CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

-----o0o-----

BÁO CÁO
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

DỰ ÁN
AQUA RIVERSIDE CITY
(ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KHU ĐÔ THỊ DIỆN TÍCH 76,75 HA)

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG LONG HƯNG, TỈNH ĐỒNG NAI

Đồng Nai, tháng 01 năm 2026

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

-----o0o-----

BÁO CÁO
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

DỰ ÁN
AQUA RIVERSIDE CITY
(ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KHU ĐÔ THỊ DIỆN TÍCH 76,75 HA)

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG LONG HƯNG, TỈNH ĐỒNG NAI

CHỦ DỰ ÁN GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ THIẾT KẾ	ĐƠN VỊ TƯ VẤN PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thạc Phú	Nguyễn Thị Mai Liên

Đồng Nai, tháng 01 năm 2026

MỤC LỤC

MỤC LỤC **3**
DANH MỤC CÁC BẢNG **7**
DANH MỤC CÁC HÌNH **12**
MỞ ĐẦU **14**
1. Xuất xứ của dự án 14
1.1. Thông tin chung về dự án 14
1.2. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư 17
1.3. Sự phù hợp của dự án với các quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch bảo tồn đa dạng sinh học quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, đa dạng sinh học; mối quan hệ của dự án với các dự án khác, quy hoạch, các quy định khác của pháp luật 18
2. Căn cứ pháp luật và kỹ thuật của việc thực hiện ĐTM 18
2.1. Văn bản pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn 18
2.1.1. Văn bản pháp luật 18
2.1.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng 25
2.2. Văn bản pháp lý liên quan đến dự án 26
2.3. Nguồn tài liệu, dữ liệu do chủ dự án tự tạo lập được sử dụng trong quá trình đánh giá tác động môi trường 30
3. Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường 31
4. Phương pháp đánh giá tác động môi trường 33
5. Tóm tắt nội dung chính của báo cáo ĐTM 35
5.1. Thông tin về dự án 35
5.2. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án có khả năng tác động đến môi trường 45
5.3. Dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh theo các giai đoạn của dự án 48
5.3.1. Đánh giá, dự báo tác động của hoạt động liên quan đến chất thải trong giai đoạn phát quang và thi công xây dựng dự án 49
5.3.2. Đánh giá, dự báo tác động của hoạt động liên quan đến chất thải trong giai đoạn vận hành 53
5.4. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án 56
5.4.1. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án trong giai đoạn phát quang và thi công xây dựng 56

5.4.2. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án trong giai đoạn vận hành 60
5.5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án 70
5.5.1. Chương trình quản lý môi trường 70
5.5.2. Chương trình giám sát môi trường của chủ dự án 78
CHƯƠNG 1. MÔ TẢ TÓM TẮT DỰ ÁN 81
1.1. Thông tin về dự án 81
1.1.1. Tên dự án 81
1.1.2. Tên chủ dự án 81
1.1.3. Vị trí địa lý 83
1.1.4. Các đối tượng tự nhiên 88
1.1.5. Các đối tượng kinh tế - xã hội 90
1.1.6. Hiện trạng về quy hoạch và mặt bằng khu vực dự án 91
1.1.7. Mục tiêu, quy mô, công suất, công nghệ và loại hình dự án 96
1.2. Các hạng mục công trình chính và hoạt động của dự án 98
1.2.1. Khái quát về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City 98
1.2.2. Cơ cấu sử dụng đất và quy mô các hạng mục công trình của dự án 108
1.2.3. Các hạng mục công trình phụ trợ của dự án 128
1.2.4. Các hạng mục công trình xử lý chất thải và bảo vệ môi trường 145
1.2.5. Các hoạt động của dự án 159
1.2.6. Đánh giá việc lựa chọn công nghệ, hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường 171
1.3. Nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất sử dụng của dự án; nguồn cung cấp điện, nước và các sản phẩm của dự án 174
1.3.1. Nhu cầu nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất 174
1.3.2. Danh mục máy móc thiết bị 176
1.3.3. Nguồn cung cấp điện 179
1.3.4. Nguồn cung cấp nước 181
1.3.5. Sản phẩm dự án 187
1.4. Công nghệ sản xuất, vận hành 189
1.4.1. Quy trình vận hành khối nhà ở 190
1.4.2. Quy trình vận hành khu thương mại dịch vụ tập trung và khu thương mại dịch vụ liền kề 191

1.5. Biện pháp tổ chức thi công.....194
1.6. Tiến độ, tổng mức đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện dự án.....203
1.6.1. Tiến độ thực hiện dự án.....203
1.6.2. Vốn đầu tư.....205
1.6.3. Tổ chức quản lý và thực hiện dự án.....206
CHƯƠNG 2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU VỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN..... 211
2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....211
2.1.1. Điều kiện về địa lý, địa chất.....211
2.1.2. Điều kiện về khí hậu, khí tượng.....213
2.1.3. Điều kiện thủy văn/hải văn.....218
2.1.4. Điều kiện kinh tế - xã hội.....232
2.2. Hiện trạng chất lượng môi trường, đa dạng sinh học khu vực dự án.....236
2.2.1. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường.....236
2.2.2. Hiện trạng tài nguyên sinh vật.....249
2.3. Nhận dạng các đối tượng bị tác động, yếu tố nhạy cảm về môi trường khu vực thực hiện dự án.....252
2.4. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án.....254
2.4.1. Sự phù hợp về hiện trạng môi trường.....254
2.4.2. Sự phù hợp về vị trí thực hiện dự án.....254
CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP, CÔNG TRÌNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG..... 256
3.1. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng.....256
3.1.1. Đánh giá, dự báo các tác động.....256
3.1.2. Các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện.....289
3.2. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn dự án đi vào vận hành.....301
3.2.1. Đánh giá, dự báo các tác động.....301
3.2.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải và biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác đến môi trường.....339
3.3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường.....400
3.3.1. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án.....400

3.3.2. Tóm tắt dự toán kinh phí đối với từng công trình, biện pháp bảo vệ môi trường 402
3.3.3. Tổ chức, bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường....403
3.4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả đánh giá, dự báo ..403
CHƯƠNG 4. PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN BỒI HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC 406
CHƯƠNG 5. CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG... 407
5.1. Chương trình quản lý môi trường của dự án.....407
5.2. Chương trình giám sát môi trường của chủ dự án 414
CHƯƠNG 6. KẾT QUẢ THAM VẤN 417
6.1. Quá trình tổ chức thực hiện tham vấn cộng đồng 417
6.2. Kết quả tham vấn cộng đồng.....419
KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ CAM KẾT..... 422

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1: Danh sách tham gia thực hiện ĐTM.....32
Bảng 2: Các hạng mục công trình của dự án Aqua Riverside City 38
Bảng 3: Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường dự kiến bố trí tại dự án.....41
Bảng 4: Các hoạt động của dự án.....43
Bảng 5: Các hoạt động của các hạng mục công trình có khả năng tác động đến môi trường.....45
Bảng 6: Tổng hợp chương trình quản lý môi trường của dự án 70
Bảng 7: Tổng hợp chương trình giám sát môi trường 78
Bảng 1.1: Giới hạn tọa độ của khu đất thực hiện dự án.....83
Bảng 1.2: Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực dự án Aqua Riverside City 92
Bảng 1.3: Các biện pháp bảo vệ môi trường đang thực hiện.....94
Bảng 1.4: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu đô thị Aqua City diện tích 305ha ..101
Bảng 1.5: Cơ cấu sử dụng đất toàn khu đô thị Aqua City diện tích 305ha.....109
Bảng 1.6: Cơ cấu sử dụng đất tại dự án diện tích 76,75ha thuộc một phần khu đô thị Aqua City diện tích 305ha 112
Bảng 1.7: Các hạng mục công trình của dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha 115
Bảng 1.8: Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường bố trí tại dự án.....119
Bảng 1.9: Mặt bằng phân bố các công trình nhà ở.....124
Bảng 1.10: Phân bố diện tích mặt bằng xây dựng công trình công cộng, thương mại dịch vụ 126
Bảng 1.11: Bảng tổng hợp khối lượng giao thông thiết kế điều chỉnh 136
Bảng 1.12: Khối lượng kè bờ dự án Aqua Riverside 76,75ha 142
Bảng 1.13: Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước mưa chính..145
Bảng 1.14: Thông số cửa xả nước mưa.....146
Bảng 1.15: Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước thải dự án Aqua Riverside City 157
Bảng 1.16: Các hoạt động của dự án.....159
Bảng 1.17: Các nguồn tác động từ hoạt động của dự án 172
Bảng 1.18: Danh mục nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất 175
Bảng 1.19: Danh mục máy móc thiết bị chính trong giai đoạn xây dựng 176
Bảng 1.20: Tiêu chuẩn sử dụng nước.....183
Bảng 1.21: Tổng nhu cầu dùng nước tại dự án Aqua Riverside City 185

Bảng 1.22: Số lượng người có thể hiện diện tối đa trong 01 ngày tại các hạng mục công trình của dự án 188
Bảng 1.23: Các hạng mục công trình tại dự án Aqua Riverside City đã xây dựng và tiếp tục xây dựng theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 194
Bảng 1.24: Tiến độ thực hiện dự án 204
Bảng 1.25: Tổng hợp chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án 205
Bảng 1.26: Kinh phí thực hiện đầu tư các hạng mục công trình bảo vệ môi trường tại dự án 205
Bảng 1.27: Tổ chức nhân sự tại dự án 209
Bảng 2.1: Nhiệt độ trung bình các tháng trong năm 214
Bảng 2.2: Số giờ nắng trung bình các tháng trong năm 214
Bảng 2.3: Lượng mưa trung bình các tháng trong năm 217
Bảng 2.4: Độ ẩm không khí trung bình các tháng trong năm 217
Bảng 2.5: Hiện trạng lưu lượng trung bình của sông Đồng Nai 220
Bảng 2.6: Đặc trưng dòng chảy sông Đồng Nai 220
Bảng 2.7: Một số đặc trưng lưu lượng dòng chảy tại một số vị trí trên sông Buông 223
Bảng 2.8: Tải lượng tối đa của thông số chất lượng nước mặt 226
Bảng 2.9: Tải lượng của thông số chất lượng nước trong nguồn nước 226
Bảng 2.10: Tải lượng thông số ô nhiễm có trong nguồn nước thải 228
Bảng 2.11: Khả năng tiếp nhận nước thải, sức chịu tải của sông Buông 228
Bảng 2.12: Vị trí lấy mẫu không khí tại khu vực dự án 236
Bảng 2.13: Kết quả phân tích, đo đạc các thông số chất lượng không khí, độ ồn tại khu vực dự án 237
Bảng 2.14: Vị trí lấy mẫu môi trường đất khu vực dự án 238
Bảng 2.15: Kết quả phân tích, đo đạc môi trường đất tại khu vực dự án 238
Bảng 2.16: Vị trí lấy mẫu trầm tích 239
Bảng 2.17: Kết quả phân tích, đo đạc trầm tích 239
Bảng 2.18: Vị trí lấy mẫu nước mặt 240
Bảng 2.19: Kết quả phân tích, đo đạc các thông số chất lượng nước mặt sông Buông 240
Bảng 2.20: Một số đối tượng tự nhiên, kinh tế xã hội có khả năng bị tác động và có yếu tố nhạy cảm về môi trường 252
Bảng 3.1: Hệ số phát thải các khí thải tính theo nhiên liệu đốt 258

Bảng 3.2: Tải lượng và nồng độ khí thải do hoạt động phát quang.....258
Bảng 3.3: Tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt từ hoạt động giải phóng mặt bằng.....259
Bảng 3.4: Thành phần các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt.....260
Bảng 3.5: Sinh khối của 1 ha loại thảm thực vật.....261
Bảng 3.6: Bụi phát sinh trong quá trình san lấp.....263
Bảng 3.7: Tải lượng ô nhiễm bụi trong quá trình đào, đắp đất.....263
Bảng 3.8: Tải lượng ô nhiễm không khí khi vận chuyển đất.....264
Bảng 3.9: Kết quả tính toán nồng độ các chất ô nhiễm từ phương tiện vận chuyển.....265
Bảng 3.10: Tải lượng bụi phát sinh trong quá trình vận chuyển nguyên vật liệu.....267
Bảng 3.11: Tổng hợp lượng nhiên liệu sử dụng của một số thiết bị, phương tiện thi công xây dựng dự án.....268
Bảng 3.12: Hệ số phát thải các khí thải tính theo nhiên liệu đốt.....269
Bảng 3.13: Tải lượng và nồng độ khí thải do hoạt động của máy móc thiết bị thi công xây dựng.....269
Bảng 3.14: Nồng độ bụi phát tán trong hoạt động chà nhám trước khi sơn.....271
Bảng 3.15: Tải lượng hơi VOC phát sinh.....272
Bảng 3.16: Nồng độ các chất khí trong quá trình hàn vật liệu kim loại.....272
Bảng 3.17: Tải lượng ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt giai đoạn thi công.....273
Bảng 3.18: Thành phần các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt.....274
Bảng 3.19: Lượng nước thải xây dựng các công trình của dự án.....275
Bảng 3.20: Lượng chất thải rắn xây dựng dự án.....276
Bảng 3.21: Chất thải nguy hại dự kiến phát sinh.....276
Bảng 3.22: Khối lượng kè bờ đã hoàn thành.....278
Bảng 3.23: Mức ồn tối đa từ hoạt động phương tiện vận chuyển và thi công.....280
Bảng 3.24: Ước tính nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn.....281
Bảng 3.25: Mức ồn tối đa từ hoạt động phương tiện vận chuyển và thi công.....282
Bảng 3.26: Ước tính nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn.....285
Bảng 3.27: Thành phần chất thải rắn sinh hoạt dân cư.....301
Bảng 3.28: Danh mục khối lượng chất thải sinh hoạt.....303
Bảng 3.29: Danh mục khối lượng chất thải thông thường.....305
Bảng 3.30: Danh mục chất thải nguy hại từ hoạt động khu dân cư dự án.....306

