27.4	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-27.5	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-27.6	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-27.7	120,0		70 - 80	3 - 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
8	LKV-27.8	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-27.9	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-27.10	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-27.11	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-27.12	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.28</b>	<b>LKV-28</b>	<b>1.492,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>12</b>	<b>3,2</b>	<b>48</b>	
1	LKV-28.1	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-28.2	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-28.3	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-28.4	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-28.5	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-28.6	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-28.7	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-28.8	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-28.9	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-28.10	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-28.11	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-28.12	172,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.29</b>	<b>LKV-29</b>	<b>1.352,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>11</b>	<b>3,2</b>	<b>44</b>	
1	LKV-29.1	152,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-29.2	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-29.3	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-29.4	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-29.5	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-29.6	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-29.7	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-29.8	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-29.9	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-29.10	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-29.11	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.30</b>	<b>LKV-30</b>	<b>1.352,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>11</b>	<b>3,2</b>	<b>44</b>	
1	LKV-30.1	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-30.2	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-30.3	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-30.4	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-30.5	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-30.6	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-30.7	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-30.8	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-30.9	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-30.10	120,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-30.11	152,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.31</b>	<b>LKV-31</b>	<b>3.123,4</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>30</b>	<b>3,2</b>	<b>120</b>	
1	LKV-31.1	142,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-31.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-31.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-31.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-31.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-31.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-31.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-31.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-31.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-31.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-31.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-31.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-31.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-31.14	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-31.15	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-31.16	103,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-31.17	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-31.18	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-31.19	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-31.20	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
21	LKV-31.21	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
22	LKV-31.22	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
23	LKV-31.23	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
24	LKV-31.24	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
25	LKV-31.25	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
26	LKV-31.26	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
27	LKV-31.27	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
28	LKV-31.28	102,5		70 - 80	3 - 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
29	LKV-31.29	102,5		70 - 80	3 - 4			4	
30	LKV-31.30	145,8		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.32</b>	<b>LKV-32</b>	<b>3.044,6</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>28</b>	<b>3,2</b>	<b>112</b>	
1	LKV-32.1	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-32.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-32.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-32.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-32.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-32.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-32.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-32.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-32.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-32.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-32.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-32.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-32.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-32.14	142,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-32.15	167,8		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-32.16	116,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-32.17	115,1		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-32.18	114,1		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-32.19	113,2		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-32.20	112,3		70 - 80	3 - 4			4	
21	LKV-32.21	111,3		70 - 80	3 - 4			4	
22	LKV-32.22	110,4		70 - 80	3 - 4			4	
23	LKV-32.23	109,4		70 - 80	3 - 4			4	
24	LKV-32.24	108,5		70 - 80	3 - 4			4	
25	LKV-32.25	107,5		70 - 80	3 - 4			4	
26	LKV-32.26	106,6		70 - 80	3 - 4			4	
27	LKV-32.27	105,7		70 - 80	3 - 4			4	
28	LKV-32.28	104,7		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.33</b>	<b>LKV-33</b>	<b>1.818,8</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>18</b>	<b>3,2</b>	<b>72</b>	
1	LKV-33.1	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-33.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-33.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-33.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-33.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-33.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-33.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-33.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-33.9	142,6		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-33.10	156,2		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-33.11	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-33.12	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-33.13	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-33.14	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-33.15	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-33.16	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-33.17	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-33.18	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.34</b>	<b>LKV-34</b>	<b>1.979,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>20</b>	<b>3,2</b>	<b>80</b>	
1	LKV-34.1	134,5		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-34.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-34.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-34.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-34.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-34.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-34.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-34.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-34.9	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-34.10	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-34.11	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-34.12	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-34.13	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-34.14	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-34.15	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-34.16	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-34.17	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-34.18	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-34.19	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-34.20	134,5		70 - 80	3 - 4			4	



**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
<b>I.2.35</b>	<b>LKV-35</b>	<b>1.992,2</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>18</b>	<b>3,2</b>	<b>72</b>	
1	LKV-35.1	140,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-35.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-35.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-35.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-35.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-35.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-35.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-35.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-35.9	148,6		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-35.10	163,6		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-35.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-35.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-35.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-35.14	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-35.15	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-35.16	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-35.17	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-35.18	140,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.36</b>	<b>LKV-36</b>	<b>2.084,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>20</b>	<b>3,2</b>	<b>80</b>	
1	LKV-36.1	142,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-36.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-36.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-36.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-36.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-36.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-36.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-36.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-36.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-36.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-36.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-36.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-36.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-36.14	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-36.15	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-36.16	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-36.17	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-36.18	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-36.19	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-36.20	142,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.37</b>	<b>LKV-37</b>	<b>1.964,8</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>20</b>	<b>3,2</b>	<b>80</b>	
1	LKV-37.1	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-37.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-37.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-37.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-37.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-37.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-37.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-37.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-37.9	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-37.10	120,6		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-37.11	134,2		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-37.12	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-37.13	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-37.14	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-37.15	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-37.16	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-37.17	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-37.18	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-37.19	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-37.20	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.38</b>	<b>LKV-38</b>	<b>1.979,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>20</b>	<b>3,2</b>	<b>80</b>	
1	LKV-38.1	134,5		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-38.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-38.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-38.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-38.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-38.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-38.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-38.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-38.9	95,0		70 - 80	3 - 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
10	LKV-38.10	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-38.11	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-38.12	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-38.13	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-38.14	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-38.15	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-38.16	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-38.17	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-38.18	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-38.19	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-38.20	134,5		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.39</b>	<b>LKV-39</b>	<b>3.284,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>32</b>	<b>3,2</b>	<b>128</b>	
1	LKV-39.1	142,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-39.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-39.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-39.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-39.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-39.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-39.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-39.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-39.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-39.10	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-39.11	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-39.12	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-39.13	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-39.14	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-39.15	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-39.16	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-39.17	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-39.18	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-39.19	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-39.20	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
21	LKV-39.21	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
22	LKV-39.22	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
23	LKV-39.23	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
24	LKV-39.24	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
25	LKV-39.25	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
26	LKV-39.26	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
27	LKV-39.27	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
28	LKV-39.28	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
29	LKV-39.29	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
30	LKV-39.30	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
31	LKV-39.31	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
32	LKV-39.32	142,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.40</b>	<b>LKV-40</b>	<b>684,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>7</b>	<b>3,2</b>	<b>28</b>	
1	LKV-40.1	123,3		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-40.2	87,5		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-40.3	87,5		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-40.4	87,5		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-40.5	87,5		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-40.6	87,5		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-40.7	123,3		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.41</b>	<b>LKV-41</b>	<b>1.398,0</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>14</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	
1	LKV-41.1	114,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-41.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-41.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-41.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-41.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-41.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-41.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-41.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-41.9	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-41.10	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-41.11	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-41.12	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-41.13	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-41.14	144,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.42</b>	<b>LKV-42</b>	<b>989,5</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>10</b>	<b>3,2</b>	<b>40</b>	
1	LKV-42.1	134,5		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-42.2	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-42.3	95,0		70 - 80	3 - 4			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
4	LKV-42.4	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-42.5	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-42.6	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-42.7	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-42.8	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-42.9	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-42.10	95,0		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.43</b>	<b>LKV-43</b>	<b>1.077,2</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>10</b>	<b>3,2</b>	<b>40</b>	
1	LKV-43.1	140,0		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-43.2	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-43.3	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-43.4	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-43.5	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-43.6	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-43.7	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-43.8	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-43.9	100,0		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-43.10	137,2		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.44</b>	<b>LKV-44</b>	<b>2.149,3</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>21</b>	<b>3,2</b>	<b>84</b>	
1	LKV-44.1	92,3		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-44.2	93,9		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-44.3	95,5		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-44.4	97,1		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-44.5	98,1		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-44.6	98,9		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-44.7	99,6		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-44.8	100,4		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-44.9	101,1		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-44.10	101,9		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-44.11	102,6		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-44.12	103,4		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-44.13	104,1		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-44.14	104,9		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-44.15	105,6		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-44.16	106,4		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-44.17	107,2		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-44.18	107,9		70 - 80	3 - 4			4	
19	LKV-44.19	108,7		70 - 80	3 - 4			4	
20	LKV-44.20	109,4		70 - 80	3 - 4			4	
21	LKV-44.21	110,2		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.2.45</b>	<b>LKV-45</b>	<b>2.122,2</b>		<b>70 - 80</b>	<b>3 - 4</b>	<b>18</b>	<b>3,2</b>	<b>72</b>	
1	LKV-45.1	111,5		70 - 80	3 - 4			4	
2	LKV-45.2	112,3		70 - 80	3 - 4			4	
3	LKV-45.3	113,0		70 - 80	3 - 4			4	
4	LKV-45.4	113,8		70 - 80	3 - 4			4	
5	LKV-45.5	114,5		70 - 80	3 - 4			4	
6	LKV-45.6	115,3		70 - 80	3 - 4			4	
7	LKV-45.7	116,0		70 - 80	3 - 4			4	
8	LKV-45.8	116,8		70 - 80	3 - 4			4	
9	LKV-45.9	117,5		70 - 80	3 - 4			4	
10	LKV-45.10	118,3		70 - 80	3 - 4			4	
11	LKV-45.11	119,0		70 - 80	3 - 4			4	
12	LKV-45.12	119,8		70 - 80	3 - 4			4	
13	LKV-45.13	120,5		70 - 80	3 - 4			4	
14	LKV-45.14	121,3		70 - 80	3 - 4			4	
15	LKV-45.15	122,0		70 - 80	3 - 4			4	
16	LKV-45.16	122,8		70 - 80	3 - 4			4	
17	LKV-45.17	123,5		70 - 80	3 - 4			4	
18	LKV-45.18	124,3		70 - 80	3 - 4			4	
<b>I.3</b>	<b>Biệt thự song lập</b>	<b>4.993,2</b>		<b>50 - 60</b>	<b>2 - 3</b>	<b>31</b>	<b>1,8</b>	<b>124</b>	
<b>I.3.1</b>	<b>SL-1</b>	<b>4.993,2</b>		<b>50 - 60</b>	<b>2 - 3</b>	<b>31</b>		<b>124</b>	
1	SL-1.1	195,1		50 - 60	2 - 3			4	
2	SL-1.2	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
3	SL-1.3	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
4	SL-1.4	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
5	SL-1.5	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
6	SL-1.6	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
7	SL-1.7	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
8	SL-1.8	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
9	SL-1.9	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
10	SL-1.10	156,0		50 - 60	2 - 3			4	