Bảng 3.31: Chất thải nguy hại từ quá trình chăm sóc cây xanh dự án.....308
Bảng 3.32: Tải lượng chất ô nhiễm do hoạt động sử dụng gas trong khu vực dự án khi đi vào hoạt động 310
Bảng 3.33: Lượng nhiên liệu cần cung cấp cho hoạt động giao thông trong 01 ngày 311
Bảng 3.34: Hệ số ô nhiễm trong khói thải của phương tiện vận chuyển.....311
Bảng 3.35: Tải lượng chất ô nhiễm từ phương tiện vận chuyển.....311
Bảng 3.36: Kết quả tính toán nồng độ chất ô nhiễm từ phương tiện 312
Bảng 3.37: Tải lượng chất ô nhiễm khí thải máy phát điện trong 1 giờ 315
Bảng 3.38: Nồng độ các khí ô nhiễm trong khí thải máy phát điện 315
Bảng 3.39: Tác hại của một số khí đối với môi trường 316
Bảng 3.40: Tổng hợp lượng nước thải phát sinh tại khu vực (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) 322
Khu vực (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) đưa về trạm xử lý 2.200 m^3/ngày:.....322
Bảng 3.41: Tổng hợp lượng nước thải phát sinh dự án Aqua Riverside City 323
Bảng 3.42: Tổng hợp lượng nước thải phát sinh tại dự án Aqua Dona.....324
Bảng 3.43: Tải lượng các chất ô nhiễm đặc trưng trong nước thải sinh hoạt trong giai đoạn vận hành.....327
Bảng 3.44: Thành phần các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt.....327
Bảng 3.45: Thành phần nước mưa chảy tràn 330
Bảng 3.46: Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước thải dự án Aqua Riverside City 340
Bảng 3.47: Vị trí và số lượng bể tự hoại dự kiến bố trí 344
Bảng 3.48: Tọa độ vị trí dự kiến bố trí khu vực xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung.....348
Bảng 3.49: Danh mục các công trình chính cho mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày 358
Bảng 3.50: Hiệu suất xử lý nước thải của các công trình 359
Bảng 3.51: Danh mục máy móc thiết bị mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày.....360
Bảng 3.52: Diện tích các điểm tập kết chất thải sinh hoạt và khu lưu giữ chất thải nguy hại tại dự án 381
Bảng 3.53: Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước mưa chính..384
Bảng 3.54: Thông số cửa xả nước mưa.....385

Bảng 3.55: Danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của dự án 400
Bảng 3.56: Kinh phí đầu tư cho các hạng mục bảo vệ môi trường 402
Bảng 3.57: Mức độ tin cậy của các kết quả đánh giá.....403
Bảng 5.1: Tổng hợp chương trình quản lý môi trường của dự án 407
Bảng 5.2: Tổng hợp chương trình giám sát môi trường 414
Bảng 6.1. Các ý kiến, kiến nghị của đối tượng được tham vấn và nội dung tiếp thu hoàn thiện hoặc giải trình.....419

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Vị trí thực hiện dự án Aqua Riverside City tại phường Long Hưng 85
Hình 1.2. Vị trí dự án Aqua Riverside City trong tổng thể khu đô thị Aqua City diện tích 305ha 86
Hình 1.3. Mặt bằng bố trí công trình dự án Aqua Riverside City....87
Hình 1.4. Hiện trạng khu đất thực hiện dự án....92
Hình 1.5. Các phân phân khu thuộc dự án Aqua City diện tích 305ha....99
Hình 1.6: Tổng thể mặt bằng dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha....100
Hình 1.7. Mặt cắt ngang điển hình kè tường đứng (loại 2A) áp dụng cho khu vực sông Buông....143
Hình 1.8. Vị trí kè tại dự án Aqua Riverside City 143
Hình 1.9. Sơ đồ thoát nước mưa của dự án....147
Hình 1.10. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 1.250 m^3/ngày thuộc dự án Aqua Marina City diện tích 39,45 ha....152
Hình 1.11. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 1.450 m^3/ngày thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75 ha 152
Hình 1.12. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 2.200 m^3/ngày thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34 ha....152
Hình 1.13. Sơ đồ thu gom nước thải về các trạm xử lý nước thải tại khu đô thị Aqua City diện tích 305ha....153
Hình 1.14. Sơ đồ công nghệ và quy trình xử lý nước thải của dự án 156
Hình 1.15. Quy trình vận hành của khu ở....190
Hình 1.16. Quy trình vận hành khu thương mại dịch vụ tập trung....191
Hình 1.17. Quy trình khối trường mầm non, trường tiểu học, THPT....192
Hình 1.18. Quy trình vận hành bến thuyền....192
Hình 1.19. Quy trình vận hành công trình văn hóa....193
Hình 1.20. Quy trình vận hành công trình văn hóa....193
Hình 1.21. Quy trình thi công xây dựng dự án 197
Hình 1.22. Sơ đồ quản lý dự án trong giai đoạn thi công xây dựng 207
Hình 2.1. Hình ảnh về tuyến thoát nước của dự án....223
Hình 2.2. Hình ảnh về sông Buông khu vực dự án....224
Hình 2.3. Một số hình ảnh về công tác thu mẫu hiện trạng môi trường 251
Hình 3.1. Khu dân cư bố trí tái định cư tại phường Long Hưng....257
Hình 3.2. Quy trình lắng nước thải xây dựng 292

Hình 3.3. Sơ đồ thu gom khu vực phát sinh nước thải liên quan đến dự án Aqua Riverside City.....326
Hình 3.4. Bản đồ mô phỏng độ sâu mực nước lúc 0 giờ ngày 29/10/2030 và lúc 0 giờ ngày 29/10/2070 của kịch bản cao.....334
Hình 3.5. Sơ đồ thu gom, thoát nước thải từ các khu vực tại dự án 341
Hình 3.6. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 1.450 m^3/ngày thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75 ha 341
Hình 3.7. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 2.200 m^3/ngày thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34 ha.....342
Hình 3.8. Hình ảnh về bể tự hoại 03 ngăn 343
Hình 3.9. Sơ đồ công nghệ và quy trình xử lý nước thải của dự án 349
Hình 3.10. Quy trình khử mùi hôi từ chế phẩm EM.....367
Hình 3.11. Sơ đồ khử mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải 369
Hình 3.12. Sơ đồ cách âm nhà máy phát điện.....371
Hình 3.13. Sơ đồ thu gom, xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại tại dự án ..372
Hình 3.14. Quy trình triển khai chữa cháy tại dự án.....388
Hình 6.1. Một số hình ảnh về cuộc họp tham vấn cộng đồng.....421

MỞ ĐẦU

1. Xuất xứ của dự án

1.1. Thông tin chung về dự án

Theo quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn năm 2021-2030, định hướng phát triển đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024, một trong những quan điểm phát triển của tỉnh là *"Tập trung phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, thông minh để mở rộng không gian phát triển; phát triển hài hòa khu vực đô thị, nông thôn; khai thác và sử dụng hiệu quả không gian ngầm, không gian trên cao, tài nguyên số, không gian số; tập trung phát triển các đô thị theo mô hình định hướng giao thông công cộng (TOD). Đẩy mạnh xây dựng các hành lang kinh tế, vành đai công nghiệp, đô thị, dịch vụ, logistics gắn với các hành lang giao thông kết nối vùng, liên vùng và quốc tế. Phát triển nhanh, bền vững, hài hòa giữa các tiểu vùng, thu hẹp khoảng cách chênh lệch về trình độ phát triển giữa các địa phương trong tỉnh"*.

Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/5000 Phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại phường Long Hưng và xã Tam Phước tại Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/09/2016, được phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 nhằm thể hiện vai trò đặc biệt trong việc thực hiện phát triển cảnh quan, môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu và là điểm nhấn hình ảnh hiện đại trong việc xây dựng khu đô thị trong các công trình kiến trúc và khu quy hoạch hoàn chỉnh về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian tại phường Long Hưng và phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào quy hoạch tỷ lệ 1/5000 của Phân khu C4 đã được duyệt như trên, khu đô thị Aqua City với diện tích 305ha là một trong những khu đô thị thuộc Phân khu C4 đã được UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 4492/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 nhằm cụ thể hóa các ý tưởng tổng thể và xây dựng các kế hoạch thực hiện cho từng khu vực cụ thể trên địa bàn phường Long Hưng; đến ngày 08/05/2009, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu đô thị Aqua City, quy mô 305 ha tại phường Long Hưng do Công ty Cổ phần thành phố Aqua làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1270/QĐ-UBND.

Để dự án khu đô thị Aqua City diện tích 305ha được triển khai, UBND tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần thành phố Aqua thuê đất đợt 01 với tổng diện tích là 1.997.062,0m^2 tại Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày

15/9/2009, thuê đất đợt 02 với diện tích là 995.442,9m^2 theo Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009. Đến ngày 20/2/2012, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

Nhằm đạt được hiệu quả tối đa trong việc tiếp tục đầu tư, triển khai xây dựng dự án, UBND tỉnh đã ban hành các quyết định về chủ trương đầu tư đối với khu đô thị Aqua City 305ha như sau:

- Khu đô thị Aqua City có quy mô diện tích 305ha giảm xuống còn 110,54ha (không bao gồm diện tích đường Hương Lộ 2 và đường Long Hưng Phước Tân) do Công ty TNHH thành phố Aqua làm chủ đầu tư được phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 28/09/2017 (điều chỉnh lần 01 tại Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 27/07/2020 và điều chỉnh lần 02 tại Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 04/09/2025).

- Phần diện tích còn lại là dự án Aqua Dona diện tích 178,49ha (không bao gồm diện tích đường Hương Lộ 2 và đường Long Hưng Phước Tân) do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona thực hiện đầu tư cũng đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 (được điều chỉnh tại Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 31/1/2018).

Công ty TNHH thành phố Aqua Dona đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát một phần diện tích 76,75ha (nay là dự án Aqua Riverside City) được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019. Căn cứ theo Quyết định Chủ trương đầu tư được duyệt, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người)" và đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020.

Trên cơ sở đó, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã triển khai công tác thi công tại dự án, các hạng mục công trình thi công được thực hiện theo đúng nội dung các quy hoạch chi tiết được duyệt gồm (Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-

UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019); các hạng mục đã xây dựng bao gồm:

- Đã hoàn thành xây dựng 568 căn nhà thấp tầng bao gồm (396 căn nhà ở liên kề phố, 45 căn nhà ở liên kế sân vườn, 44 căn biệt thự song lập, 83 căn biệt thự đơn lập) với tổng diện tích xây dựng khoảng 104.041 m^2;

- Đã xây dựng khoảng 17.552,2 m^2 hạng mục công trình công cộng bao gồm (6.737,5m^2 nhà văn hóa; 7.332m^2 nhà hành chính; 750m^2 công trình thương mại dịch vụ tập trung; 2.732,7 m^2 bến tàu du lịch);

- Đã xây dựng khoảng 175.852m^2 đất giao thông.

- Đã xây dựng 5.887,6 m^2 công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm (5.837,6 m^2 kết cấu móng, kết cấu công trình, nhà điều hành trạm xử lý nước thải và 50 m^2 trạm phát sóng BTS);

- Đã hoàn thành 100% kè bờ sông Buông tương đương 2.967m và 100% kè bờ kênh rạch nội khu tương đương 940m;

- Đã hoàn thành san nền toàn bộ dự án.

- Đến nay, các hoạt động xây dựng hạng mục công trình trên toàn dự án đã tạm dừng.

Mặc dù, đã xây dựng một số hạng mục công trình cơ bản nhưng dự án vẫn chưa đi vào hoạt động và nhằm để cụ thể hóa tính chất, chức năng các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu về hạ tầng, định hướng phát triển,…trong tình hình mới theo quy hoạch chung của Phân khu C4 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025; do đó, khu đô thị Aqua City diện tích 305ha tại phường Long Hưng đã được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

Việc điều chỉnh quy hoạch phù hợp với nhu cầu thực tế nhằm khai thác tối đa các lợi thế về vị trí địa lý, cảnh quan môi trường, hướng đến một không gian đô thị hiện đại, môi trường sinh thái phát triển bền vững, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân, đáp ứng chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đồng thời đảm bảo các yêu cầu chung về chức năng quy hoạch cũng như cảnh quan kiến trúc, tạo bộ mặt đô thị khang trang, góp phần vào sự phát triển chung của khu vực. Tuy nhiên, việc điều chỉnh quy hoạch đã làm thay đổi các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu về hạ tầng, cơ cấu vốn đầu tư,…của dự án đã được phê duyệt trước đó; cho nên Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã thực hiện các thủ tục xin điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND

ngày 05/11/2019 và được điều chỉnh tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025.

Dự án có tổng mức vốn đầu tư là hơn 7.000 tỷ đồng và tiến độ đến năm 2030. Căn cứ điểm g khoản 2 Điều 9 Luật đầu tư công 2024 dự án thuộc tiêu chí phân loại nhóm A; đồng thời, căn cứ theo điểm b khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường dự án có yếu tố nhạy cảm về môi trường (nguồn tiếp nhận nước thải dự án là sông Buông và các phụ lưu được quy hoạch là nguồn cấp nước sinh hoạt theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 của Thủ tướng Chính phủ).

Như vậy, căn cứ Phụ lục III Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 dự án thuộc Nhóm I có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường ở mức độ cao và căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 Luật Bảo vệ môi trường Dự án thuộc đối tượng lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) thẩm định, phê duyệt.

Căn cứ Điều 38 Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường thì thẩm quyền thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường được Bộ Nông nghiệp và Môi trường phân quyền cho Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện. Do đó, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã phối hợp với Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai tiến hành lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án nhằm dự báo các tác động của dự án đến môi trường và đề xuất biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động tiêu cực, phòng ngừa ứng phó rủi ro, sự cố phù hợp với giai đoạn xây dựng tiếp theo theo quyết định điều chỉnh quy hoạch và giai đoạn đi vào hoạt động của dự án, đảm bảo dự án tuân thủ đúng các yêu cầu về môi trường theo quy định hiện hành.

1.2. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư

Dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát phê duyệt dự án đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019, được điều chỉnh tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1026/QĐ-UBND ngày 29/08/2025.

1.3. Sự phù hợp của dự án với các quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch bảo tồn đa dạng sinh học quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, đa dạng sinh học; mối quan hệ của dự án với các dự án khác, các quy hoạch và các quy định khác của pháp luật có liên quan

- Dự án cũng nằm trong quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Phân khu C4 được UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/5000 tại Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/09/2016, được phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025.

- Dự án được thực hiện tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai với diện tích là 76,75ha thuộc khu đô thị Aqua City có diện tích 305ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

- Ngoài ra, tiếp giáp xung quanh khu vực dự án là các dự án khu đô thị cao cấp có tính tương đồng với dự án như: dự án khu đô thị Aqua City, khu đô thị Aqua Marina, dự án khu đô thị Aqua Waterfront, khu đô thị Cù lao Phước Hưng,….sẽ tạo nên một quần thể đô thị hiện đại bao gồm: trung tâm hành chính - chính trị văn hóa, đầu mối giao thông, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm dịch vụ công cộng,….hoàn toàn phù hợp với mục tiêu phát triển quy hoạch của tỉnh Đồng Nai giai đoạn năm 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024.

2. Căn cứ pháp luật và kỹ thuật của việc thực hiện ĐTM

Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được xây dựng dựa trên các văn bản pháp luật và văn bản kỹ thuật sau:

2.1. Văn bản pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn

2.1.1. Văn bản pháp luật

*** Các văn bản Luật do Quốc hội ban hành:**

- Luật Phòng cháy chữa cháy số 27/2001/QH10 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2001;

- Luật Điện lực số 23/2004/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 03/12/2004;

- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/6/2005;

- Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa số 05/2007/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007;

- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 03/6/2008;

- Luật An toàn thực phẩm số 55/2010/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2010;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy chữa cháy số 40/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 22/11/2013;

- Luật Đa dạng sinh học số 20/2008/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 13/11/2008;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 18/06/2014;

- Luật Điện lực sửa đổi bổ sung số 24/2012/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2012;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2017;

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;

- Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/11/2023;

- Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/11/2023;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 18/1/2024;

- Luật Trật tự, An toàn Giao thông đường bộ số 36/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/6/2024;

- Luật số 43/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch, luật đầu tư, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và luật đấu thầu số 57/2024/QH15 được quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa việt nam thông qua ngày 29/11/2024;

- Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;

- Luật Hóa chất số 69//2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/6/2025;

*** Các Nghị định, Quyết định, Văn bản do Chính phủ ban hành:**

- Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/08/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật;

- Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 16/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ quy định về thoát nước và xử lý nước thải;

- Nghị định số 03/2015/NĐ-CP ngày 06/01/2015 của Chính phủ quy định về xác định thiệt hại đối với môi trường;

- Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định về quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước;

- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng công trình;

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định số 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch;

- Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ quy định về quản lý cát, sỏi lòng sông và bảo vệ lòng, bờ, bãi sông;

- Nghị định số 53/2020/NĐ-CP ngày 16/11/2020 của Chính phủ về Phí bảo vệ môi trường đối với nước thải;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07/7/2022 của Chính phủ về quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Tài nguyên nước;

- Nghị định số 54/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ Quy định về hành nghề khoan nước dưới đất, kê khai, đăng ký, cấp phép, dịch vụ tài nguyên nước và tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước;

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/1/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 quy định phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- Quyết định số 1942/QĐ-TTg ngày 29/10/2014 của Chính phủ về phê duyệt quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý nước thải khu vực dân cư, khu công nghiệp thuộc lưu vực sông Đồng Nai đến năm 2030;

- Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc duyệt quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 1942/QĐ-TTg ngày 29/10/2014 của Chính phủ về phê duyệt quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý nước thải khu vực dân cư, khu công nghiệp thuộc lưu vực sông Đồng Nai đến năm 2030;

- Quyết định số 12/QĐ-TTg ngày 24/3/2021 của Chính phủ về Ban hành quy chế hoạt động ứng phó sự cố tràn dầu.

*** Các Thông tư, Quyết định, Văn bản do các Bộ, Ngành và địa phương ban hành:**

- Thông tư số 50/2014/TT-BGTVT ngày 17/10/2014 của Bộ Giao thông Vận tải quy định về quản lý cảng, bến thủy nội địa;

- Thông tư số 04/2015/TT-BXD ngày 03/04/2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ quy định về thoát nước và xử lý nước thải;

- Thông tư số 24/2016/TT-BYT ngày 30/6/2016 của Bộ Y tế về Quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - Mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc;

- Thông tư số 26/2016/TT-BYT ngày 30/6/2016 của Bộ Y tế về Quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về vi khí hậu - Giá trị cho phép tiếng vi khi hậu tại nơi làm việc;

- Thông tư số 27/2016/TT-BYT ngày 30/6/2016 của Bộ Y tế về Quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về rung - Giá trị cho phép tại nơi làm việc;

- Thông tư số 32/2017/TT-BCT ngày 28/12/2017 của Bộ Công thương quy định cụ thể và hướng dẫn thi hành một số điều của luật hóa chất và nghị định số 113/2017/NĐ-CP ngày 09/10/2017 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật hóa chất;

- Thông tư số 149/2020/TT-BCA ngày 31/12/2020 của Bộ Công an hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và Chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy và Nghịđịnh số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và Chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy;

- 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;

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

- Thông tư số 20/2021/BYT-BYT ngày 26/11/2021 của Bộ Y tế về việc quy định về quản lý chất thải y tế trong phạm vi khuôn viên cơ sở y tế.

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 01/2023/TT-BTNMT ngày 13/3/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường xung quanh;

- Thông tư số 01/2023/TT-BTNMT ngày 13/3/2023 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Thông tư số 45/2024/TT-BTNMT ngày 30/12/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp;

- Thông tư số 01/2025/TT-BNNMT ngày 15/05/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành 03 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường xung quanh;

- Thông tư số 06/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;

- Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 về sửa đổi Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;

- Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ y tế ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 5 nguyên tắc, 7 thông số vệ sinh lao động;

- Quyết định số 06/2006/QĐ-BXD ngày 17/3/2006 của Bộ Xây dựng ban hành TCXDVN 33:2006 "Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế";

- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây Dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 52/2012/QĐ-UBND ngày 17/09/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về phân vùng phát thải khí thải, xả nước thải theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 2, Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 60/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành quy định quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh về việc duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh.

- Quyết định số 60/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành quy định quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2.1.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

- QCVN 01:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khoảng cách an toàn môi trường;

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

- QCVN 19:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia khí thải công nghiệp;

- QCVN 26:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- QCVN 27:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung;

- QCVN 40:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;

- QCVN 43:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng trầm tích;

- QCVN 01-1:2024/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt;

- QCVN 03:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất;

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

- QCVN 08:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;

- QCVN 09:2023 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất;

- QCVN 24:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc;

- QCVN 26:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về vi khí hậu - giá trị cho phép vi khí hậu tại nơi làm việc;

- QCVN 27:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về rung - giá trị cho phép tại nơi làm việc;

- QCVN 28:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế;

- TCVN 6705:2009 - Chất thải rắn thông thường- phân loại;

- TCVN 6707 - 2009 Chất thải nguy hại - Dấu hiệu cảnh báo;

- TCXDVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống và Công trình tiêu chuẩn thiết kế;

- TCXDVB 333:2005 - Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị;

- QCVN 07:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại;

- QCVN 07:2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn quốc gia về thiết kế hạ tầng kỹ thuật xây dựng;

- QCVN 22:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia vế chiếu sáng - mức cho phép chiếu sáng nơi làm việc;

- QCVN 02:2019/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bụi - giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép bụi tại nơi làm việc;

- QCVN 03:2019/BYT - Giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép 50 yếu tố hóa học nơi làm việc;

- QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- TCVN 5573:2011- Kết cấu gạch đá, gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 5574:2012 - Kết cấu BTCT - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 5575:2012 - Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCXDVN 9257:2012 - Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 10304:2014 - Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 13606:2023 về cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế (Khu vực dự án là đô thị loại III).

2.2. Văn bản pháp lý liên quan đến dự án

- Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc duyệt quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2181/QĐ-UBND ngày 08/7/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án khu đô thị Long Hưng (Khu D và E) tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2767/QĐ-UBND ngày 25/8/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Aqua City diện tích 305ha;

- Quyết định số 4492/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch Khu đô thị Aqua City tỷ lệ 1/2000 tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty Cổ phần Thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 1) phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/09/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/05/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty Cổ phần Thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 2) phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/05/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 4359/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất trong dự án xây dựng khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 1) của Công ty CP Thành phố Aqua;

- Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/1/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất trong dự án xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 2) của Công ty CP Thành phố Aqua;

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại phường Long Hưng đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025;

- Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại phường Long Hưng và Tam Phước, được phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025.

- Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 08/5/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu đô thị Aqua City, quy mô 305 ha" tại phường Long Hưng của Công ty TNHH Thành phố Aqua;

- Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 28/09/2017 (điều chỉnh lần 01 tại Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 27/07/2020 và điều chỉnh lần 02 tại Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 04/09/2025);

- Quyết định số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư, được điều chỉnh tại Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 31/01/2018;

- Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án Aqua Riverside City, được điều chỉnh tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1026/QĐ-UBND ngày 29/08/2025.

- Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Aqua City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, diện tích 110,54ha” tại phường Long Hưng của Công ty TNHH Thành phố Aqua;

- Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người” tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH Thành phố Aqua;

- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số 0315440822 đăng ký lần đầu ngày 18/12/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 05/02/2025;

- Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 12/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và Công ty TNHH thành phố Aqua xây dựng đường giao thông số 1, đường số 2 và hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh vỉa hè) thuộc dự án Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 24/5/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát xây dựng nhà Câu lạc bộ thuộc dự án Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 12/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát xây dựng công trình Sports Clubhouse;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 53/TD-PCCC ngày 02/3/2020 do Phòng Canh sát PCCC và CHCN - Công an Đồng Nai cấp;

- Văn bản số 5453/SXD-QLXD ngày ngày 13/10/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của dự án Aqua Riverside City;

- Văn bản số 6843/SGTVT-QLGT ngày 23/9/2020 của Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương xây dựng Bến thủy nội địa của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 7402/QĐ-SGTVT ngày 08/10/2020 của Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai về phê duyệt phương án đảm bảo an toàn giao thông đường thủy nội địa phục vụ thi công xây dựng bến thủy nội địa Sun Boathouse;

- Hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ ngày 05/10/2021 giữa UBND tỉnh Đồng Nai và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát;

- Văn bản số 1078/UBND-KTHTĐT ngày 03/10/2025 của UBND phường Long Hưng về thỏa thuận đấu nối thoát nước mưa và thoát nước thải dự án Aqua Riverside City.

- Văn bản số 397/UBND-KTHTĐT ngày 23/09/2025 của UBND phường Long Hưng về công khai nội dung tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Văn bản số 12/MTTQ-BTT ngày 17/10/2025 của Ban Thường trực UBMTTQ Việt Nam phường Long Hưng về ý kiến tham vấn báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án.

- Văn bản số 1487/UBND ngày 17/01/2025 của UBND phường Long Hưng về ý kiến tham vấn báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án.

- Văn bản số 475/TT.CNTT-HCTH ngày 28/10/2025 của Trung tâm Công nghệ Thông tin thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về kết quả công khai tham vấn báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án;

- Văn bản số 381/CN-KT ngày 25/5/2021 Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha;

- Biên bản thỏa thuận đấu nối nước thải giữa Công ty TNHH thành phố Aqua và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát được lập ngày 09/10/2025;

- Biên bản thỏa thuận đấu nối nước thải giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và Công ty TNHH thành phố Aqua Dona được lập ngày 17/12/2021;

- Biên bản thỏa thuận đấu nối giữa Công ty TNHH thành phố Aqua và Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai được lập ngày 31/12/2019.