**XÃ LỘC AN - BÌNH SON - HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ XÃ LỘC AN - BÌNH SON**

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Hệ số sdd tối đa (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
11	SL-1.11	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
12	SL-1.12	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
13	SL-1.13	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
14	SL-1.14	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
15	SL-1.15	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
16	SL-1.16	157,8		50 - 60	2 - 3			4	
17	SL-1.17	157,8		50 - 60	2 - 3			4	
18	SL-1.18	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
19	SL-1.19	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
20	SL-1.20	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
21	SL-1.21	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
22	SL-1.22	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
23	SL-1.23	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
24	SL-1.24	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
25	SL-1.25	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
26	SL-1.26	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
27	SL-1.27	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
28	SL-1.28	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
29	SL-1.29	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
30	SL-1.30	156,0		50 - 60	2 - 3			4	
31	SL-1.31	270,6		50 - 60	2 - 3			4	
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>6.805,1</b>	<b>2,9</b>	<b>≤ 40</b>	<b>2 - 3</b>				<b>1,6</b>
<b>III</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>11.705,1</b>	<b>5,0</b>	<b>≤ 40</b>	<b>2 - 3</b>				<b>2,7</b>
1	Đất giáo dục	8.814,7		≤ 40	2 - 3				
2	Đất y tế	1.128,5		≤ 40	2 - 3				
3	Đất hành chính - văn hóa	1.761,9		≤ 40	2 - 3				
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>14.049,8</b>	<b>6,0</b>	<b>0 - 5</b>	<b>0 - 1</b>				<b>3,2</b>
1	Đất cây xanh	12.751,5							
2	Mặt nước (hồ điều hòa)	1.298,3							
<b>V</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>500,0</b>	<b>0,2</b>						<b>0,1</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>82.803,3</b>	<b>35,4</b>						<b>19,1</b>
	<b>Tổng</b>	<b>234.042,5</b>	<b>100,0</b>						<b>54,0</b>

## PHỤ LỤC 2

# CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN



**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

**Mã số doanh nghiệp: 0108831779**

Đăng ký lần đầu: ngày 19 tháng 07 năm 2019

Đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 08 tháng 01 năm 2020

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN  
STC GOLDEN LAND

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: STC GOLDEN LAND REAL ESTATE  
INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: STC GOLDEN LAND .,JSC

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

Lô NT1, đường Trung Yên 6, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội,  
Việt Nam

Điện thoại: 0918363398

Fax:

Email: damthinga@gmail.com

Website:

**3. Vốn điều lệ**

Vốn điều lệ: 1.200.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Một nghìn hai trăm tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 120.000.000

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: NGUYỄN NAM CHUNG

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 30/11/1972

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: Chứng minh nhân dân

Số giấy chứng thực cá nhân: 113317944

Ngày cấp: 27/06/2014

Nơi cấp: Công an tỉnh Hòa Bình

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 1A, Phường Tân Thịnh, Thành phố Hoà Bình,  
Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam

Chỗ ở hiện tại: Tổ 1A, Phường Tân Thịnh, Thành phố Hoà Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt  
Nam

TRƯỞNG PHÒNG



PHỤ TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Xuân Thịnh

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 4621/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 03 tháng 12 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất  
23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và  
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4  
năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư  
pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có  
thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số  
1623/TTr-STNMT ngày 03 tháng 12 năm 2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất  
23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

1. Các thông tin về khu đất bán đấu giá:

- Vị trí: Khu đất tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh  
Đồng Nai (theo tờ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1443/2020, tỷ  
lệ 1:2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập  
ngày 07 tháng 3 năm 2020).

- Diện tích khu đất: 234.042,5 m<sup>2</sup> trong đó:





+ Diện tích đấu giá: 125.212,8 m<sup>2</sup>, (gồm: Đất ở tại nông thôn (khu dân cư đô thị mới): 118.191,5 m<sup>2</sup>; Đất công trình dịch vụ: 7.021,3 m<sup>2</sup>).

+ Diện tích không đấu giá: 108.829,7 m<sup>2</sup> gồm đất công cộng, đất cây xanh thể dục thể thao, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đơn vị trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Long Thành để quản lý, sử dụng theo quy định.

- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn (khu dân cư đô thị mới), đất công trình dịch vụ.

- Thời hạn sử dụng:

+ Đất ở tại nông thôn (khu dân cư đô thị mới): 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 thì đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc bán kết hợp với cho thuê hoặc cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất với thời hạn ổn định lâu dài. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013).

+ Đất công trình dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá với thời hạn 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất ở tại nông thôn (khu dân cư đô thị mới) và cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất công trình dịch vụ.

- Quy hoạch sử dụng đất: theo hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Long Thành được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 thì khu đất trên thuộc chức năng quy hoạch đất ở tại nông thôn (khu dân cư đô thị mới), đất giao thông, đất sinh hoạt cộng đồng.

- Kế hoạch sử dụng đất: phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Long Thành được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4383/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019.

- Quy hoạch xây dựng: Theo quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025 được Ủy ban Nhân dân huyện Long Thành phê duyệt tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm

2017 thì khu đất trên có chức năng là đất ở theo dự án (Văn bản 1685/SXD-QHKT ngày 09 tháng 4 năm 2020 và Văn bản 2230/SXD-QLQHKT ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Sở Xây dựng về việc cung cấp thông tin quy hoạch khu dân cư 23,4 ha tại xã Bình Sơn – Lộc An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

2. Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá

- Giá khởi điểm: **914.126.998.000 đồng.**

- Giá trúng đấu giá: **1.626.000.000.000 đồng**, (Bằng chữ: Một nghìn, sáu trăm hai mươi sáu tỷ đồng).

3. Người trúng đấu giá: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land

- Địa chỉ: Lô NT1, đường Trung Yên 6, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh: 0108831779 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19 tháng 7 năm 2019, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 08 tháng 1 năm 2020.

- Đại diện: ông Nguyễn Nam Chung - Tổng Giám đốc.

4. Thời hạn nộp tiền và xử lý việc chậm nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Thời gian nộp tiền: Kể từ ngày có thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo Thông báo của cơ quan thuế và theo quy định pháp luật.

b) Xử lý việc chậm nộp: Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo thời hạn nộp tiền do cơ quan thuế thông báo thì UBND tỉnh Đồng Nai sẽ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ.

5. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

- Thực hiện các thủ tục về xây dựng, môi trường, đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

- Nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ





về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Người trúng đấu giá lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 phải đảm bảo diện tích đất ở  $\leq 118.191,5 \text{ m}^2$  (tỷ lệ:  $\leq 50,5\%$  tổng diện tích khu đất).

+ Trường hợp diện tích đất ở lớn hơn phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đối với diện tích tăng thêm.

+ Các diện tích còn lại phải đảm bảo tỷ lệ sử dụng đất được quy định tại bảng sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu ( $\text{m}^2/\text{người}$ )	Tỷ lệ sử dụng đất (%)
1	Đất công cộng	2,7	$\geq 5$
2	Đất công trình dịch vụ	1,5	$\geq 3$
3	Đất cây xanh - TDTT	3	$\geq 6$
4	Đất giao thông, HTKT	14	$\geq 27\%$

- Tiến độ thực hiện dự án: Người trúng đấu giá phải đưa đất vào sử dụng đúng mục đích và đúng tiến độ theo quy định của Luật Đất đai. Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 thì: “Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”.

**Điều 2.** Căn cứ kết quả trúng đấu giá đã được công nhận tại Điều 1 Quyết định này:

- Cục thuế tỉnh có trách nhiệm ra thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc.



- Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức bàn giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục trưởng Cục thuế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, KTN, KTNS.

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



**Nguyễn Quốc Hùng**



**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 1535 /CT-QLHKDCNTK

Đồng Nai, ngày 10 tháng 5 năm 2021

V/v xác nhận tình hình thu nộp NSNN của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land (khu đất 23,4ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.

Mã số thuế: 0108831779

Địa chỉ: Lô NT1, đường Trung Yên 6, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.)

Cục thuế tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 15/CV-STC ngày 16/3/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land về việc đề nghị xác nhận công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Cục thuế xác nhận tình hình thu nộp NSNN đối với dự án như sau:

Cục thuế đã ban hành các Thông báo nộp tiền như sau:

Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 868/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 22/12/2020, số tiền sử dụng đất phải nộp (đã trừ tiền đặt trước) là 1.396.271.006.872 đồng.

Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 869/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 22/12/2020, số tiền lệ phí trước bạ phải nộp là 0 đồng.

Thông báo nộp tiền thuê đất số 870/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 22/12/2020, số tiền tiền thuê đất phải nộp: 46.903.993.128 đồng.

Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 871/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 22/12/2020, số tiền lệ phí trước bạ phải nộp là 234.519.966 đồng.

Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 476/TTPTQĐ-HCTH ngày 10/5/2020, xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land đã nộp đủ số tiền trên.

Đối với số tiền lệ phí trước bạ 234.519.966 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land đã nộp vào Ngân sách Nhà nước ngày 17/3/2021.

Như vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land đã chậm nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ.

Ngày 07/5/2021, Cục thuế có Thông báo số 4465/TB-CT, Thông báo số 4466/TB-CT và Thông báo số 4520/TB-CT ngày 10/5/2021 về tiền thuế nợ và tiền chậm nộp. Theo đó, tổng số tiền chậm nộp được xác định là 19.909.547.021 đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land đã nộp tiền chậm nộp 19.909.547.021 đồng vào Ngân sách Nhà nước ngày 07/5/2021 và ngày 10/5/2021.

Cục Thuế xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và tiền chậm nộp). Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký Đất đai xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty. *M2*

**Nơi nhận :**

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- Lãnh đạo Cục;
- Lưu : VT- QLHKD (Linh-6b) *u2*



Nguyễn Toàn Thắng



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 2465/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 21 tháng 7 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn,  
huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về lập sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 139/TTr-SXD ngày 30 tháng 6 năm 2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.