- Biên bản họp tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân chịu tác động trực tiếp bởi dự án ngày 20/10/2025.

2.3. Nguồn tài liệu, dữ liệu do chủ dự án tự tạo lập được sử dụng trong quá trình đánh giá tác động môi trường

- Báo cáo thuyết minh điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị Aqua City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Báo cáo khảo sát địa hình, địa chất dự án dự án khu đô thị Aqua City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

- Báo cáo Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của Dự án "Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Khu đô thị Aqua City, quy mô 305 ha" tại phường Long Hưng của Công ty TNHH Thành phố Aqua, 2009;

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát làm chủ đầu tư, năm 2020;

3. Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường

*** Các bước tiến hành triển khai đánh giá tác động môi trường:**

Bước 1: Xây dựng đề cương chi tiết của dự án.

Bước 2: Thu thập tài liệu và các văn bản cần thiết liên quan đến dự án.

Bước 3: Khảo sát, điều tra hiện trạng các thành phần môi trường như: khảo sát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quan trắc hiện trạng chất lượng môi trường nước mặt, không khí, nước dưới đất, đất trong khu vực của dự án.

Bước 4: Tiến hành lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và thực hiện tham vấn cộng đồng.

Bước 5: Bảo vệ trước hội đồng thẩm định.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) dự án do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát làm chủ đầu tư với sự tư vấn của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai thực hiện.

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận đăng ký hoạt động thử nghiệm và đủ điều kiện hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường theo Quyết định số 29/GCN-BTNMT ngày 8/9/2023 (đã được chứng nhận đăng ký hoạt động thử nghiệm trong lĩnh vực quan trắc môi trường với số đăng ký 003/TN-QTMT và đủ điều kiện tổ chức các hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường với mã số VIMCERTS 003). Phòng thí nghiệm Trung tâm đã được Văn phòng Công nhận Chất lượng thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ công nhận theo Tiêu chuẩn ISO/IEC 17025:2005 với số hiệu VILAS 058 ngày 17/03/2022.

Địa chỉ liên hệ: 236 đường Phan Trung, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 02513. 895672 Fax: 02513. 895669

- Đại diện: **Ông Lê Văn Tân**

- Chức vụ: Giám Đốc

- Điện thoại : 0251.8608003; Fax: 0251.8878168

Bảng 1: Danh sách tham gia thực hiện ĐTM

TT	Họ và tên	Chuyên ngành	Chức vụ	Nội dung phụ trách	Chữ ký
A. Công ty TNHH Thành phố Aqua					
1	Nguyễn Hữu Khoa (theo Giấy ủy quyền số 15/2025-UQ-LH2 ngày 01/08/2025	-	Tổng Giám đốc	Cung cấp các hồ sơ liên quan đến báo cáo, kí duyệt nội dung báo cáo	
B. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai					
1	Nguyễn Thị Mai Liên	Thạc sĩ Kỹ thuật môi trường	Phó Giám đốc	Chịu trách nhiệm chung các vấn đề liên quan báo cáo	
2	Trần Thị Thùy Quyên	Kỹ sư Quản lý môi trường	Phó Trưởng phòng Tư vấn Môi trường và Truyền thông	Chịu trách nhiệm xây dựng khối lượng thực hiện đánh giá tác động môi trường	
3	Huỳnh Tuấn Vũ	Kỹ Sư công nghệ môi trường	Phòng Môi trường và Truyền thông	Chịu trách nhiệm Tổng hợp và lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường	
4	Đào Sỹ Hiệp	Thạc sĩ Quản lý Tài nguyên môi trường	Phòng Tư vấn Môi trường và Truyền thông	Đánh giá và tính toán về tác động dòng chảy	
5	Nguyễn Thị Thu Vân	Kỹ Sư công nghệ môi trường		Đánh giá tác động và biện pháp giảm thiểu tác động của nước thải	
6	Huỳnh Trọng Hiếu	Thạc sĩ Quản lý môi trường		Đánh giá tác động và biện pháp giảm thiểu tác động của chất thải rắn	
7	Vũ Thị Bích Liễu	Kỹ Sư công nghệ môi trường		Đánh giá tác động và biện pháp giảm thiểu tác động của khí thải	

4. Phương pháp đánh giá tác động môi trường

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai được thực hiện theo các phương pháp sau:

(1) Phương pháp liệt kê:

- Liệt kê các tác động môi trường do hoạt động xây dựng dự án;

- Liệt kê các tác động môi trường khi dự án đi vào hoạt động, bao gồm các nhân tố gây ô nhiễm môi trường: nước thải, khí thải, chất thải rắn, an toàn lao động,…;

- Dự báo các tác động đến môi trường, kinh tế và xã hội trong khu vực do hoạt động của dự án gây ra.

- Phương pháp này được áp dụng để liệt kê các nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải và đối tượng bị tác động chính.

(2) Phương pháp đánh giá nhanh:

Trên cơ sở hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế thế giới (WHO) thiết lập nhằm tính tải lượng các chất ô nhiễm từ các hoạt động của dự án và đề xuất các biện pháp khống chế. Các thông số và kết quả từ tổ chức (WHO) là đáng tin cậy, phục vụ đắc lực trong công tác đánh giá, dự đoán các tác động xấu có thể xảy ra.

- Phương pháp này được sử dụng trong Chương 3 để tính toán tải lượng, nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải, nước thải sinh hoạt,.. Từ đó, đánh giá mức độ tác động do hoạt động của dự án đến môi trường xung quanh.

(3) Phương pháp chồng ghép bản đồ:

Sử dụng bản đồ số kết hợp ảnh vệ tinh Google Earth 2025 để xác định chính xác các đối tượng tự nhiên và đối tượng kinh tế xã hội khu vực dự án thể hiện trong chương 1 của báo cáo, làm cơ sở cho việc phân tích đánh giá các khía cạnh và tác động môi trường phức hợp trong chương 2 và chương 3 của báo cáo.

(4) Phương pháp tham vấn cộng đồng, điều tra xã hội học:

Phương pháp này sử dụng trong quá trình phỏng vấn lãnh đạo và nhân dân địa phương tại nơi thực hiện dự án, nhằm giúp cho chủ dự án có căn cứ lồng ghép việc quản lý với các đề nghị, kiến nghị của địa phương về công tác bảo vệ môi trường trên khu vực dự án. Qua báo cáo và những phân tích trên cho thấy các phương pháp được áp dụng đều phù hợp với những yêu cầu mà báo cáo đánh giá tác động môi trường đưa ra.

(5) Phương pháp thẩm định, lấy ý kiến chuyên gia:

Các chuyên gia thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau (tài nguyên, quản lý môi trường, chuyên gia sinh thái, chuyên gia về công nghệ môi trường…) sử dụng kiến thức chuyên gia của mình để nhận dạng, phân tích, đánh giá… các tác động cụ thể của dự án

(6) Phương pháp đánh giá tác động tích lũy:

Phương pháp này sử dụng để đánh giá các ảnh hưởng lũy tích, sự tích tụ các thành phần ô nhiễm gây biến đổi thành phần môi trường.

(7) Phương pháp so sánh:

Phương pháp đưa ra các so sánh với các quy chuẩn, các tiêu chuẩn để đánh giá tác động sau khi đã tính toán chi tiết.

(8) Các phương pháp khác:

*** Phương pháp nghiên cứu, khảo sát thực địa, thu thập tài liệu:**

- Thu thập tài liệu và khảo sát thực tế bao gồm:

+ Địa hình, địa chất - thủy văn;

+ Khí tượng thủy văn;

+ Tình hình kinh tế - xã hội của phường Long Hưng;

- Thu thập tài liệu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

+ Hệ thống đường giao thông;

+ Hệ thống cấp nước;

+ Hệ thống cấp điện;

+ Hệ thống thoát nước.

- Khảo sát hiện trạng môi trường khu vực dự án.

*** Phương pháp lấy và phân tích mẫu:**

Sử dụng để khảo sát thực địa, lấy mẫu ngoài hiện trường và phân tích các thông số trong phòng thí nghiệm, nhằm mục đích đánh giá hiện trạng chất lượng không khí, độ ồn rung, nước mặt, nước dưới đất,… tại khu vực triển khai dự án và khu vực xung quanh, đồng thời sử dụng làm căn cứ so sánh cho chương trình giám sát môi trường dự án sau này.

5. Tóm tắt nội dung chính của báo cáo ĐTM

5.1. Thông tin về dự án

a. Thông tin chung:

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

- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

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

- Dự án là khu đô thị xây dựng mới có mật độ xây dựng cao, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho người sống và làm việc tại khu vực với đa dạng các loại hình nhà liên kế, nhà biệt thự, nhà ở xã hội dạng chung cư kết hợp với các công trình thương mại dịch vụ, công trình văn hóa, hành chính làm điểm nhấn về không gian kiến trúc với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại và phù hợp với cảnh quan thiên nhiên đặc thù tại khu vực, phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 được phê duyệt. Tổng diện tích thực hiện dự án là 76,75ha đáp ứng nhu cầu sinh sống, làm việc cho khoảng 9.115 người. Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019, điều chỉnh tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1026/QĐ-UBND ngày 29/08/2025.

- Dự án Aqua Riverside City nằm trong tổng thể khu đô thị Aqua City diện tích 305ha; khu đô thị Aqua City diện tích 305ha được chia thành 08 khu vực bao gồm (Khu 1, Khu 2, Khu 3, Khu 4, Khu 5, Khu 6, Khu 7, Khu X) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025. Theo đó, dự án Aqua Riverside City thuộc các khu vực của đô thị Aqua City diện tích 305ha bao gồm (toàn bộ Khu 2, một phần Khu 4, một phần khu 6, một phần Khu 7) với diện tích 76,75ha

- Tổng vốn đầu tư dự án 7.110.000.000.000 đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án: dự án gồm 03 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1 (từ năm 2019 đến năm 2022): khu 1 thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, xây dựng nhà mẫu, kinh doanh

và trồng cây xanh. Lập hồ sơ thiết kế và xây dựng các công trình giáo dục: trường THPT, nhà trẻ, trường tiểu học.

+ Giai đoạn 2 (từ năm 2022 đến năm 2030): khu 4 thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật,, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng trụ sở hạ tầng xã hội như trụ sở hành chính, nhà văn hóa, trạm xử lý nước thải và thông tin liên lạc.

+ Giai đoạn 3: (sau năm 2030) đầu tư hoàn thiện các công trình chung cư trong dự án và các công trình dịch vụ. hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống công viên cây xanh và cách ly Sông Buông (sông Trong) hoàn thiện dự án.

b. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án:

*** Các hạng mục công trình của dự án:**

Hiện tại, dự án đã triển khai xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 và Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người)" tại Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020.

Các công trình đã xây dựng bao gồm:

- Đã hoàn thành xây dựng 568 căn nhà thấp tầng bao gồm (396 căn nhà ở liên kề phố, 45 căn nhà ở liên kế sân vườn, 44 căn biệt thự song lập, 83 căn biệt thự đơn lập) với tổng diện tích xây dựng khoảng 104.041 m^2;

- Đã xây dựng khoảng 17.552,2 m^2 hạng mục công trình công cộng bao gồm (6.737,5m^2 nhà văn hóa, 7.332m^2 nhà hành chính, 750m^2 công trình thương mại dịch vụ tập trung, 2.732,7 m^2 bến tàu du lịch);

- Đã xây dựng khoảng 175.852 m^2 đất giao thông; đã xây dựng 5.887,6 m^2 công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm (5.837,6 m^2 kết cấu móng, kết cấu công trình, nhà điều hành trạm xử lý nước thải và 50 m^2 trạm phát sóng BTS);

- Đã hoàn thành 100% kè bờ sông Buông tương đương 2.967m và 100% kè bờ kênh rạch nội khu tương đương 940m;

- Đã hoàn thành san nền toàn bộ dự án.

- Đến nay, các hoạt động xây dựng hạng mục công trình trên toàn dự án đã tạm dừng.

Mặc dù, đã xây dựng một số hạng mục công trình cơ bản nhưng dự án vẫn chưa đi vào hoạt động và nhằm để cụ thể hóa tính chất, chức năng các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu về hạ tầng, định hướng phát triển,…trong tình hình mới theo quy hoạch chung của Phân khu C4 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025; do đó, khu đô thị Aqua City diện tích 305ha tại phường Long Hưng đã được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát sẽ tiếp tục thực hiện xây dựng các hạng mục công trình của dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha (thuộc khu đô thị Aqua City diện tích 305ha) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được điều chỉnh tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025, sau khi báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được phê duyệt.

Các hạng mục công trình đầy đủ của dự án khi hoàn thành xây dựng được thể hiện như sau:

- Công trình nhà ở: Gồm các loại hình nhà ở bao gồm (nhà ở xã hội, nhà liên kế phố, nhà liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập với tổng diện tích đất ở là 335.265,6m^2; chiếm 43,7% tổng diện tích xây dựng dự án Aqua Riverside City. Bao gồm phân khu chức năng như sau:

+ Nhà ở cao tầng (chung cư nhà ở xã hội) bố trí gắn với các tuyến đường giao thông liên khu vực tạo nên các tổ hợp cao tầng ở có lõi cây xanh, công trình công cộng và bãi đỗ xe tĩnh, tổng số căn xây dựng là 770 căn, diện tích xây dựng là 7.222,4 m^2. Chủ dự án sẽ không thực hiện xây dựng toàn bộ chung cư xã hội mà chỉ thực hiện hoàn thiện xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nhà ở xã hội, sau đó sẽ bàn giao khu đất này về chính quyền địa phương quản lý, phát triển nhà ở xã hội theo đúng quy định.

+ Nhà ở thấp tầng được bố trí tại các trục đường liên khu với tổng số căn xây dựng là 1.777 căn (nhà ở liên kế sân vườn 308 căn, nhà ở liên kế phố 924 căn, nhà ở biệt thự song lập 371 căn, nhà ở biệt thự đơn lập 174 căn) với diện tích được thực hiện xây dựng là 340.931,3 m^2.

- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Diện tích quy hoạch 64.420,7 m^2; chiếm 8,4% tổng diện tích khu dự án. Bao gồm công trình dịch vụ phục vụ cho khu đô thị như sau:

+ Công trình thương mại dịch vụ, bến tàu: Diện tích 9.068,1 m^2 bao gồm:

▪ Khu thương mại dịch vụ tập trung có tổng diện tích 6.335,4 m^2 với diện tích sàn xây dựng là 21.884 m^2.

▪ Khu bến thuyền 2.732,4 m^2 (đưa đón khách tham quan, dân cư dự án).

+ Công trình trường học: Có diện tích 32.561 m^2 bao gồm:

▪ Trường mầm non diện tích 2.840 m^2.

▪ Trường tiểu học diện tích 5.203,5 m^2.

▪ Trường tiểu học diện tích 6.013 m^2.

▪ Trường trung học phổ thông diện tích 18.504,5 m^2.

+ Công trình văn hóa: Diện tích 6.737,5 m^2 gồm các Trung tâm văn hóa - nghệ thuật, nhà thi đấu biểu diễn.

+ Công trình hành chính: Diện tích 7.332 m^2 là khu vực trung tâm an ninh, bảo vệ toàn khu dự án.

+ Khu thương mại dịch vụ liền kề: Tổng diện tích xây dựng là 8.722,1 m^2 với diện tích sàn xây dựng là 31.251 m^2.

- Hệ thống đất cây xanh, công viên với diện tích 134.537,7 m^2 chiếm 17,5% tổng diện tích của dự án.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích 5.887,6 m2 chiếm 0,8% tổng diện tích dự án.

- Giao thông khu vực thực hiện dự án có diện tích 227.421 m^2 chiếm 29,6% tổng diện tích dự án.

Bảng 2: Các hạng mục công trình của dự án Aqua Riverside City

TT	Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Diện tích đất	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Số lượng	Dân số
			(m²)	*(m²)*	*(căn/hộ)*	*(người)*
I		**ĐẤT Ở**	**335.265,7**	**845.245,0**	**2.547**	**9.115**
1.1		**Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết**	**231.224,6**	**628.540,6**	**1.979**	**7.071**
1.1.1		Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	7.222,4	81.252,0	770	2.718
1.1.2		Đất ở thấp tầng	224.002,2	547.288,6	1.209	4.352

TT	Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Diện tích đất	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Số lượng	Dân số
			(m²)	*(m²)*	*(căn/hộ)*	*(người)*
		Đất nhà ở liên kế sân vườn	*47.256,5*	*168.199,2*	*263*	
		Đất nhà ở liên kế phố	*73.510,6*	*179.261,6*	*528*	
		Đất nhà ở biệt thự song lập	*69.574,6*	*143.026,6*	*327*	
		Đất nhà ở biệt thự đơn lập	*33.660,6*	*56.801,1*	*91*	
1.2		**Khu vực giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã duyệt**	**104.041,1**	**216.704,4**	**568**	**2.045**
1.2.1		Đất ở thấp tầng	104.041,1	216.704,4	568	2.045
		Đất nhà ở liên kế sân vườn	*5.602,5*	*12.606,0*	*45*	
		Đất nhà ở liên kế phố	*6.343,8*	*140.273,5*	*396*	
		Đất nhà ở biệt thự song lập	*8.979,7*	*17.510,5*	*44*	
		Đất nhà ở biệt thự đơn lập	*27.115,1*	*46.314,4*	*83*	
II		**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV**	**64.420,7**	**147.594.3**		
2.1		**Đất công trình TMDV tập trung, bến tàu**	**9.068,1**	**22.158.0**		
	CO2-1	Công trình thương mại dịch vụ tập trung	750,0	788,0		
	CO2-2	Công trình thương mại dịch vụ tập trung	750,0	788,0		
	CO2-3	Công trình thương mại dịch vụ tập trung	4.835,4	20.308,7		
	JT2	Bến tàu	2.732,7	273,3		
2.2		**Đất văn hóa**	**6.737,5**	**16.170,0**		
	CV2-1	Công trình văn hóa - TDTT	6.737,5	16.170,0		
2.3		**Đất giáo dục**	**32.561,0**	**60.418,6**		
	SC2-1	Trường mầm non	2.840,0	1.704,0		
	SC2-2	Trường tiểu học	5.203,5	4.683,0		
	SC6-3	Trường tiểu học	6.013,0	9.620,8		

TT	Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Diện tích đất	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Số lượng	Dân số
			(m²)	*(m²)*	*(căn/hộ)*	*(người)*
	SC6-2	Trường trung học phổ thông	18.504,5	44.410,8		
2.4		**Đất hành chính**	**7.332,0**	**17.596,8**		
	PF6-1	Công trình hành chính	7.332,0	17.596,8		
2.5		**Đất khu thương mại dịch vụ liền kề**	**8.722,1**	**31.251,0**	**30**	
	BO2-1B	Khu thương mại dịch vụ liền kề	2.626.9	8.991.3	5	
	BO2-2	Khu thương mại dịch vụ liền kề	4.123,0	16.174,6	12	
	SH2-10B	Khu thương mại dịch vụ liền kề	324,5	763,2	1	
	SH2-11	Khu thương mại dịch vụ liền kề	1.647,7	5.321,8	12	
3		**ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TDTT**	**134,537.7**	**5.781,8**		
		Công viên cây xanh đơn vị ở	50.401,0	2.449,2		
		Công viên ven sông	66.651,4	3.332,6		
		Mặt nước	17.485,3			
4		**ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	**5.887,6**	**2.385,0**		
		Đất trạm XLNT	5.837,6	2.335,0		
		Đất trạm BTS	50,0	50,0		
5		**ĐẤT GIAO THÔNG**	**227.421,0**			
		TỔNG	**767.532,6**	**1.001.006,1**		

(Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City)

Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường, dự kiến được bố trí với diện tích như sau:

Bảng 3: Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường dự kiến bố trí tại dự án

TT	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường	Diện tích bố trí
I	**Khu vực công trình nhà ở**	
1.1	**Công trình nhà ở thấp tầng (nhà liên kế phố, nhà liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập)**	
1.1.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (gần khu vực hệ thống xử lý nước thải)	150 m^2
1.1.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại chung tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (gần khu vực hệ thống xử lý nước thải)	15 m^2
1.2	**Nhà ở xã hội (chung cư)**	
1.2.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại tầng 01 chung cư	15 m^2
1.2.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại tầng 01 chung cư	05 m^2
II	**Công trình cộng cộng, thương mại dịch vụ**	
2.1	**Đất công trình TMDV tập trung, bến tàu**	
2.1.1	Bố trí 01 điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung của khu thương mại dịch vụ tập trung	20 m^2
2.1.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại chung của khu thương mại dịch vụ tập trung	05 m^2
2.1.3	Bố trí các thùng rác có nắp đậy kín	05 thùng
2.2	**Công trình văn hóa**	
2.2.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại khu vực công trình văn hóa	20 m^2
2.2.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại khu vực công trình văn hóa	05 m^2
2.3	**Công trình giáo dục**	

TT	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường	Diện tích bố trí
2.3.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại khu vực trường mầm non	20 m^2
	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại khu vực trường mầm non	05 m^2
2.3.2	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại mỗi khu vực trường tiểu học (mỗi điểm có diện tích 20 m^2)	40 m^2
	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại mỗi khu vực trường tiểu học (mỗi điểm có diện tích 05 m^2)	10 m^2
2.3.3	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại trường THPT	30 m^2
	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại THPT	05 m^2
2.4	**Công trình hành chính**	
2.4.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại công trình hành chính	20 m^2
2.4.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại tại công trình hành chính	05 m^2
2.5	**Các công trình thương mại liền kế**	
2.5.1	Bố trí 04 điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung cho các công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 60 m^2 (mỗi điểm có diện tích 15 m^2)	15 m^2/công trình x 4
2.5.2	Bố trí 04 điểm tập kết chất thải nguy hại chung cho các công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 20 m^2 (mỗi điểm có diện tích 05 m^2)	5 m^2/công trình x 4
III	**Cây xanh**	
3.1	Bố trí các thùng rác có nắp đậy kín tại khu vực công viên ven sông	50
3.2	Công viên cây xanh đơn vị ở	-

TT	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường	Diện tích bố trí
3.3	Mặt nước	-
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật:**	
4.1	Bố trí hệ thống xử lý nước thải thải tập trung	5.837 m^2

(Nguồn: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát)

*** Các hoạt động của dự án:**

Các hoạt động của dự án được thể hiện cụ thể như sau:

Bảng 4: Các hoạt động của dự án

TT	Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án
1	Giai đoạn chuẩn bị và triển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ.	Chuẩn bị mặt bằng tại các khu vực chưa triển khai xây dựng dự án theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ.
		Hoạt động chuẩn bị triển khai xây dựng dự án như: vận chuyển đất đá, vận chuyển nguyên vật liệu, đào móng cho các công trình dự án,…
		Hoạt động vận chuyển nguyên liệu, vật liệu, máy móc thiết bị phục vụ thi công các công trình tại dự án.
		Hoạt động thi công các công trình chính, các công trình phụ trợ và các công trình bảo vệ môi trường như: công trình nhà ở, các công trình dịch vụ đô thị, hạ tầng giao thông, hạ tầng cấp điện và nước, kè bờ, hệ thống xử lý nước thải, khu lưu chứa chất thải,…
2	Giai đoạn dự án đi vào vận hành đồng bộ các công trình	Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào dự án.

TT	Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án
	nhà ở, các công trình dịch vụ đô thị, hạ tầng giao thông, hạ tầng cấp điện và nước, hệ thống xử lý nước thải, khu lưu chứa chất thải,…	- Hoạt động sinh hoạt của các hộ dân sinh sống trong dự án. - Hoạt động ra vào và sinh hoạt của khách tham quan đến dự án,… - Hoạt động xử lý nước thải của hệ thống. - Hoạt động buôn bán, kinh doanh của các Trung tâm thương mai.

c. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường:

- Sông Buông là nơi tiếp nhận trực tiếp nước thải từ dân sinh, khu công nghiệp trên địa bàn và là nơi tiếp nhận nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn của dự án khi hoạt động. Nước thải sau khi xử lý thoát ra sông Buông, sau đó tiêu thoát ra nguồn tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai. Theo quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn năm 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024, sông Buông được quy hoạch là nguồn cấp nước sinh hoạt; mặt khác nước thải từ sông Buông thoát ra sông Đồng Nai đoạn 03 khoảng 200m về phía Tây là nguồn cấp nước sinh hoạt cho các xã, phường của tỉnh Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, dự án có yếu nhạy cảm về môi trường tại điểm này.

- Toàn bộ diện tích khu đô thị Aqua City diện tích 305ha (bao gồm phần diện tích dự án 76,75ha của dự án Aqua Riverside City) đã được UBND tỉnh chấp thuận cho thuê đất đợt 01 với tổng diện tích là 1.997.062,0m^2 tại Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009, thuê đất đợt 02 với diện tích là 995.442,9m^2 theo Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009. Do đó, dự án không có yếu nhạy cảm về môi trường tại điểm này.