## 2. Vị trí giới hạn và quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới khu đất: Xác định theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1433/2021, tỷ lệ 1:2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 22/01/2021.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : 234.042,5 m<sup>2</sup>

- Quy mô dân số : Khoảng 4.000 – 5.000 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

## 3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: công trình công cộng, thương mại dịch vụ; nhà ở riêng lẻ; khu cây xanh, thể dục thể thao,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận.

b) Xác lập cơ sở cho chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung lập quy hoạch: Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; các nghị định và quy định pháp luật có liên quan; nội dung nghiên cứu quy hoạch cơ bản, bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch.

c) Xác định chỉ tiêu cơ bản về dân số; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường.

đ) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;



- Xác định mạng lưới giao thông (*Kể cả đường đi bộ nếu có*), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bên, bãi đỗ xe (*Trên cao, trên mặt đất và ngầm*);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải. (*Lưu ý: Nghiên cứu, bổ sung Hồ điều hòa trong dự án tình trạng ngập úng cục bộ sau mưa*).

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc.

h) Xác định những hạng mục công trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện; danh mục các công trình xây dựng.

i) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

5. Các chỉ tiêu áp dụng: Tuân thủ các quy định về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và các quy phạm pháp luật có liên quan; Căn cứ Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 23,4ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành; các chỉ tiêu áp dụng cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất ở	≤ 50,5	≥ 26
2	Đất công cộng	≥ 05	≥ 2,7
3	Đất thương mại dịch vụ	≥ 03	≥ 1,5
4	Đất cây xanh, mặt nước; thể dục thể thao	≥ 06	≥ 03
5	Đất giao thông; hạ tầng kỹ thuật	≥ 27	≥ 14

b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 50%, trong đó:

- Nhà ở riêng lẻ : ≤ 80%.

- Công trình công cộng : ≤ 40%.





- Công trình thương mại dịch vụ :  $\leq 40\%$ .
- Công trình hạ tầng kỹ thuật :  $\leq 40\%$ .
- Khu công viên cây xanh :  $\leq 05\%$ .

c) Tầng cao xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ : 02 – 05 tầng ( $\leq 19m$ ).
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ :  $\leq 05$  tầng ( $\leq 25m$ ).
- Công trình hạ tầng kỹ thuật :  $\leq 02$  tầng ( $\leq 09m$ ).
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng ( $\leq 07m$ ).

(Lưu ý: Tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm; tính toán đảm bảo quy mô bãi đỗ xe và các yêu cầu về chỗ để xe theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).

d) Chỉ giới xây dựng công trình:

- Khoảng lùi nhà ở riêng lẻ: Tùy theo từng tuyến đường, chiều cao công trình và loại hình nhà ở cụ thể sẽ có quy định phù hợp đối với khoảng lùi phía trước trong đồ án quy hoạch chi tiết; khoảng lùi sau so với ranh đất  $\geq 02$  m.

- Khoảng lùi công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

- + So với chỉ giới đường đỏ các trục đường :  $\geq 06$  m.
- + So với ranh đất :  $\geq 04$  m.

đ) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 – 180 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80 – 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 – 1,2 kg/người/ngày.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định (điện thoại, internet có dây) : 01 thuê bao/2 người.

+ Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/1 hộ.

+ Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

6. Các yêu cầu khác

a) Rà soát, cập nhật quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Lộc An – Bình Sơn và quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Bình Sơn đã phê duyệt, làm cơ sở đề xuất phương án quy hoạch đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

b) Trên cơ sở quy mô dân số dự kiến tại khu vực khoảng 4.000 – 5.000 người, đề nghị xác định quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất đối với các công trình hạ tầng xã hội (Y tế, văn hóa, giáo dục,...) đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

c) Rà soát và cập nhật lộ giới, hướng tuyến đường ĐT 769 (giáp ranh phía Nam) đảm bảo gắn kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, đồng thời liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin truyền thông, phòng cháy chữa cháy, UBND huyện Long Thành,... để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo quy định.

#### 7. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt chính thức thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

#### 8. Tổ chức thực hiện

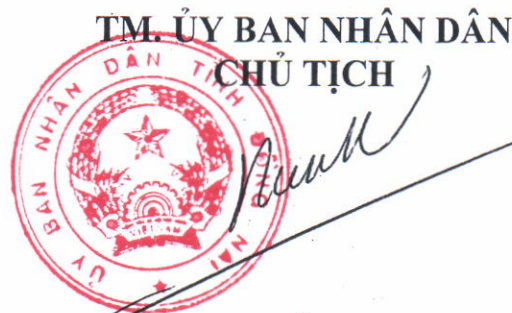
- a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ sở hữu.
- c) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- d) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- e) Thời gian lập, trình duyệt: 6 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lộc An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
  - Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
  - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <F:\2021\Long Thành\NVQH>



**Cao Tiên Dũng**





**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ LỘC AN**

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

Số: 335/BC-UBND

Lộc An, ngày 25 tháng 9 năm 2021

**BÁO CÁO**

**Kết quả lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư**

Kính gửi:

- Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai;
- UBND huyện Long Thành;
- Phòng Quản lý đô thị huyện Long Thành.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội khoá 13 thông qua ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4844/QĐ-UBND ngày 27/09/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt Đề án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2011-2015;

Căn cứ Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 32/CV-STC ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Công ty CP Đầu tư BĐS STC GOLDEN LAND về việc tổ chức niêm yết công khai và họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư Đề án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, huyện Long Thành.

Ngày 16/8/2021, UBND xã Lộc An phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land tổ chức niêm yết công khai Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư tại trụ sở UBND xã Lộc An và tổ chức phát phiếu lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư khu vực xung quanh dự án.

Ngày 22/9/2021, UBND xã Lộc An phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land tổ chức cuộc họp lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn. Tại buổi họp, các thành phần tham dự thống nhất với Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư.

Đồng thời, sau thời gian niêm yết 40 ngày, UBND xã Lộc An báo cáo kết quả như sau:

- Tổng số phiếu phát ra 06.
- Tổng số phiếu thu về 06. Trong đó:
  - + Tổng số phiếu đồng ý là: 6/6 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
  - + Tổng số phiếu không đồng ý là: 0/6 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.

Trên đây là báo cáo kết quả việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư. UBND xã Lộc An báo cáo Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai, UBND huyện Long Thành, Phòng Quản lý Đô thị huyện Long Thành xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Bùi Viết Trình**



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

**BIÊN BẢN**

**Về việc niêm yết công khai Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn (23,4 ha) do Công ty  
Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land tại xã Lộc An và Bình  
Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội khoá 13 thông qua ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4844/QĐ-UBND ngày 27/09/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2011-2015;

Căn cứ Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 32/CV-STC ngày 27 tháng 7 năm 2021 của Công ty CP Đầu tư BĐS STC GOLDEN LAND về việc tổ chức niêm yết công khai và họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư Đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

Hôm nay, vào hồi 08 giờ 00 ngày 16 tháng 8 năm 2021, tại UBND xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

**Chúng tôi gồm:**

- |                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 1. Ông: Bùi Việt Trình    | Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã        |
| 2. Ông: Quảng Hoàng Huỳnh | Chức vụ: CC. Địa chính - Xây dựng xã |
| 3. Ông: Bùi Hữu Thiện     | Chức vụ: Trưởng ấp Thanh Bình        |

**Với sự tham gia của đại diện chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land;

1. Ông: Cao Mộng Bảo Chức vụ: PGĐ Ban điều hành Dự án

Tiến hành lập Biên bản về việc niêm yết Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

Thời gian niêm yết từ: ngày 16/8/2021 đến ngày 24/9/2021.

Địa điểm niêm yết: Trụ sở UBND xã Lộc An

UBND xã Lộc An đã phối hợp cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, tổ chức lấy ý kiến của người dân trong khu vực dự án về các nội dung bao gồm:

Bản vẽ và thuyết minh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành.

Biên bản lập xong hồi 08 giờ 30 phút cùng ngày, lập thành 02 bản, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

**Thành phần tham dự**

**Người lập Biên bản**

*Sưu*  
*Bùi Việt Trinh*

*Nguyễn Văn Hùng*

**Công ty CP Đầu tư BĐS STC Golden Land**

**Đại diện UBND xã Lộc An**

*Bao*  
*Cao Mộng Bảo*

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



*Bùi Việt Trinh*



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ BÌNH SƠN**

Số: 145/UBND-KT

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

Bình Sơn, ngày 08 tháng 9 năm 2021

V/v đóng góp ý kiến thẩm định hồ sơ  
đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ  
lệ 1/500 khu dân cư tại xã Lộc An và  
xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;
- UBND huyện Long Thành;
- Công ty CPĐT Bất động sản STC Golden Land.

Thực hiện Văn bản số 3237/SXD-QL-QHKT ngày 27/8/2021 của Sở Xây  
Dựng Đồng Nai về việc lấy ý kiến thẩm định thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi  
tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long  
Thành.

Ngày 07/9/2021, UBND xã Bình Sơn tổ chức buổi họp dân lấy ý kiến cộng  
đồng dân cư thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu  
dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành và phát phiếu lấy ý kiến  
cộng đồng dân cư về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân  
cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

Qua buổi họp đại diện các ban ngành, đoàn thể xã, trưởng ấp 8 và lấy ý kiến  
các hộ dân thống nhất theo hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ  
1/500 khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành. Ngoài ra,  
UBND xã tổng hợp một số ý kiến đóng góp liên quan dự án đề nghị Chủ đầu tư và  
đơn vị tư vấn bổ sung, như sau:

1. Đảm bảo môi trường trong quá trình thi công xây dựng và khi đi vào hoạt  
động cũng phải luôn đảm bảo (rác thải);
2. Thiết kế hệ thống cấp, thoát nước phù hợp và đảm bảo vệ sinh môi  
trường, không để bốc mùi hôi và tràn ra môi trường xung quanh làm ảnh hưởng  
đến sức khỏe cộng đồng;
3. Khi thi công phải đảm bảo vệ sinh môi trường, không làm ảnh hưởng đến  
khu vực dân cư và người tham gia giao thông;
4. Trong quá trình thi công tại dự án, đề nghị đơn vị thi công phải đăng ký  
tạm trú tạm vắng cho công nhân. Để đảm bảo tình hình an ninh trật tự trên địa  
bàn;
5. Khi thi công dự án phải đảm bảo theo đúng quy định, các xe chở vật liệu  
phải có che chắn, đảm bảo không để cát đá rơi vãi ảnh hưởng đến môi trường  
xung quanh. Trong quá trình chở vật liệu trên đường dân làm có bị hư hỏng thì  
phải chịu trách nhiệm và phải khắc phục hậu quả.