5.2. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án có khả năng tác động đến môi trường

Các hoạt động của các hạng mục công trình có khả năng tác động đến môi trường được thể hiện như sau:

Bảng 5: Các hoạt động của các hạng mục công trình có khả năng tác động đến môi trường

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường
Giai đoạn chuẩn bị và tiển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ.	Đền bù, giải phóng mặt bằng triển khai dự án.	Đã hoàn thành việc đền bù, giải phòng, bố trí tái định cư cho toàn bộ dự án.
	Hoạt động chuẩn bị triển khai xây dựng dự án như: vận chuyển đất đá, vận chuyển nguyên vật liệu, đào móng cho các công trình dự án,…	- Bụi, khí thải phát sinh từ các máy móc, phương tiện thi công. - Bụi phát sinh từ quá trình san nền dự án.
		Nước thải sinh hoạt phát sinh từ công nhân thi công.
		Chất thải sinh hoạt của công nhân thi công, chất thải rắn xây dựng.
		Chất thải nguy hại phát sinh từ quá trình bảo dưỡng máy móc, phương tiện thi công, các loại bao bì chứa chất thải có nhiễm thành phần nguy hại, bóng đèn chiếu sáng,…
		Hoạt động của phương tiện thi công phát sinh tiếng ồn, rung.
		Tác động đến tài nguyên sinh học.
	Hoạt động vận chuyển nguyên liệu, vật liệu, máy móc thiết bị phục vụ thi công các công trình tại Dự án.	Bụi, khí thải phát sinh từ quá trình vận chuyển nguyên liệu, vật liệu, máy móc.
	Hoạt động thi công các công trình chính, các	Bụi, khí thải.
		Nước thải sinh hoạt phát sinh từ

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường
	công trình phụ trợ và các công trình bảo vệ môi trường như: công trình nhà ở, các công trình dịch vụ đô thị, hạ tầng giao thông, hạ tầng cấp điện và nước, hệ thống xử lý nước thải, khu lưu chứa chất thải,…	công nhân thi công.
		Chất rắn sinh hoạt phát sinh từ công nhân thi công.
		Chất thải rắn thông thường phát sinh từ hoạt động thi công.
		Chất thải nguy hại phát sinh từ quá trình bảo dưỡng máy móc, phương tiện thi công, các loại bao bì chứa chất thải có nhiễm thành phần nguy hại, bóng đèn chiếu sáng,…
		Hoạt động của phương tiện thi công phát sinh tiếng ồn, rung.
		Nước mưa chảy tràn qua khu vực thực hiện dự án.
Giai đoạn dự án đi vào vận hành đồng bộ các công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ tập trung, thương mại dịch vụ liền kề, trường mầm non, trường tiểu học, trường THPT, khu hành chính, khu văn hóa, hạ tầng cấp điện và nước, hệ thống xử lý nước thải, khu lưu chứa	Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào dự án.	Phát sinh các loại khí thải như: Bụi, độ ồn, SO_2, NO_x, CO, CO_2,…
		Phát sinh tiếng ồn, rung.
	- Hoạt động sinh hoạt của các hộ dân sinh sống trong dự án. - Hoạt động ra vào và sinh hoạt của khách tham quan đến dự án,… - Hoạt động xử lý nước thải của hệ thống. - Hoạt động buôn bán, kinh doanh của các Trung tâm thương mại.	- Phát sinh chất thải sinh hoạt, chất thải thông thường và chất thải nguy hại gây ra một số tác động như sau: + Ảnh hưởng môi trường đất. + Gây mất mỹ quan đô thị. + Ảnh hưởng môi trường không khí. + Ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân.
		- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt của hộ dân sinh sống trong dự án, khách tham quan đến dự án,… sẽ gây ô nhiễm đến môi trường đất, nước, không

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường
chất thải,…		khí nếu không được xử lý.
		Hoạt động của dự án có khả năng tiềm ẩn các nguy cơ cháy nổ gây ô nhiễm không khí, thiệt hại về người và tài sản như gây ra các sự cố về điện, các thiết bị hoạt động quá công suất, cháy nổ trong quá trình nấu nướng, sét đánh,…
		Mùi hôi phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải do quá trình phân hủy của các chất ô nhiễm có trong nước thải.
		Xảy ra các sự cố về an ninh, trật tự, giao thông trong khu vực dự án và các công trình lân cận do tập trung một số lướng lớn người dân tại dự án.
		Xảy ra sự cố sụp lún công trình gây ô nhiễm không khí, thiệt hại về người và tài sản.
		Nước mưa chảy tràn trên mặt bằng khu vực dự án.

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

Các tác động chính đến môi trường trong của dự án được trình bày trong bảng sau:

Đối tượng tác động / Nguồn gây tác động	Nước mặt	Nước dưới đất	Không khí	Đất	Đa dạng sinh học	Sức khỏe cộng đồng	Lao động việc làm	Giao thông vận tải
Giai đoạn triển khai xây dựng								
Vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị	I		II	I	I	I	I	II
Tập kết, lưu trữ nguyên, vật liệu	I		II	I	I	I	I	I
Thi công các hạng mục công trình	I		II	I	I	II	I	II
Rủi ro, sự cố			I	I		I	I	I
Giai đoạn vận hành								
Hoạt động giao thông đường bộ, đường thủy	I		I	I		I	I	II
Hoạt động sinh hoạt của khu đô thị	II		II	I		I	I	I
Hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng	II		II	I		I	I	I
Rủi ro, sự cố	I		I	I		I	I	I

*** Ghi chú:**

- Ô trắng: không tác động.
- I: Tác động không đáng kể.
- II: Tác động đáng kể có thể giảm được.

Đánh giá chung: Nhìn chung, khi dự án đi vào hoạt động thì môi trường không khí, nước mặt, tài nguyên sinh học và kinh tế- xã hội đều bị tác động tiêu cực ở mức độ khác nhau do các loại chất thải phát sinh và nguy cơ xảy ra rủi ro, sự cố môi trường. Vì vậy, Chủ dự án sẽ áp dụng các biện pháp phòng chống, kiểm soát và xử lý phù hợp nhằm khống chế và giảm thiểu một cách hiệu quả các tác động môi trường tiêu cực tới môi trường khu vực.

5.3.1. Đánh giá, dự báo tác động của hoạt động liên quan đến chất thải trong giai đoạn phát quang và thi công xây dựng dự án

5.3.1.1. Đánh giá tác động do nước thải

- Nước thải sinh hoạt: nước thải sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của công nhân. Lượng nước thải vào khoảng 4,5 m^3/ngày. Các chất ô nhiễm có trong nước thải chủ yếu là các chất hữu cơ, chất rắn lơ lửng, N tổng, P tổng, TSS, dầu mỡ, Coliforms... Nước thải nếu không được xử lý khi thải vào nguồn tiếp nhận sẽ làm ảnh hưởng đến hệ sinh thái khu vực; khi thấm vào đất gây ô nhiễm đất, hệ thực vật và ảnh hưởng đến chất lượng nước ngầm, gây ảnh hưởng gián tiếp đến sức khoẻ cộng đồng. Ngoài ra, nước thải sinh hoạt chứa một lượng vi sinh vật gây bệnh, gây ảnh hưởng đến sức khoẻ con người.

- Nước thải xây dựng: lượng nước này phát sinh ô nhiễm cục bộ với thành phần chủ yếu là chất thải rắn lơ lửng. Lượng nước thải phát sinh ước tính khoảng 4,5 m^3/ngày. Nước thải xây dựng chủ yếu chứa chất rắn lơ lửng nếu không được quản lý tốt sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường nước mặt trong khu vực như: tăng độ đục, giảm khả năng tự làm sạch của nguồn tiếp nhận nước thải khi tiếp nhận nước thải này. Tuy nhiên lượng nước thải này phát sinh không thường xuyên và nếu được quản lý tốt thì cũng không gây ảnh hưởng đáng kể đến môi trường nước trong khu vực.

5.3.1.2. Đánh giá tác động do của bụi, khí thải

- Bụi, khí thải phát sinh do quá trình phát quang. chủ yếu phát sinh từ các hoạt động đốt nhiên liệu của phương tiện, thiết bị. Các phương tiện, thiết bị chru yếu sử dụng dầu DO, thành phần khí thải chủ yếu là CO_x, NO_x, SO_x, C_xH_y, aldehyd, bụi. Qua tính toán, tải lượng khí thải trong giai đoạn này là không lớn, do đó khí thải trong giai đoạn này tác động đến dân cư sống xung quanh khu vực dự án và dự án là không đáng kể. Tuy nhiên, khí thải có thể sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân lao động gây kích thích mạnh đường hô hấp và gây ra các bệnh về mắt.

- Bụi phát sinh do hoạt động thi công công trình, tác động chủ yếu nhất là công nhân trực tiếp tham gia thi công. Công nhân có thể mắc các bệnh về đường hô hấp như viêm mũi, viêm phổi, ho, đau mắt,...

- Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động của các phương tiện thi công xây dựng, các phương tiện vận tải trên công trường. Hoạt động của các phương tiện thi công này sẽ làm phát sinh khí ô nhiễm có chứa sản phẩm của quá trình đốt nhiên liệu của các động cơ như NO_x, SO_2, CO, CO_2, C_xH_y. Khí thải có thể sẽ ảnh hưởng

trực tiếp đến công nhân làm việc trên công trường, khí thải có thể kích thích mạnh đường hô hấp và gây ra các bệnh về mắt.

5.3.1.3. Đánh giá tác động do của chất thải rắn công nghiệp thông thường

*** Chất thải rắn sinh hoạt:**

Chất thải rắn của công nhân thi công trung bình vào khoảng 1 kg/người/ngày, lượng chất thải phát sinh trung bình 100 kg/ngày với lượng công nhân khoảng 100 người. Thành phần chất thải rắn này có chứa 60 - 70% chất hữu cơ, 30 - 40% các chất khác và đặc biệt có thể chứa nhiều vi khuẩn và mầm bệnh. Đây là môi trường sống tốt cho các vi trùng gây bệnh, là nguồn thức ăn cho ruồi, muỗi,... sẽ dễ dàng truyền bệnh cho người và có thể phát triển thành dịch.

*** Chất thải rắn thông thường:**

Dựa theo định mức xây dựng thì mức độ hao hụt nguyên vật liệu chiếm khoảng 0,1% khối lượng nguyên vật liệu xây dựng, giả sử lượng hao hụt được tính là phế thải xây dựng. Khối lượng nguyên vật liệu cần vận chuyển có khả năng rơi vãi là khoảng 1.700.000 tấn, thời gian thi công xây dựng khoảng 132 tháng (giai đoạn từ năm 2019-2030). Như vậy, khối lượng chất thải rắn xây dựng phát sinh khoảng 0,4 tấn/ngày. Chất thải rắn phát sinh từ hoạt động xây dựng chủ yếu là chất trơ, ít có khả năng hòa tan vào nguồn nước nên ít tác động đến môi trường, tuy nhiên sẽ gây cản trở công việc đi lại của công nhân, các mảnh sắt thép vụn có thể gây nên các tai nạn lao động, các bao bì có thời gian phân hủy lâu khi không được thu gom triệt để sẽ chôn vùi trong đất gây ô nhiễm đất.

5.3.1.4. Đánh giá tác động do chất thải nguy hại

Chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn xây dựng với khối lượng phát sinh ước tính khoảng 115 kg/tháng.

- Các loại chất thải nguy hại trong quá trình thi công có các tính chất nguy hại theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường như sau:

Gây độc cấp tính: Các chất thải có các thành phần nguy hại gây tử vong, tổn thương nghiêm trọng hoặc tức thời cho sức khoẻ thông qua đường ăn uống, hô hấp hoặc qua da.

+ Gây hại: Các chất thải có các thành phần nguy hại gây ra các rủi ro sức khoẻ ở mức độ thấp thông qua đường ăn uống, hô hấp hoặc qua da.

+ Gây độc từ từ hoặc mãn tính: Các chất thải có các thành phần nguy hại gây ảnh hưởng xấu cho sức khỏe một cách từ từ hoặc mãn tính thông qua đường ăn uống, hô hấp hoặc qua da.

+ Có độc tính sinh thái: Các chất thải có các thành phần nguy hại gây tác hại nhanh chóng hoặc từ từ đối với môi trường và các hệ sinh vật thông qua tích luỹ sinh học.

5.3.1.5. Đánh giá tác động từ các nguồn khác

a. Tiếng ồn:

Tiếng ồn trong giai đoạn thi công xây dựng chủ yếu là do hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thi công. Tiếng ồn sẽ gây ảnh hưởng đến tâm lý con người, ảnh hưởng trực tiếp đến thính giác. Tiếp xúc với nguồn ồn lớn trong thời gian dài có thể gây ra bệnh điếc nghề nghiệp. Tiếng ồn gây ra tại công trường chủ yếu tác động đến công nhân tham gia xây dựng dự án.

b. Tác động do nước mưa chảy tràn;

Hoạt động thi công sẽ phát sinh chất thải rắn như: đất, cát, vật liệu xây dựng thải và dầu mỡ khoáng thải từ quá trình bảo trì, sửa chữa máy móc,… Khi mưa lớn dòng chảy sẽ cuốn các chất thải này xuống các rãnh thoát nước tự nhiên trong khu vực dự án và chảy ra sông rạch tại khu vực. Vì vậy, các chất thải phát sinh trong giai đoạn này cần phải được thu gom tập trung.

c. Tác động đối với sức khỏe công nhân lao động trên công trường:

Do quy mô thực hiện dự án lớn, có nhiều hạng mục công trình với các yêu cầu đặc thù về kỹ thuật thi công, nên việc tuyển dụng công nhân lao động do các chủ thầu thi công lựa chọn và tuyển dụng từ nhiều địa phương khác nhau theo từng hạng mục công trình. Việc tập trung công nhân trên công trường cũng trở thành nguyên nhân phát sinh, lây lan các dịch bệnh, đặc biệt là trong thời gian này, xã hội đang tồn tại một số loại dịch bệnh có khả năng lây lan nhanh, có khả năng bùng phát thành đại dịch sẽ tác động xấu đến sức khỏe cộng đồng dân cư khu vực dự án như dịch tả, dịch cúm,...

5.3.1.6. Đánh giá tác động từ các rủi ro, sự cố

a. Tai nạn lao động:

Trong quá trình thi công xây dựng có thể xảy ra tai nạn do các nguyên nhân như công trình bị nghiêng, gãy, đổ...có thể gây thiệt hại đến tính mạng con người. Đối với bất kỳ công trình xây dựng với quy mô lớn nào, công tác an toàn lao

động là vấn đề quan tâm hàng đầu từ các nhà đầu tư cho đến người lao động trực tiếp thi công trên công trường. Nhìn chung, các vấn đề có khả năng phát sinh ra tai nạn lao động có thể bao gồm:

- Không thực hiện tốt quy định về an toàn lao động khi làm việc với các loại máy móc, thiết bị thi công.

- Việc thi công các công trình trên cao sẽ làm tăng cao khả năng gây ra tai nạn lao động do trượt té.

b. Sự cố cháy nổ:

Các nguyên nhân có thể gây ra sự cố cháy trong giai đoạn thi công xây dựng dự án là:

- Xây dựng công trình sai, vi phạm khoảng cách an toàn đối với đường dây điện cao thế.

- Hút thuốc và vứt tàn thuốc bừa bãi.

- Kho chứa nguyên, nhiên liệu không đảm bảo điều kiện thông thoáng tốt.

- Do bảo quản nhiên liệu không đúng cách.

- Do nấu ăn gây ra hỏa hoạn.

c. Tai nạn giao thông:

Hoạt động của dự án trong giai đoạn xây dựng sẽ làm tăng mật độ giao thông trong khu vực, hậu quả kéo theo là sự tăng tải lượng chất ô nhiễm và làm giảm chất lượng môi trường không khí xung quanh. Trong thời gian xây dựng, sự gia tăng lượng xe vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng và đất đá sẽ là nguy cơ gây tai nạn giao thông trong khu vực dự án.

5.3.1.7. Tác động do xây dựng kè tới dòng chảy, bồi lắng, xói

Hiện nay, chủ dự án đã hoàn thành việc kè bờ sông Buông và các kênh rạch nội khu theo quy hoạch đã được duyệt, Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020; việc thực hiện thi công bờ kè tuân thủ theo bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của dự án Aqua Riverside City tại Văn bản số 5453/SXD-QLXD ngày ngày 13/10/2020. Do đó, trong quá trình triển khai xây dựng tiếp theo các hạng mục công trình điều chỉnh quy hoạch của dự án không có các tác động tới dòng chảy, bồi lắng, xói.

5.3.2. Đánh giá, dự báo tác động của hoạt động liên quan đến chất thải trong giai đoạn vận hành

5.3.2.1. Đánh giá tác động do nước thải

Nước thải tại dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha chủ yếu phát sinh từ hoạt động sinh hoạt tại (các khu nhà ở, các trường học, khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, nhà văn hóa, khu hành chính) trong giai đoạn vận hành với lưu lượng khoảng 1.284 m^3/ngày, cụ thể:

- Khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) phát sinh khoảng 660 m^3/ngày.

- Khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City) phát sinh khoảng 624 m^3/ngày.

Các chất ô nhiễm có trong nước thải chủ yếu là các chất hữu cơ, chất rắn lơ lửng, N tổng, P tổng, TSS, dầu mỡ, Coliforms... nếu không có biện pháp thu gom, kiểm soát thì sẽ ảnh hưởng đến môi trường đất, môi trường nước ngầm tại khu vực. Ngoài ra, các chất ô nhiễm trong nước thải như đã trình bày ở phần trên khi có mặt trong các nguồn tiếp nhận, đến một mức độ nào đó sẽ phát sinh những tác động có hại cho nguồn tiếp nhận nước thải.

5.3.2.2. Đánh giá tác động do bụi, khí thải

- Bụi phát sinh từ các phương tiện giao thông vào bãi giữ xe của dự án. Hoạt động của dự án góp phần làm gia tăng mật độ xe lưu thông tại khu vực bãi đậu xe của dự án. Theo đó, quy mô người ở tại dự án khoảng trong giai đoạn này là 15.000 người (số lượng người ước tính hiện diện tối đa trong 01 ngày bao gồm tất cả các hộ dân tại nhà ở, các khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, khu hành chính, khu văn hóa, các trường mầm non, tiểu học, THPT); ước tính 01 ngày có tổng cộng khoảng 1.500 xe ô tô và 4.000 xe máy. Các xe hoạt động trung bình 02 giờ/ngày với quãng đường khoảng 10 km/ngày. Đây là nguồn ô nhiễm không thể tránh khỏi, tuy nhiên, mức độ ô nhiễm tùy vào từng thời điểm, từng khu vực. Khi đi vào hoạt động, dự án chỉ sử dụng các loại xe như xe ôtô, xe máy, xe tải, … sử dụng nhiên liệu là chủ yếu là xăng và dầu diesel… Thành phần khí thải chủ yếu là CO_x, NO_x, SO_x, C_xH_y, aldehyd, bụi.

- Khí thải phát sinh từ quá trình dùng nhiên liệu gas cho hoạt động nấu ăn.

- Bụi, khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông vào bãi giữ xe của dự án có thể gây ô nhiễm. Khí thải phát sinh từ quá trình đốt khí gas sẽ phát sinh bụi, NO_x, SO_2, CO,…

- Khí thải, mùi hôi chủ yếu là H_2S, NH_3, CH_4,… phát sinh từ các thùng chứa chất thải sinh hoạt tạm từ khu thương mại, khu cửa hàng cho thuê, hệ thống xử lý nước thải khi hoạt động không hiệu quả.

5.3.2.3. Đánh giá tác động do chất thải rắn công nghiệp thông thường

a. Chất thải rắn sinh hoạt:

Trong giai đoạn vận hành, chất rắn sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ các khu vực bao gồm (các khu vực nhà ở, khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, trường mầm non, trường tiểu học, trường THPT, công trình văn hóa và khu hành chính). Thành phần chất thải rắn sinh hoạt gồm các loại túi nilon, giấy, thực phẩm dư thừa,…phát sinh với tổng khối lượng là 17.000 kg/ngày. Chất thải rắn sinh hoạt có thành phần hữu cơ cao là môi trường sống tốt cho các vi trùng gây bệnh và sẽ dễ dàng lan truyền bệnh cho con người.

b. Chất thải rắn thông thường :

Chất thải từ hệ thống xử lý nước thải khi dự án đi vào vận hành bao gồm bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải, bùn thải từ bể tự hoại, các phế liệu,…. Phát sinh với khối lượng 547.100 kg/năm.

5.3.2.4. Đánh giá tác động do chất thải nguy hại

Trong giai đoạn vận hành chất thải nguy hại phát sinh tại khu dân cư bao gồm (bóng đèn thải, bình xịt côn trùng, thiết bị điện tử thải, pin thải, dầu nhớt, giẻ lau dính dầu,….) ước tính trong giai đoạn vận hành phát sinh khoảng 3.480 kg/năm và phát sinh từ hoạt động chăm sóc cây xanh là khoảng 03 kg/năm. Chất thải nguy hại thường có đặc tính tồn tại lâu trong môi trường và khó phân hủy, có khả năng tích lũy sinh học trong các nguồn nước, mô mỡ của động vật gây ra các bệnh nguy hiểm cho con người. Do đó, nếu không được thu gom và xử lý đúng theo quy định trước khi thải bỏ sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường.

5.3.2.5. Đánh giá các tác động khác

a. Tác động của nước mưa chảy tràn:

Vào mùa mưa, sẽ phát sinh lượng nước mưa chảy tràn trên mặt bằng khu vực dự án. Lưu lượng nước mưa sinh ra phụ thuộc vào yếu tố khí hậu trong khu vực, mức độ gây ô nhiễm từ lượng nước này không nhiều.

b. Tác động đến môi trường sinh thái:

Trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động nước thải sau khi được xử lý sẽ thải trực tiếp xuống sông Buông và đến nơi tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai, nước thải nếu không được xử lý đạt yêu cầu sẽ gây ô nhiễm môi trường nước gây suy thoái hệ sinh thái dưới nước.

c. Tác động do tiếng ồn và ô nhiễm nhiệt:

Nguồn phát sinh tiếng ồn trong giai đoạn vận hành là từ hoạt động của các phương tiện giao thông đơn giản như xe gắn máy, xe ô tô. Tiếng ồn này phát sinh từ động cơ, sự va chạm, sự rung động của các bộ phận xe, từ ống xả khói,…Tuy nhiên, với những công nghệ tiên tiến về khoa học kỹ thuật trong sản xuất động cơ, mức độ ồn từ các phương tiện này là không lớn.

Ô nhiễm nhiệt phát sinh chủ yếu từ khu vực bếp trong nhà của nhà dân, từ các hệ thống làm lạnh của các hộ gia đình và khu trung tâm thương mại. Tuy nhiên, nhiệt phát sinh từ các hoạt động này được đánh giá phát sinh không nhiều, mức độ ảnh hưởng đến người dân cũng không đáng kể.

d. Tác động đến tình hình giao thông trong khu vực dự án:

Các hạng mục công trình của dự án khi đi vào hoạt động sẽ làm gia tăng các phương tiện giao thông dẫn đến sự tập trung một lượng lớn phương tiện giao thông tại khu vực và làm tăng mật độ giao thông trên các tuyến giao thông nội, ngoại dự án một cách đáng kể. Quy hoạch mạng lưới giao thông không phù hợp sẽ gây ùn tắc giao thông trong khu vực. Một khi các tuyến đường này bị ùn tắc sẽ kéo theo hàng loạt những bất lợi khác như kẹt xe, ô nhiễm môi trường và kể cả hiệu quả kinh tế do tổn hao nhiên liệu,....

Ngoài ra, hoạt động của khu bến thuyền nếu xả ra tình trạng tai nạn giao thông đường thủy sẽ dẫn đến các sự cố tràn dầu làm ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt của sông Buông và các thành phần môi trường khác.

5.3.2.6. Đánh giá các tác động do rủi ro, sự cố

a. Khả năng gây ra cháy nổ:

- Sự cố cháy nổ xảy ra do hoạt động nấu nướng của khu nhà ở, khu trung tâm thương mại trong khu vực dự án;

- Chập điện do dùng các thiết bị điện trong khu vực hoặc do các nguyên nhân khác;

- Lựa chọn thiết bị điện và dây điện không phù hợp với cường độ dòng điện, không trang bị các thiết bị chống quá tải;

- Không xây dựng hệ thống chống sét, hoặc có nhưng chưa đạt yêu cầu theo quy định;

- Công tác PCCC tại khu vực nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí của dự án không đảm bảo;

b. Sự cố đường ống thu gom và hệ thống xử lý nước thải:

Sự cố từ hệ thống xử lý nước thải của dự án chủ yếu là do những nguyên nhân sau:

- Do vận hành của người công nhân, không nắm được nguyên tắc của hệ thống xử lý nên không linh động được trong việc cho hóa chất vào các công trình xử lý làm cho chất lượng nước thải đầu ra không đạt yêu cầu.

- Hư hỏng máy móc, bơm, thiết bị vận hành.

- Vỡ đường ống dẫn đến tính trạng nước thải chảy tràn ra môi trường xung quanh phát tán mùi hôi và gây mất mỹ quan đô thị.

c. Sự cố tai nạn giao thông:

Sự cố tai nạn giao thông xảy ra do ý thức thiếu trách nhiệm và bất cẩn trong quá trình điều khiển của thuyền trưởng và các thuyền viên trong quá trình vận chuyển vật liệu. Chủ đầu tư sẽ tiến hành áp dụng các quy tắc và chế tài cụ thể để áp dụng cho các sà lan chuyên chở vật liệu.

d. Sự cố sạt lở bờ kè:

Trong quá trình thi công cũng như khi tuyến kè đưa vào sử dụng sẽ rất dễ xảy ra sự cố sạt lở bờ kè, kè và sự cố vỡ kè. Cụ thể như sau:

- Quá trình đắp thân kè để xây dựng cống qua kè sẽ làm thay đổi dòng chảy, cụ thể là sẽ gây ra hiện tượng nắn dòng, điều này sẽ làm xói lỡ bờ kè, gây nên sự cố sạt lở kè, nghiêm trọng hơn có thể gây nên sự cố vỡ kè.

- Quá trình thi công gia cố nền móng không chặt sẽ rất dễ xẩy ra hiện tượng vỡ kè, đặc biệt là vào mùa mưa bão khi có mưa lớn đất bão hòa nước, áp lực nước ngầm ở lưng kè nằm cao.

5.4. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án

5.4.1. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án trong giai đoạn phát quang và thi công xây dựng

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

*** Nước thải sinh hoạt:**

- Quá trình thi công với số lượng công nhân khoảng 100 người. Do lực lượng công nhân được tuyển dụng là người của địa phương, nên lượng nước thải phát sinh hằng ngày tại công trường sẽ được giảm bớt.

- Ngoài ra, Chủ dự án sẽ trang bị nhà vệ sinh di động với số lượng 5 cái phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho công nhân. Chất thải từ nhà vệ sinh định kỳ sẽ được giao cho đơn vị có chức năng để thu gom, xử lý đúng quy định.

*** Nước thải xây dựng:**

- Ưu tiên sử dụng bê tông trộn sẵn từ nơi khác vận chuyển đến, vì vậy giảm thiểu khả năng phát sinh nước thải dư thừa từ quá trình này

- Thực hiện tiết kiệm nước trong quá trình trộn bê tông, hạn chế tối đa việc thất thoát ra môi trường.