Trên đây là nội dung đóng góp ý kiến thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành . Kính trình Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai xem xét./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND huyện (b/c);
- Lưu: VT, VP.UB (H&ĐC).



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thị Ngọc Trinh**



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

**BIÊN BẢN**

**Về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn huyện Long Thành.**

Hôm nay, vào lúc 9... giờ 30... ngày 07... tháng 09... năm 2021,

Tại văn phòng UBND xã Bình Sơn.

**I. Thành phần tham dự gồm có:**

**\* Xã Bình Sơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Trinh, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã Bình Sơn;
2. Ông Lâm Hoàng Thanh Hải, chức vụ: Chủ tịch UBMTTQ xã;
3. Ông Lê Ngọc Đông, chức vụ: Chủ tịch Hội cựu Chiến binh xã;
4. Ông Lê Phi Long, chức vụ: Phó chủ tịch Hội nông dân xã;
5. Bà Nguyễn Thị Kim Nhung, chức vụ: Chủ tịch Hội phụ nữ xã;
6. Ông Nguyễn Thành Tâm, chức vụ: Bí thư Đoàn Thanh niên xã;
7. Bà Nguyễn Ngọc Hà, chức vụ: Công chức Địa chính – Xây dựng xã;
8. Ông Lê Thanh Sơn, chức vụ: Trưởng ấp 8.

**\* Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land:**

- Ông Cao Mộng Bảo, chức vụ: Phó Giám đốc Ban điều hành dự án.

**II. Nội dung:**

Căn cứ Văn bản số 3237/SXD-QL-QHKT ngày 27/8/2021 của Sở Xây Dựng Đồng Nai về việc lấy ý kiến thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

Nay UBND xã Bình Sơn tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư hồ sơ thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, nội dung như sau:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Trinh – Phó Chủ tịch UBND xã thông qua Văn bản số 3237/SXD-QL-QHKT ngày 27/8/2021 của Sở Xây Dựng Đồng Nai về việc lấy ý kiến thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.



Đề nghị ông Lê Thanh Sơn – Trưởng ấp 8 lấy phiếu ý kiến nhân dân khu vực lân cận dự án về nội dung thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành. Do hiện trên địa bàn xã đang thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg không được tập trung đông người; sau đó gửi phiếu lấy ý kiến về UBND xã để tổng hợp báo cáo theo quy định.

Ông Cao Mộng Bảo - Phó Giám đốc Ban điều hành dự án thông qua:

+ Tóm tắt nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư và niêm yết bản vẽ lấy ý kiến nhân dân khu vực hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, nắm được chủ trương của Nhà nước; Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

+ Trình bày vị trí, quy mô và tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất phù hợp với định hướng quy hoạch của khu vực thửa đất tờ bản đồ địa chính số 1443/2020, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 07/3/2020, đề nghị phê duyệt Đồ án quy hoạch theo ranh giới kiến nghị của chủ đầu tư.

### **III. Ý kiến đóng góp:**

- Đảm bảo môi trường trong quá trình thi công xây dựng và khi đi vào hoạt động cũng phải luôn đảm bảo (rác thải).

- Thiết kế hệ thống cấp, thoát nước phù hợp và đảm bảo vệ sinh môi trường, không để bốc mùi hôi và tràn ra môi trường xung quanh làm ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng;

- Khi thi công phải đảm bảo vệ sinh môi trường, không làm ảnh hưởng đến khu vực dân cư và người tham gia giao thông;

- Trong quá trình thi công tại dự án, đề nghị đơn vị thi công phải đăng ký tạm trú tạm vắng cho công nhân. Để đảm bảo tình hình an ninh trật tự trên địa bàn;

- Khi thi công dự án phải đảm bảo theo đúng quy định, các xe chở vật liệu phải có che chắn, đảm bảo không để cát đá rơi vãi ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Trong quá trình chở vật liệu trên đường dân làm có bị hư hỏng thì phải chịu trách nhiệm và phải khắc phục hậu quả.

### **IV. Kết luận:**

Các thành phần tham dự cuộc họp thống nhất thông qua nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư.

Chủ đầu tư ghi nhận một số nội dung trên của các ngành và đoàn thể.



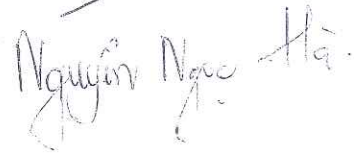
Biên bản kết thúc lúc ... giờ ... cùng ngày, được đọc lại cho các thành phần tham dự cùng nghe thông nhất và ký tên./.

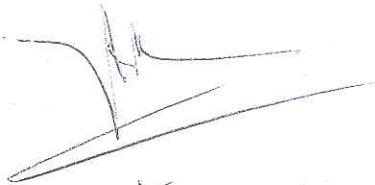
**Các thành phần tham dự họp**

**Người ghi biên bản**

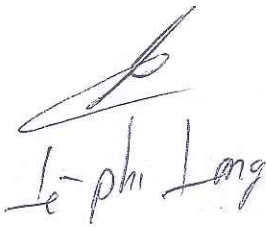


Lê Thanh Sơn

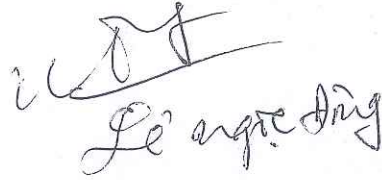




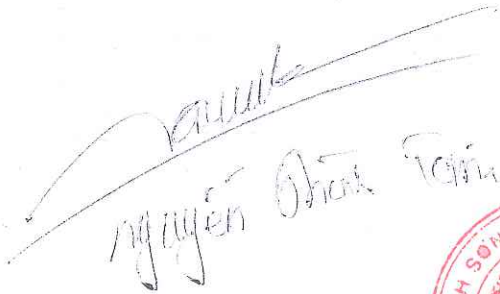
Nguyễn Thị Kim Nhung



Lê Phi Long



Lê Ngọc Đình



Nguyễn Thị Ngọc Trinh

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Ngọc Trinh



Đ.Đ. Chủ Đầu Tư



Cao Mạnh Bảo

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

**BIÊN BẢN**

**Niêm yết công khai Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**

**Tên dự án:** Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn (Quy mô: 23,4 ha)

**Địa điểm:** xã Bình Sơn và Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land

Hôm nay, vào hồi 9 giờ 00 ngày 27 tháng 7 năm 2021, tại UBND xã Bình Sơn.

**I. Thành phần tham dự:**

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Trinh, Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã;

2. Bà Nguyễn Ngọc Hà, chức vụ: Công chức Địa chính – Xây dựng xã.

**Với sự tham gia của đại diện chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.

Ông Cao Mộng Bảo, Chức vụ: Phó Giám đốc Ban điều hành dự án.

**II. Nội dung:**

Lập biên bản về việc niêm yết Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư tại xã Bình Sơn và Lộc An, huyện Long Thành.

Thời gian niêm yết từ: ngày 27/7/2021 đến ngày 07/9/2021.

Địa điểm niêm yết: Trụ sở UBND xã Bình Sơn.

UBND xã Bình Sơn phối hợp cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land tổ chức niêm yết công khai nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn và lấy ý kiến của người dân trong khu vực dự án về các nội dung bao gồm:

Bản vẽ và thuyết minh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành.

Biên bản lập xong hồi 10 giờ 00 phút cùng ngày, lập thành 02 bản, các bên đã đọc lại nhất trí, ký tên.

*Nguyễn Thị Ngọc Trinh*

Đại diện chủ đầu tư

UBND xã Bình Sơn

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH

*Nguyễn Ngọc Hà*

*Cao Mộng Bảo*



*Nguyễn Thị Ngọc Trinh*



Đồng Nai, ngày 1 tháng 12 năm 2021

**BIÊN BẢN KẾT LUẬN CỦA HỘI ĐỒNG**

**Đối với đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.**

Thời gian: 14 giờ, ngày 02 tháng 12 năm 2021.

Địa điểm: Văn phòng UBND tỉnh Đồng Nai.

*Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai.*

*Căn cứ Quyết định số 3849/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh về việc kiện toàn nhân sự Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai.*

*Căn cứ Quyết định số 3522/QĐ-HĐTĐQH XD ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai.*

*Căn cứ Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 23,4ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.*

*Căn cứ Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.*

**I. Quá trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ:**

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, huyện Long Thành với quy mô diện tích khoảng 23,4 ha do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land (Công ty STC Golden Land) làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh: công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020; phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 21/7/2021.

Sau khi Sở Xây dựng tiếp nhận Tờ trình số 06/TTr-STC ngày 12/8/2021 của Công ty STC Golden Land về việc thẩm định đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành; căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 02/2/2018, Quyết định số 3849/QĐ-UBND ngày 27/11/2019 của UBND tỉnh, Quyết định số 3522/QĐ-HĐTĐQH XD ngày 29/9/2020 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thành lập và ban hành quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định, Sở Xây dựng - Cơ quan thường trực Hội đồng đã có Văn bản số 3237/SXD-QLQHKT ngày 27/8/2021 lấy ý kiến Thành viên Hội đồng và các đơn vị liên quan, đến nay nhận được các văn bản:



1. Sở Kế hoạch và Đầu tư số 3527/SKHĐT-KTĐN ngày 10/9/2021.
2. Sở Tài nguyên và Môi trường số 6997/STNMT-QH ngày 13/9/2021.
3. Sở Tài chính số 5829/STC-QLG&CS ngày 07/9/2021.
4. Sở Giao thông Vận tải số 4112/SGTVT-KHTC ngày 16/9/2021.
5. Sở Công Thương số 4859/SCT-KT&NL ngày 07/9/2021.
6. Sở Nông nghiệp và PTNT số 4422/SNN-KHTC ngày 16/9/2021.
7. Sở Y tế số 7585/SYT-KHTC ngày 10/9/2021.
8. Sở Khoa học và Công nghệ số 1623/SKH-CN-QCN ngày 06/9/2021.
9. Sở Văn hóa, Thể thao Du lịch số 1904/SVHTTDL-KHTC ngày 9/9/2021.
10. Sở Thông tin Truyền thông số 2658/STTTT-CNTT-VT ngày 10/9/2021.
11. Bộ CHQS tỉnh ĐN - Thượng tá Nguyễn Tấn Linh ngày 08/9/2021.
12. P.CS PCCC và CNCH - Thượng tá Nguyễn Văn Hải ngày 08/9/2021.
13. Công an tỉnh - Thượng tá Nguyễn Xuân Thao ngày 09/9/2021.
14. Ban Quản lý DA ĐTXD số 1395/BQLDAĐTXD-CTN ngày 09/9/2021.
15. Công ty CP Cấp nước Đồng Nai số 614/CN-KT ngày 09/9/2021.
16. Hội Xây dựng Đồng Nai ngày 10/9/2021
17. UBND huyện Long Thành số 11428/UBND-KT ngày 08/10/2021.

Qua tổng hợp các ý kiến của thành viên Hội đồng, các Sở, ngành và địa phương, Sở Xây dựng - Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định đã tham mưu Văn bản số 3850/SXD-QLQHKT ngày 26/10/2021 báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định xin ý kiến tổ chức thông qua Hội đồng thẩm định đối với đề án.

Ngày 10/6/2021, Văn phòng UBND tỉnh đã có Văn bản số 3043/VP-KTN truyền đạt ý kiến của Chủ tịch UBND tỉnh - Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh: Đây là hồ sơ có tính chất quan trọng, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh sẽ chủ trì họp thông qua.

Ngày 02/12/2021, tại Trụ sở Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch Hội đồng thẩm định đã tổ chức cuộc họp nghe báo cáo về đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với quy mô diện tích khoảng 23,4 do Công ty CP Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư (~~theo Giấy mời số 221/GM-SXD ngày 30/11/2021 của Sở Xây dựng~~) với thành phần và nội dung như sau:

## **II. Thành phần dự họp:**

### **1. Hội đồng Thẩm định quy hoạch xây dựng:**

#### **a. Các thành viên dự họp:**

- |                  |  |
|------------------|--|
| Ô. Cao Tiến Dũng | Chủ tịch UBND tỉnh ( <i>Chủ trì</i> ). |
| Ô. Lê Mạnh Dũng  | Phó Chủ tịch Hội đồng.                 |
| Ô. Nguyễn Bôn    | Ủy viên - Sở Giao thông Vận tải.       |

#### **b. Các thành viên gửi văn bản góp ý hoặc ủy quyền cán bộ dự thay:**

- |                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Ô. Đặng Minh Đức   | Phó Chủ tịch Hội đồng.         |
| Bà Nguyễn Thị Oanh | Ủy viên - Văn phòng UBND tỉnh. |

Ô. Nguyễn Tấn Linh	Ủy viên - Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh.
Ô. Nguyễn Xuân Thao	Ủy viên - Công an tỉnh.
Ô. Nguyễn Văn Hải	Ủy viên - Cảnh sát PCCC.
Ô. Võ Hoàng Phương	Ủy viên - Sở Kế hoạch và Đầu tư.
Ô. Thái Thành Phong	Ủy viên - Sở Công thương.
Ô. Lê Văn Thư	Ủy viên - Sở Tài Chính.

## **2. Các Sở Ban Ngành, địa phương và các Hội nghề nghiệp:**

Ô. Lê Minh Dung	Ủy viên - Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh.
Ô. Trương Văn Thủy	Ủy viên - Công an tỉnh.
Bà Chu Thị Hoa Lài	Ủy viên - Cảnh sát PCCC.
Ô. Huỳnh Văn Lĩnh	Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường.
Ô. Trần Minh Đạt	Đại diện Sở Công thương.
Bà Đỗ Thị Anh Đào	Đại diện Sở Tư Pháp.
Ô. Lê Phát Triển	Đại diện Sở Khoa học và Công nghệ.
Ô. Khúc Ngọc Thông	Đại diện Sở Nông nghiệp và PTNT.
Ô. Phan Văn An	Đại diện Sở Y tế.
Ô. Đỗ Đăng Bảo Linh	Đại diện Sở Giáo dục và Đào tạo.
Ô. Nguyễn Bình An	Đại diện Sở Văn hóa Thể Thao và Du lịch.
Ô. Lữ Huỳnh Lan Anh	Đại diện Công ty CP Cấp nước ĐN.
Ô. Phạm Thị Thủy Trang	Đại diện UBND huyện Long Thành.

## **3. Các phòng, ban thuộc Sở Xây dựng:**

Ô. Đỗ Thành Phước	Trưởng phòng QL Quy hoạch Kiến trúc.
Ô. Nguyễn Tuấn Minh	Phó Trưởng phòng QL Quy hoạch Kiến trúc.

## **4. Đại diện Chủ đầu tư:**

Ô. Lê Tùng Hoa	Phó Tổng Giám đốc.
----------------	--------------------

## **III. Nội dung cuộc họp:**

Mở đầu cuộc họp, đại diện Công ty STC Golden Land và Đơn vị tư vấn đã trình bày những nội dung chính yếu của đồ án quy hoạch chi tiết theo trình tự: Cơ sở pháp lý, đánh giá hiện trạng tổng hợp, mối liên hệ vùng, vai trò tính chất, các phương án cơ cấu phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất, thiết kế đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và một số nội dung liên quan khác.

Sau khi nghe đơn vị tư vấn trình bày nội dung của hồ sơ, các thành viên dự họp phát biểu đóng góp ý kiến trực tiếp tại cuộc họp. Đồng thời, Qua tổng hợp các ý kiến của thành viên Hội đồng, các Sở, ngành và địa phương, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh có ý kiến đối với đồ án quy hoạch chi tiết như sau:

### **1. Về cơ sở pháp lý:**

- Thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019

của Chính phủ về lập sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn; Các văn bản góp ý kiến của thành viên Hội đồng thẩm định, các sở ngành, địa phương và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Về nội dung nghiên cứu quy hoạch phải tuân thủ và thực hiện theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

- Bổ sung các văn bản pháp lý có liên quan đến đến dự án nêu trên, hồ sơ năng lực thực hiện dự án của: chủ đầu tư, đơn vị tư vấn khảo sát, đơn vị tư vấn thiết kế quy hoạch (*lưu ý đóng thành cuốn để tiện kiểm tra theo dõi*).

- Căn cứ Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị về trách nhiệm lấy ý kiến quy hoạch đô thị, đề nghị Công ty STC Golden Land liên hệ UBND xã Lộc An và UBND xã Bình Sơn tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư (*cơ quan, tổ chức, các nhân và cộng đồng dân cư có liên quan bị ảnh hưởng trực tiếp của việc thực hiện dự án*) và cung cấp hồ sơ, các văn bản liên quan đến việc lấy ý kiến.

## **2. Đánh giá hiện trạng, liên hệ vùng:**

- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch: Đề nghị thực hiện trích từ quy hoạch chung xã Bình Sơn đã được phê duyệt ở tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000 theo quy định; nội dung cần thể hiện rõ: Vị trí, giới hạn và phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết; mối quan hệ về phân khu chức năng, không gian quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật có liên quan đến khu đất lập quy hoạch theo định hướng quy hoạch chung tại khu vực.

- Hiện trạng địa hình: Bổ sung hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, phương án kỹ thuật khảo sát, báo cáo kết quả khảo sát, nghiệm thu, thẩm định theo quy định tại Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13/3/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đo đạc bản đồ; hồ sơ pháp lý đóng thành tập riêng đính kèm bản vẽ đã thẩm định. Bản vẽ bản đồ địa hình cần thể hiện lồng ghép bản đồ địa chính đối với các bản đồ sau: hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Bổ sung nội dung phân tích, đánh giá hiện trạng: Rà soát hệ thống giao thông nội khu, hệ thống giao thông đối ngoại; cao độ san nền, quy hoạch hệ thống thoát nước; quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội (*trường học, y tế, văn hóa, trụ sở cơ quan, công viên cây xanh tập trung,...*); làm cơ sở nghiên cứu, đề xuất phương án quy hoạch đảm bảo sự đồng bộ, hợp lý và phù hợp các tiêu chuẩn, quy chuẩn.

## **3. Phương án cơ cấu sử dụng đất, phân khu chức năng**

- Phương án cơ cấu sử dụng đất phải tuân thủ, phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Đối với các chỉ tiêu sử dụng đất phải thực hiện theo đúng nội dung Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (*đối với khu đất thực hiện dự án*), Văn bản số 2230/SXD-QLQHKT ngày 08/5/2020 của



Sở Xây dựng (*cung cấp thông tin quy hoạch khu đất thực hiện dự án*) và các quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

- Đề nghị rà soát, cập nhật quy hoạch các dự án lân cận đã và đang triển khai tại khu vực (*quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn, quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Bình Sơn đã phê duyệt,...*) làm cơ sở đề xuất phương án phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kiến trúc công trình; các giải pháp kết nối về hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải,...*), đảm bảo phù hợp, gắn kết đồng bộ với các dự án lân cận và toàn đô thị.

- Qua rà soát, đối chiếu diện tích đất trúng đấu giá và diện tích đất không đấu giá theo phương án đề xuất với quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá có sự chênh lệch, chưa trùng khớp về diện tích; đề nghị rà soát, thực hiện theo đúng nội dung Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tránh trường hợp phải điều chỉnh phương án đấu giá.

- Trên cơ sở quy mô dân số của dự án dự kiến khoảng 4.332 người (*trung ương một Đơn vị ở*), đối với phương án quy hoạch sử dụng đất đề nghị:

+ Bố trí quỹ đất cây xanh tập trung tại khu vực trung tâm với diện tích tối thiểu  $\geq 5.000 \text{ m}^2$  tiếp giáp các trục đường giao thông để thuận tiện trong việc quản lý, đảm bảo người dân được tiếp cận và sử dụng; đồng thời bố trí các sân chơi, hạng mục thể dục thể thao cơ bản phục vụ cho người dân.

+ Xem xét, bố trí loại đất giáo dục đảm bảo quy mô diện tích, bán kính phục vụ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và mang tính khả thi khi triển khai thực hiện dự án, hạn chế điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

+ Đối với công trình thương mại dịch vụ, đề nghị xác định cụ thể tính chất, loại hình công trình (*trung tâm thương mại, siêu thị, chợ,...*) trong hồ sơ. Đồng thời xem xét, bố trí đất thương mại dịch vụ đảm bảo kiến trúc cảnh quan, khả năng phục vụ, tiếp cận của người dân trong khu dự án nói riêng và khu vực nói chung.

+ Theo quy hoạch tuyến đường ĐT.769 (*lộ giới 45,0 m*) cắt qua một phần diện tích dự án; theo phương án đề xuất thì phạm vi quy hoạch lộ giới đường ĐT.769 này được thể hiện là đất cây xanh. Đối với phần diện tích này đề nghị xác định là đất giao thông theo nội dung góp ý của Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 4112/SGTVT-KHTC ngày 16/9/2021.

#### 4. Về quỹ đất nhà ở xã hội:

- Dự án đã được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 với diện tích đấu giá: 125.212,8 m<sup>2</sup> bao gồm: đất ở tại nông thôn (*khu dân cư đô thị mới*): 118.191,5 m<sup>2</sup>; đất công trình dịch vụ 7.021,3 m<sup>2</sup>. Theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá không xác định quỹ đất nhà ở xã hội tại Dự án.

- Căn cứ Điều 16 Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 và khoản 3, Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ (*ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*) quy định về quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: “UBND tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn và chương trình

*kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội...”; trên cơ sở các định hướng quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn huyện Long Thành, Chủ tịch UBND tỉnh - Chủ tịch Hội đồng thẩm định giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp UBND huyện Long Thành khẩn trương rà soát, báo cáo dự báo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội của địa phương hiện nay; đồng thời xác định cụ thể vị trí, địa điểm, thống kê quy mô diện tích các quỹ đất đã dành để phát triển nhà ở xã hội trong từng dự án (bao gồm dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội) làm cơ sở tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định có bố trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội tại Dự án hay không?*

#### **4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị**

- Làm rõ các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và công trình điểm nhấn, trực tuyến cảnh quan khu vực quy hoạch; bổ sung phương án kiến trúc, thiết kế sơ bộ các công trình: công trình giáo dục, thương mại mịch vụ, nhà ở riêng lẻ,... Lưu ý đối với nhà ở riêng lẻ có chiều cao xây dựng  $\leq 22m$  thì khoảng lùi xây dựng phía trước so với chỉ giới đường đỏ các trục đường tối thiểu  $\geq 3m$  theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Phân thiết kế đô thị rà soát bổ sung thuyết minh, bản vẽ theo quy định tại “Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về thiết kế đô thị”; Xác định vị trí, tên gọi các công trình điểm nhấn trong khu quy hoạch; Xác định chiều cao xây dựng, khoảng lùi công trình trên từng đường phố; Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

#### **5. Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

##### **a) Quy hoạch san nền:**

- Khu vực quy hoạch có hiện trạng địa hình dốc từ Tây sang Đông (*cao độ trung bình từ +28,00m đến +38,60m*); phương án tính toán khối lượng san nền phải bám sát địa hình thực tế, tôn cao nền đất hiện có phù hợp với cao độ không chế tối thiểu tại khu vực (*dự án Khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn đã thi công...*) và quy hoạch chung được phê duyệt, để giảm khối lượng đất đắp.

- Sử dụng bản vẽ lưới ô vuông và số liệu đính kèm, tính toán khoa học: cao độ san lấp, độ dốc, hướng dốc, các lưu vực thoát nước mưa, vị trí cao điểm đầu nổi, nguồn tiếp nhận,...; đồng thời phải cụ thể hóa cao độ san nền, cao độ xây dựng đến từng tuyến đường và ô quy hoạch, các ảnh hưởng của san nền đến việc thoát nước tại khu vực, đề xuất giải pháp xử lý tránh ngập úng vào mùa mưa.

##### **b) Quy hoạch hệ thống giao thông:**

- Đề nghị cập nhật hướng tuyến, lộ giới các tuyến đường đối ngoại giáp ranh dự án: Phía Đông (*đường vào Cụm công nghiệp Bình Sơn*) lộ giới 25,5m; Phía Tây (*đường D22 thuộc Phân khu III Khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn*) lộ giới 32,0 m; Phía Nam (*đường ĐT.769*) lộ giới 45,0 m. Đối với tuyến đường gom (*đường song hành đường ĐT.769*) đề nghị bố trí có lộ giới đảm bảo kết nối đồng bộ, xuyên suốt với tuyến đường song hành Khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn đã đầu tư xây dựng (*lưu ý chỉ tổ chức đầu nổi tại 01 điểm giao cắt ĐT.769*).

- Tại các ngã tư, đề nghị bố trí trùng tim các trục giao thông nhằm đảm bảo an toàn giao thông tại khu vực.

- Hệ thống đường giao thông các Nhóm nhà ở cần tổ chức đảm bảo lưu thông thuận tiện; phù hợp theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; đối với các tuyến nội bộ vỉa hè tối thiểu  $\geq 3\text{m}$  (đảm bảo bố trí hạ tầng đi ngầm, trồng cây xanh và lối đi bộ); các tuyến đường liên khu vực vỉa hè tối thiểu  $\geq 5\text{m}$ ; chiều dài các tuyến đường cắt không quá 150m kết hợp chỗ quay đầu và tránh xe.

- Đề nghị liên hệ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng (Đơn vị chủ đầu tư Khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn) để cập nhật số liệu, tài liệu thiết kế; từ đó làm rõ phương án quy hoạch và thiết kế tại các nút giao của dự án với tuyến đường N47 lộ giới 32m (10m - 12m - 10m) và N54 lộ giới 24m (6m - 12m - 6m) đã đầu tư xây dựng của Khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn, đảm bảo phù hợp với hiện trạng cao độ hoàn thiện tại 2 tuyến đường này.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Theo phương án đề xuất, nước mưa sau khi thu gom qua hệ thống công BTCT đường kính D600 ÷ D1500 sẽ được đầu nối vào mương nước hiện hữu dọc theo đường ĐT.769; tuy nhiên hồ sơ chưa thể hiện phần khảo sát, đánh giá hiện trạng hệ thống thoát nước mưa tại khu vực (theo ý kiến của UBND huyện Long Thành mương thoát nước tạm dọc theo đường ĐT.769 hiện không bảo đảm khả năng thoát nước). Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp UBND huyện Long Thành đề xuất kế hoạch đầu tư nâng cấp hệ thống thoát nước dọc theo đường ĐT.769 và thống nhất phương án thoát nước tổng thể của dự án, đảm bảo khả năng tiêu thoát nước chung cho dự án và khu vực lân cận, tránh gây ngập úng khi triển khai thực hiện.

- Đề nghị tính toán, bổ sung quy hoạch hồ điều hòa trong khu công viên cây xanh làm hồ điều tiết nước, tránh áp lực thoát nước ra khu vực tiếp nhận quá lớn, xảy ra tình trạng lũ hạ nguồn sau mưa. Đồng thời phải có giải pháp thiết kế, xây dựng đảm bảo an toàn cho người dân khi triển khai thực hiện, tránh các trường hợp té ngã, đuối nước.

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải phải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Đề nghị làm rõ quy mô diện tích, công suất, quy trình và công nghệ xử lý của Trạm xử lý nước thải tập trung; Bố trí cây xanh cách ly phù hợp theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; Xác định nguồn tiếp nhận cuối cùng của nước thải, đánh giá khả năng chịu tải của nguồn tiếp nhận (tính toán hệ số điều hòa vào thời điểm tải lượng cao nhất) và đề xuất phương án thoát nước thải ngoài ranh dự án.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2015/BTNMT về nước thải sinh hoạt; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 về sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND trước khi đổ ra nguồn tiếp nhận.

đ) Quy hoạch cấp nước và PCCC:

- Đề nghị sử dụng nguồn cấp nước là tuyến ống cấp nước hiện hữu HDPE đường kính D280 dọc bên trái đường ĐT. 769 (hướng từ Quốc lộ 51 vào). Thống nhất sử dụng ống HDPE (được sản xuất phù hợp theo tiêu chuẩn ISO 2531-2009) để cấp nước bên trong dự án. Phương án thiết kế mạng lưới cấp nước, đề nghị tính

toán thủy lực bằng phần mềm chuyên ngành để lựa chọn đường kính ống hợp lý.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà phải đảm bảo về lưu lượng, cột áp chữa cháy cần thiết để phục vụ công tác chữa cháy theo quy định tại Điều 5 QCVN 06:2021/BXD. Lưu ý trụ nước chữa cháy phải bố trí dọc theo đường giao thông, tại ngã ba hay ngã tư; khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy  $\leq 150\text{m}$ .

e) Quy hoạch cấp điện:

- Đề nghị cập nhật lại chỉ tiêu cấp điện được quy định tại Bảng 2.26, Bảng 2.27, Bảng 2.28 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng. Đề xuất các chỉ tiêu cấp điện cho các hạng mục: trường học, công viên,... phải chi tiết và phù hợp theo Quy chuẩn, từ đó xác định tổng nhu cầu phụ tải.

- Về phương án cấp điện: Đề nghị xem xét, lựa chọn gam máy biến áp có công suất  $\leq 400\text{kVA}$  để đảm bảo tiêu chuẩn lưới điện hạ áp khu vực đô thị của ngành điện. Trường hợp phải lựa chọn gam máy biến áp có công suất từ  $400\text{kVA}$  đến  $630\text{kVA}$  thì phải chứng minh được dự án đáp ứng điều kiện ngoại lệ được quy định tại Quyết định số 3503/QĐ-EVN SPC ngày 10/12/2019 của Tổng Công ty Điện lực Miền Nam. Lưu ý vị trí đặt trạm biến áp phải đảm bảo bán kính cấp điện  $250\text{m}$  đối với lưới điện hạ thế 1 pha 3 dây và  $450\text{m}$  đối với lưới điện hạ thế 3 pha.

- Hệ thống trung thế, hạ thế và chiếu sáng có tiết diện phù hợp, bố trí đi ngầm để tạo vẻ mỹ quan đô thị.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Đề nghị đơn vị tư vấn nghiên cứu, theo hướng mạng thông tin di động cung cấp dịch vụ băng rộng 3G, 4G, (*định hướng phát triển mạng 5G trong giai đoạn năm 2020 - 2025*), đảm bảo mạng thông tin di động được phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch với bán kính phủ sóng của 01 trạm thu phát sóng của 01 trạm thu phát sóng di động BTS là  $150\text{m}$ ; sử dụng các cột ăng ten thân thiện với môi trường và tiết kiệm diện tích đất như monopole.

- Thiết kế hạ tầng kỹ thuật ngầm (*cống, bể kỹ thuật, hào và tuy nèn...*) để đi ngầm cáp thông tin tới tận nhà thuê bao; độ sâu của tuyến cống bể ngầm theo QCVN 33:2019/BTTTT.

h) Quy hoạch cây xanh:

Theo ý kiến UBND huyện Long Thành không thống nhất trồng cây Bàng Đài Loan dọc vỉa hè vì có thể gây hư hại cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đề nghị sử dụng cây Giáng hương hoặc loại cây trồng phù hợp theo danh mục cây xanh được ban hành tại Quyết định số 4627/QĐ-UBND ngày 27/12/2018.

i) Đánh giá tác động môi trường:

- Dự án thuộc đối tượng lập báo cáo đánh giá tác động môi trường do Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt. Thời điểm trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định tại Khoản 5, Điều 1 Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường phải được thực hiện trong giai đoạn chuẩn bị dự án theo quy định tại Điều 19 Luật Bảo vệ Môi trường năm 2014.

## 6. Các vấn đề khác



- Về nội dung thuyết minh, nội dung bản vẽ, thành phần hồ sơ, đề nghị bổ sung thực hiện đầy đủ theo quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ. Nội dung thuyết minh phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ; bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật nghiên cứu bố trí theo hướng kết hợp sử dụng chung, nhằm bảo đảm kết nối, khả năng khai thác, sử dụng thuận lợi và an toàn theo quy định Nghị định 72/2012/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Bổ sung nội dung phân kỳ đầu tư, danh mục các dự án đầu tư xây dựng gắn với từng phân kỳ.

#### IV. Kết luận:

Ngày 08/12/2021, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 4418/SXD-QLQHKT báo cáo tổng hợp công tác thẩm định đối với đồ án. Ngày 17/12/2021, Văn phòng UBND tỉnh đã có Văn bản số 3320/VP-KTN về việc thông qua Biên bản họp Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành; theo đó Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng - Chủ tịch Hội đồng thẩm định có ý kiến: Thống nhất thông qua nội dung tổng hợp công tác thẩm định và Giao Giám đốc Sở Xây dựng - Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định ký ban hành Biên bản họp thẩm định hồ sơ nêu trên. Căn cứ nội dung văn bản nêu trên, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh có ý kiến như sau:

- Thống nhất thông qua với điều kiện phải chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo các nội dung góp ý chính yếu nêu trên và các văn bản góp ý của các thành viên hội đồng thẩm định và các Sở, ban, ngành có liên quan.

- Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land phối hợp Đơn vị tư vấn rà soát, khẩn trương rà soát hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Sau khi hoàn thiện phải có văn bản báo cáo giải trình các nội dung đã chỉnh sửa và gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

(Đính kèm các văn bản góp ý của các thành viên hội đồng thẩm định và các Sở, ban, ngành có liên quan).

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Ô. Cao Tiến Dũng - Chủ tịch Hội đồng;
- Các đơn vị dự họp;
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản STC Golden Land;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQHKT, (G).

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT**



**PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG**  
**Lê Mạnh Dũng**

## PHỤ LỤC 3

# NĂNG LỰC TƯ VẤN

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN**

**Mã số doanh nghiệp: 0315443220**

*Đăng ký lần đầu: ngày 19 tháng 12 năm 2018*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 2, ngày 08 tháng 04 năm 2020*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ LONG PHU

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: LONG PHU INVESTMENT CONSULTANT  
COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: LONG PHU INVESTMENT CO.,LTD

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*07 Đường N2, Khu Phố 4, Phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Điện thoại: 0902 670 103

Fax:

Email: [longphu.lpc@gmail.com](mailto:longphu.lpc@gmail.com)

Website: [longphucorp.vn](http://longphucorp.vn)

**3. Vốn điều lệ** 3.000.000.000 đồng.

*Bằng chữ: Ba tỷ đồng*

**4. Danh sách thành viên góp vốn**

STT	Tên thành viên	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Giá trị phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số CMND (hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác) đối với cá nhân; MSDN đối với doanh nghiệp; Số Quyết định thành lập đối với tổ chức	Ghi chú
1	PHAN QUANG TIẾN	Căn hộ A601 Chung cư C3, Khu phố 6, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	2.100.000.000	70,000	272675400	
2	NGUYỄN HOÀNG LAN PHƯƠNG	Căn hộ A601 Chung cư C3, Khu phố 6, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	900.000.000	30,000	066184000221	

**5. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: PHAN QUANG TIẾN

Giới tính: *Nam*

Chức danh: *Giám đốc*

Sinh ngày: *10/04/1982*

Dân tộc: *Kinh*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: *Chứng minh nhân dân*

Số giấy chứng thực cá nhân: *272675400*

Ngày cấp: *08/07/2014*

Nơi cấp: *Công an Tỉnh Đồng Nai*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *Căn hộ A601 Chung cư C3, Khu phố 6, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Chỗ ở hiện tại: *Căn hộ A601 Chung cư C3, Khu phố 6, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

**TRƯỞNG PHÒNG**

Phó Trưởng Phòng



Cù Thành Đức



UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG  
SỞ XÂY DỰNG

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

# CHỨNG CHỈ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Số: **BDG-00026060**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 64/QĐ-SXD ngày 07/01/2020)

Tên tổ chức: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Long Phú

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 0315443220

Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh

Tên người đại diện theo pháp luật:

Ông/bà: Phan Quang Tiến- Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ trụ sở chính: 460 Đường Liên Phường, Khu phố 6, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: 0902670103

Số fax:

Email:

Website:

Phạm vi hoạt động xây dựng:

1. Lập quy hoạch xây dựng Hạng II
2. Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình  
Dân dụng và Công nghiệp (Kiến trúc; kết cấu; điện; cấp, thoát nước) Hạng II  
Hạ tầng kỹ thuật (Cấp - thoát nước, hệ thống chiếu sáng) Hạng II  
Giao thông (Cầu, đường bộ) Hạng II  
Công nghiệp (đường dây và trạm biến áp) Hạng III

Chứng chỉ này có giá trị đến ngày 06/01/2030

Văn phòng Công chứng Phong Phú  
Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Ngày: 22-02-2020

Bình Dương, ngày 07 tháng 01 năm 2020

GIÁM ĐỐC

Số chứng thực..... 951-----1  
Quyển số.....



Hoàng Ngân

CÔNG CHỨNG VIÊN  
NGUYỄN THỊ TIẾN

**Trách nhiệm của người được cấp chứng chỉ:**

1. Chỉ được nhận và thực hiện các công việc hoạt động xây dựng trong phạm vi cho phép của chứng chỉ này.
2. Tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.
3. Cấm cho người khác thuê, mượn hoặc sử dụng chứng chỉ này để hành nghề.
4. Cấm tẩy xóa, sửa chữa chứng chỉ này.
5. Xuất trình khi có yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**


**CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ  
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

**Số: BXD-000003557**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 21/QĐ-HDXD-CN ngày 12/06/2017)*

**THÔNG TIN CÁ NHÂN**



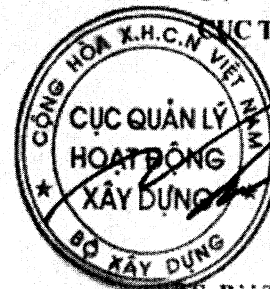
  
.....  
Chữ ký của người  
được cấp chứng chỉ

Họ và tên: **NGUYỄN DẠNG GIANG**  
Ngày tháng năm sinh: **27/6/1975**  
Số CMND (hoặc hộ chiếu): **011862528**  
Cấp ngày: **17/01/2005 tại CA Hà Nội**  
Quốc tịch: **Việt Nam**  
Cơ sở đào tạo: **Đại học Kiến trúc Hà Nội**  
Hệ đào tạo: **Chính quy**  
Trình độ chuyên môn: **Kiến trúc sư**

**Nội dung được phép hành nghề hoạt động xây dựng:**

STT	Lĩnh vực hành nghề	Hạng	Thời hạn
1	Thiết kế quy hoạch xây dựng	II	Từ 12/06/2017 đến 12/06/2022
2	Thiết kế kiến trúc công trình	I	Từ 12/06/2017 đến 12/06/2022
3			
4			
5			

Hà Nội, ngày 12 tháng 06 năm 2017



**TS. Bùi Trung Dung**

**Trách nhiệm của người được cấp chứng chỉ:**

1. Chỉ được nhận và thực hiện các công việc hoạt động xây dựng trong phạm vi cho phép của chứng chỉ này.
2. Tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.
3. Cấm cho người khác thuê, mượn hoặc sử dụng chứng chỉ này để hành nghề.
4. Cấm tẩy xóa, sửa chữa chứng chỉ này.
5. Xuất trình khi có yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền.

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

**CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ**  
**HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

**Số: HCM-00047959**

*(Ban hành theo Quyết định số: 1895/QĐ-SXD-QLNGBXD ngày 17/12/2018)*

**THÔNG TIN CÁ NHÂN**



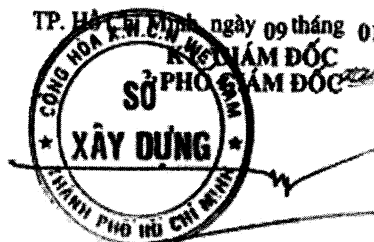
.....  
Chữ ký của người  
được cấp chứng chỉ

Họ và tên: **Lê Xuân Quang**  
Ngày tháng năm sinh: **01/01/1978**  
Số CMND (hoặc hộ chiếu): **049078000010**  
Cấp ngày: **26/01/2016** tại Cục Cảnh sát DKQL Cư trú và  
Quốc tịch: **Việt Nam** DLQG về dân cư  
Cơ sở đào tạo: **ĐH Giao thông Vận tải**  
Hệ đào tạo: **Chính quy**  
Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư xây dựng đường bộ**  
**Xây dựng cầu - đường**

**Nội dung được phép hành nghề hoạt động xây dựng:**

STT	Lĩnh vực hành nghề	Hạng	Thời hạn
01	Thiết kế xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ).	II	Từ 17/12/2018 đến 17/12/2023
02	Khảo sát địa hình công trình dân dụng - công nghiệp./.	II	Từ 17/12/2018 đến 17/12/2023
03			
04			
05			

TP. Hà Nội, ngày 09 tháng 01 năm 2019



**Lê Trần Kiên**

**Trách nhiệm của người được cấp chứng chỉ:**

1. Chỉ được nhận và thực hiện các công việc hoạt động xây dựng trong phạm vi cho phép của chứng chỉ này.
2. Tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.
3. Cấm cho người khác thuê, mượn hoặc sử dụng chứng chỉ này để hành nghề.
4. Cấm tẩy xóa, sửa chữa chứng chỉ này.
5. Xuất trình khi có yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền.

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

**CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ**  
**HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

**Số: CTN-00071822**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 03/QĐ-HCTN-TTĐIBDNNVN  
ngày 26/4/2021)*

**THÔNG TIN CÁ NHÂN**



.....  
Chữ ký của người được cấp chứng chỉ

Họ và tên: **Trần Nhật Tuấn**  
Ngày tháng năm sinh: **05/12/1993**  
Số CMTND (hoặc số hộ chiếu): **272253654**  
Cấp ngày: **26/06/2008** tại **CA.Đồng Nai**  
Quốc tịch: **Việt Nam**  
Cơ sở đào tạo: **Đại học Giao thông vận tải Tp.HCM**  
Hệ đào tạo: **Chính quy**  
Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư Kỹ thuật xây dựng công trình giao thông**

**Nội dung được phép hành nghề hoạt động xây dựng:**

STT	Lĩnh vực hành nghề	Hạng	Thời hạn
1	Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	II	từ 26/04/2021 đến 26/04/2026

Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2021  
**TM. BAN CHẤP HÀNH**  
**BAN CHỦ TỊCH**  
**CHẤP HÀNH**  
IOH  
Nguyễn Ngọc Diệp



### Trách nhiệm của người được cấp chứng chỉ:

1. Chỉ được nhận và thực hiện các công việc hoạt động xây dựng trong phạm vi cho phép của chứng chỉ này.
2. Tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.
3. Cấm cho người khác thuê, mượn hoặc sử dụng chứng chỉ này để hành nghề.
4. Cấm tẩy xóa, sửa chữa chứng chỉ này.
5. Xuất trình khi có yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền.

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

## CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Số: BXD-00014307

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 551/QĐ-HĐXD-CN ngày 15/12/2017)

### THÔNG TIN CÁ NHÂN



.....  
Chữ ký của người  
được cấp chứng chỉ

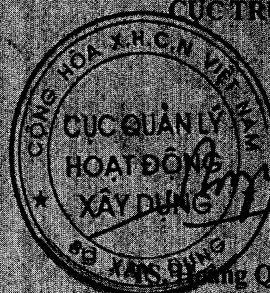
Họ và tên: NGUYỄN ĐỨC TRI NHÂN  
Ngày tháng năm sinh: 26/10/1981  
Số CMND (hoặc hồ chiếu): 096081000030  
Cấp ngày: 20/09/2016 tại Cục cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về Dân Cư  
Quốc tịch: Việt Nam  
Cơ sở đào tạo: Đại học Bách khoa TP. HCM  
Hệ đào tạo: Chính quy  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện - điện tử

### Nội dung được phép hành nghề hoạt động xây dựng:

STT	Lĩnh vực hành nghề	Hạng	Thời hạn
1	Thiết kế Điện - Cơ điện công trình xây dựng	1	Từ 15/12/2017 đến 15/12/2022
2			
3			
4			
5			

Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2017

CỤC TRƯỞNG



Handwritten signature of the official in charge, Quang Nhu.

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ  
TỈNH BÌNH DƯƠNG  
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN**

**Mã số doanh nghiệp: 3702827357**

*Đăng ký lần đầu: ngày 11 tháng 11 năm 2019*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 21 tháng 04 năm 2020*

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG SDCONSVINA

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SDCONSVINA CONSTRUCTION  
COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: SDCONSVINA CONSTRUCTION CO., LTD

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

*Số 94 Đường N3, Khu phố Đông An, Phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam*

Điện thoại:

Fax:

Email:

Website:

**3. Vốn điều lệ** 9.000.000.000 đồng.

*Bằng chữ: Chín tỷ đồng*

**4. Danh sách thành viên góp vốn**

STT	Tên thành viên	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Giá trị phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số CMND (hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác) đối với cá nhân; MSDN đối với doanh nghiệp; Số Quyết định thành lập đối với tổ chức	Ghi chú
1	PHÙNG THẾ TÙNG	Thôn Quần Trúc, Xã Khuyến Nông, Huyện Triệu Sơn, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam	6.000.000.000	68,000	173531266	
2	PHÙNG VIỆT TRÚC	Thôn Quần Trúc, Xã Khuyến Nông, Huyện Triệu Sơn, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam	1.000.000.000	12,000	173550003	
3	TRẦN MẠNH TRỌNG	Thôn Hương Tân, Xã Nam Hà, Huyện Tiên Hải, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam	500.000.000	5,000	152220151	

4	TRẦN VĂN BẮC	Thôn Phú Lễ, Xã Hải Châu, Huyện Hải Hậu, Tỉnh Nam Định, Việt Nam	500.000.000	5,000	163359652	
5	VŨ TỬ TUYỀN	Thôn 1, Xã Đắc R-La, Huyện Đắc Mil, Tỉnh Đắc Nông, Việt Nam	500.000.000	5,000	245262419	
6	LÊ THẾ SANG	Thôn 6, Xã Đắc R-La, Huyện Đắc Mil, Tỉnh Đắc Nông, Việt Nam	500.000.000	5,000	245262418	

**5. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: **PHÙNG THẾ TÙNG**

Giới tính: *Nam*

Chức danh: *Giám đốc*

Sinh ngày: *14/09/1990*

Dân tộc: *Kinh*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: *Chứng minh nhân dân*

Số giấy chứng thực cá nhân: *173531266*

Ngày cấp: *30/01/2012* Nơi cấp: *CA. Thanh Hóa.*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: *Thôn Quần Trúc, Xã Khuyến Nông, Huyện Triệu Sơn, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam*

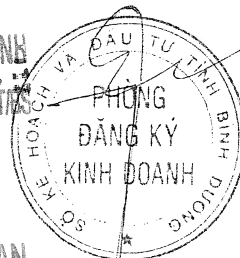
Chỗ ở hiện tại: *Số 94 Đường N3, Khu phố Đông An, Phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam*

**TRƯỞNG PHÒNG**

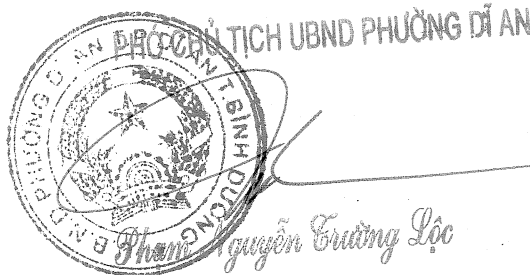
**PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH  
Số chứng thực **17812.04-SCT/20**

Ngày: **05-08-2020**



**Nguyễn Thanh An**





ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ XÂY DỰNG

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

BẢN SAO

# CHỨNG CHỈ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Số: HCM-00040426

(Ban hành theo Quyết định số: 736/QĐ-SXD-QLNGĐXD ngày 25/5/2020)

Tên tổ chức: **CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG SDCONSVINA**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 3702827357

Ngày cấp: Đăng ký cấp lần đầu ngày 11/11/2019, thay đổi lần thứ 1 ngày 21/4/2020;

Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương;

Tên người đại diện theo pháp luật:

Ông/Bà: **Phùng Thế Tùng**

Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ trụ sở chính: Số 94 Đường N3, Khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp,

Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương

Số điện thoại: 0989232560

Số fax:

Email:

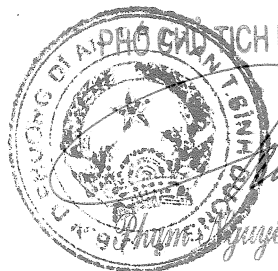
Website:

Phạm vi hoạt động xây dựng:

1. Khảo sát địa hình; địa chất công trình: Hạng III;
2. Thiết kế; thẩm tra thiết kế xây dựng (kiến trúc; kết cấu; cơ điện; cấp - thoát nước) công trình dân dụng: Hạng III;
3. Thiết kế; thẩm tra thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ): Hạng III;
4. Giám sát thi công xây dựng công trình giao thông (cầu; đường bộ): Hạng III.

Chứng chỉ này có giá trị đến hết ngày 29/5/2030

Ngày: 05-05-2020 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 5 năm 2020



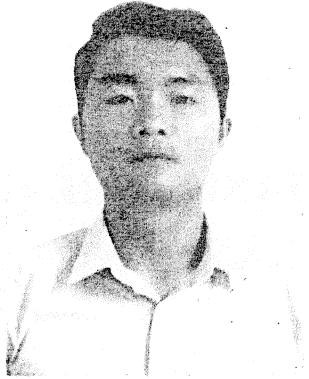
Phạm Nguyễn Trường Lộc



Bùi Văn Hiếu



## THÔNG TIN CÁ NHÂN



.....  
Chữ ký của người  
được cấp chứng chỉ

Số chứng thực  
17811

Ngày: 05-08-2020

Họ và tên: Phùng Thế Tùng

Ngày tháng năm sinh: 14/9/1990

Số CMND (hoặc hộ chiếu): 173531266

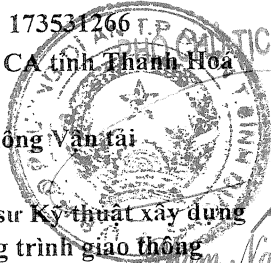
Cấp ngày: 30/01/2012 tại CA tỉnh Thanh Hóa

Quốc tịch: Việt Nam

Cơ sở đào tạo: ĐH Giao thông Vận tải

Hệ đào tạo: Chính quy

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kỹ thuật xây dựng  
công trình giao thông

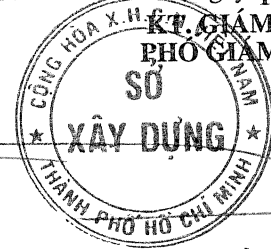


Nguyễn Cường Lộc

Nội dung được phép hành nghề hoạt động xây dựng:

STT	Lĩnh vực hành nghề	Hạng	Thời hạn
01	Khảo sát địa hình công trình giao thông đường bộ./.	II	Từ 03/8/2018 đến 03/8/2023
02			
03			
04			
05			

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 8 năm 2018



Lê Trần Kiên

## **PHỤ LỤC 4**

# **PHẦN BẢN VẼ**