- Không tiến hành sửa chữa, thay thế thiết bị máy móc trên công trường.

- Chủ dự án bố trí 01 hố lắng kết hợp với tách dầu (2mx4mx2m) tại vị trí gần cổng công trường có ngăn tách dầu và song chắn rác, để lắng cặn, vớt dầu nhớt có trong nước thải xây dựng.

5.4.1.2. Công trình, biện pháp thu gom và xử lý bụi, khí thải

- Phun nước tưới ẩm làm giảm bụi, dùng bạt che chắn phần đất đã đào lên để hạn chế gió phát tán bụi vào không khí, ngăn cách khu vực thi công với xung quanh bằng các tấm ngăn (tấm lợp, cốt ép...).

- Tất cả các xe vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới đưa vào sử dụng tại khu vực dự án phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường.

- Tưới nước hằng ngày vào giờ sáng sớm, phun nước định kỳ khoảng 2 lần/ngày trên các tuyến đường và trên công trường phục vụ cho thi công để giảm thiểu lượng bụi phát tán vào không khí trong những ngày nắng nóng.

- Ngoài ra, để đảm bảo sức khỏe công nhân thi công cũng cần trang bị bảo hộ lao động, khẩu trang cho công nhân làm việc trong công trường để chống bụi.

- Nơi tập kết nguyên vật liệu được đặt gần với trục đường đi, thuận tiện cho việc vận chuyển nguyên vật liệu, đồng thời bố trí các tấm chắn quanh bãi tập kết để không gây ảnh hưởng đến khu vực xung quanh, thường xuyên tưới nước quanh khu vực để giảm bụi.

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

*** Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý rác thải sinh hoạt:**

- Bố trí các điểm thu gom rác sinh hoạt từ người dân hoạt động tại khu vực thi công, mỗi điểm có 03 thùng rác dung tích từ 120 lít đến 660 lít ở những vị trí dễ tiếp cận để các xe chất thải sinh hoạt thuận tiện thu gom; công nhân thi công thực hiện phân loại thành 03 nhóm bao gồm: nhóm chất thải thực phẩm lưu chứa trong bao bì màu xanh, nhóm chất thải sinh hoạt khác lưu chứa trong bao bì màu xám, nhóm chất thải rắn tái chế lưu chứa trong bao bì khác màu xanh lá và xám; các túi bao bì này được đặt sẵn trong các thùng có dán nhãn nhận biết và màu sắc phân loại nhóm chất thải trên từng thùng là "CHẤT THẢI THỰC PHẨM" có màu xanh lá cây, "CHẤT THẢI SINH HOẠT KHÁC" và "CHẤT THẢI RẮN TÁI CHẾ" đều có màu xám.

*** Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn xây dựng:**

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

- Các loại vật liệu xây dựng phế thải được phân loại, thu gom và định kì giao cho đơn vị có chức năng xử lý, còn các loại chất thải trơ (đất, cát, thải bỏ,..) được sử dụng làm đất đắp ngay tại khu vực.

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

Để giảm thiểu ô nhiễm do CTNH như dầu mỡ thải, hóa chất xây dựng, chủ dự án sẽ yêu cầu các đơn vị thi công thực hiện các biện pháp sau đây:

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

- Khu vực dự án trong giai đoạn thi công xây dựng sẽ trang bị từ 2 thùng chứa dầu mỡ và hóa chất thải loại 660 lít.

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

5.4.1.5. Công trình biện pháp giảm thiểu tác động khác

a. Tiếng ồn:

- Chế độ làm việc của các phương tiện máy móc thi công, vận chuyển được bố trí phù hợp, theo đó các hoạt động thi công của dự án sẽ tập trung vào ban ngày và cần hạn chế hoạt động vào các giờ nghỉ ngơi của công nhân.

- Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực đang thi công.

- Thường xuyên bảo dưỡng và định kỳ kiểm tra các phương tiện giao thông, đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định và luôn đảm bảo máy móc hoạt động tốt. Tuyệt đối không sử dụng phương tiện, máy móc thi công quá cũ, kém chất lượng.

b. Tác động do nước mưa chảy tràn:

- Yêu cầu các nhà thầu phải đào các rãnh thoát nước mưa tạm thời, bố trí các hố lắng tạm thời trên trục thoát nước nhằm giảm hàm lượng cặn lơ lửng, giảm nguy cơ bồi lắng lưu vực.

- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để rác thải sinh hoạt, nhiên liệu dự trữ và nhiên liệu thải xâm nhập vào hệ thống thoát nước gây ô nhiễm hoặc tắt nghẽn hệ thống.

c. Tác động đối với sức khỏe công nhân lao động trên công trường:

- Tổ chức cuộc sống cho công nhân, đảm bảo các điều kiện sinh hoạt như lán trại, nước sạch, ăn, ở... Công nhân thi công được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động để không bị ảnh hưởng tới sức khoẻ do thời tiết, phòng ngừa bệnh dịch;

- Bố trí tủ thuốc y tế tại khu vực công trường, khu nhà điều hành, khu nhà ở công nhân để kịp thời sơ cứu cho các trường hợp tai nạn lao động.

5.4.1.6. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố

a. Biện pháp phòng ngừa sự cố lao động:

- Các đơn vị thi công của dự án lập các biện pháp an toàn lao động cho công nhân đơn vị mình khi tham gia làm việc, xây dựng tại dự án..

- Có bảng hướng dẫn, nội quy, chỉ dẫn,….tại khu vực dự án.

- Đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động, không sử dụng các lao động chưa được đào tạo, chưa được hướng dẫn về an toàn lao động.

- Cung cấp, trang bị đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân làm việc tại dự án.

b. Biện pháp phòng ngừa sự cố cháy nổ:

- Thường xuyên kiểm tra, sửa chữa, bổ sung các bảng tuyên truyền, biển báo cấm lửa, nhắc nhở các công nhân thực hiện cam kết về phòng cháy, chữa cháy.

- Lập phương án tổ chức phòng chống cháy nổ để khi có sự cố xảy ra có biện pháp xử lý mọi tình huống nhanh chóng và kịp thời, để mức thiệt hại không đáng kể hoặc ở mức thấp nhất.

c. Biện pháp phòng ngừa tai nạn giao thông:

- Phương tiện ra vào công trường phải tập kết đúng nơi quy định theo các biển chỉ dẫn đã đặt sẵn tại công trường.

- Người điều khiển phương tiện tham gia giao thông tại công trường phải có đầy đủ sức khỏe, có bằng lái xe theo đúng quy định, không được uống rượu bia trong lúc tham gia giao thông, tuân thủ các quy định về an toàn tại công trường.

d. Sự cố đường ống thu gom và hệ thống xử lý nước thải:

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

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

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

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

- Đảm bảo không có bất kỳ các công trình xây dựng nào trên tuyến cống thu gom, thoát nước.

5.4.2. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án trong giai đoạn vận hành

5.4.2.1. Hệ thống thu gom và xử lý nước thải

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

- Chủ dự án sẽ thực hiện xây dựng tổng 7.000 m^3 thể tích bể tự hoại phục vụ cho hoạt động của dự án.

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

Theo quy hoạch điều chỉnh chủ đầu tư dự án khu đô thị Aqua City diện tích 110,34ha là Công ty TNHH thành phố Aqua sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải, có công suất xử lý nước thải là 2.200 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý toàn bộ nước thải phát sinh từ các nguồn sau:

- Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 5 (toàn bộ nước thải đều thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 6 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua City diện tích 110,34ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 7 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua City diện tích 110,34ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

Như vậy, nước thải phát sinh từ khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) sẽ được xử lý tại hệ thống xử lý nước thải có công suất 2.200 m^3/ngày cùng với nước thải phát sinh từ khu vực (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) do Công ty TNHH thành phố Aqua làm chủ đầu tư *(Biên bản đấu nối xử lý nước thải đính kèm phụ lục).* Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, 2.000 m^3/ngày $< F \leq$ 20.000 m^3/ngày) sẽ theo ống dẫn D300 ra nguồn tiếp nhận là sông Buông và cuối cùng là sông Đồng Nai.

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

Theo quy hoạch điều chỉnh chủ dự án khu đô thị Aqua Riverside City 76,75ha là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải, có công suất xử lý nước thải là 1.450 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý toàn bộ nước thải phát sinh từ các nguồn sau:

- Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 2 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Thu gom, xử lý nước thải một phần Khu 4 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Thu gom, xử lý nước thải Khu X (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Dona diện tích 62ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

Như vậy, nước thải phát sinh từ khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City) sẽ được xử lý tại hệ thống xử lý nước thải có công suất 1.450 m^3/ngày cùng với toàn bộ nước thải từ dự án Aqua Dona (toàn bộ Khu X + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Dona) do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát làm chủ đầu tư *(Biên bản đấu nối xử lý nước thải đính kèm phụ lục).* Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) sẽ theo ống dẫn D300 và sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận là sông Buông tại 01 điểm xả (tọa độ: X=1198849.32; Y= 0403564.97) và cuối cùng là sông Đồng Nai.

Công nghệ và quy trình xử lý nước thải tại 03 trạm xử lý nước đặt tại các vị trí trong tổng thể khu đô thị Aqua City diện tích 305ha là tương đồng với nhau, chỉ khác về công suất các trạm xử lý do lưu lượng tiếp nhận và các phương án thu gom nước thải toàn khu đô thị Aqua City khác nhau đã được phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017, đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

- Phương án đầu tư hệ thống xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày của chủ dự án Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tại dự án Aqua Riverside City như sau:

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

▪ Mô đun 01 có công suất xử lý 650 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải phát sinh toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City.

▪ Mô đun 02 có công suất xử lý 800 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải phát sinh từ toàn bộ Khu X + một phần Khu 4 đều thuộc dự án Aqua Dona.

+ Để phục vụ thu gom và xử lý nước thải phát sinh từ dự án Aqua Riverside City sẽ đi vào hoạt động trước cho nên chủ dự án sẽ đầu tư mô đun 01 có công suất 650 m^3/ngày. Mặt khác, nước thải của dự án thường tăng công suất theo từng giai đoạn, thời gian mới đi vào hoạt động dân cư tại dự án chưa được lắp đầy, lượng nước thải phát sinh ít. Do đó, mô đun 01 được chia thành 03 giai đoạn lắp đặt thiết bị như sau:

Giai đoạn 1: 330 m^3/ngày;

Giai đoạn 2: 160 m^3/ngày;

Giai đoạn 3: 160 m^3/ngày.

+ Đối với mô đun 02 có công suất xử lý 800 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải cho toàn bộ dự án Aqua Dona 62ha cũng sẽ được xây dựng hoàn chỉnh trước khi dự án này đi vào hoạt động.

+ Nước thải từ các nguồn phát sinh sẽ theo tuyến ống BTCT D300mm, D400mm dẫn về HTXLNT tập trung. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) tại hệ thống xử lý nước thải sẽ thoát theo ống dẫn D300 và sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận là sông Buông tại 01 điểm xả (tọa độ: X=1198849.32; Y= 0403564.97) và cuối cùng là sông Đồng Nai. Hiện tại, khu vực hệ thống xử lý nước thải của dự án đã cơ bản hoàn thành việc xây dựng các kết cấu móng, kết cấu công trình và nhà điều hành theo quy hoạch đã được duyệt nhưng chưa thực hiện lắp đặt máy móc thiết bị và vận hành.

Quy trình và công nghệ hệ thống xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày do Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát đầu tư như sau:

Nước thải từ nhà vệ sinh qua bể tự hoại → Bể thu gom → Bể tách dầu/cát → Bể điều hòa → Bể sinh học thiếu khí (Anoxic) → Bể sinh học hiếu khí 1 (Aerotank 1) → Bể sinh học hiếu khí 2 (Aerotank 2) → Bể lắng sinh học → Bể trung gian, bồn lọc áp lực → Bể khử trùng → Đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) theo đường ống dẫn D300 thoát ra nguồn tiếp nhận là sông Buông và cuối cùng là sông Đồng Nai.

5.4.2.2. Hệ thống thu gom và xử lý bụi, khí thải

- Đường giao thông trong khu vực dự án được bê tông xi măng hóa hoàn toàn để hạn chế bụi.

- Chăm sóc, duy trì diện tích cây xanh tại các công trình công cộng, khu nghỉ dưỡng, công viên trung tâm, khu thể dục thể thao góp phần cải thiện môi trường.

- Chủ dự án đã bố trí xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung cách xa vị trí khu nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí và cuối hướng gió chủ đạo của khu vực để hạn chế mùi phát tán ra môi trường xung quanh.

5.4.2.3. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải sinh hoạt và chất thải thông thường

*** Đối với chất thải sinh hoạt:**

Chủ dự án sẽ thực hiện theo Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/1/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh như sau:

- Thực hiện phân loại chất thải sinh hoạt thành 05 nhóm chính:

1. Nhóm chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế:

2. Nhóm chất thải thực phẩm: thức ăn thừa, hư; vỏ trái cây, rau củ; bã trà, giấy ăn, hoa lá, xác động vật và các loại khác có tính chất, thành phần tương tự.

3. Nhóm chất thải cồng kềnh: Là vật dụng gia đình được thải bỏ có kích thước lớn như tủ, giường, nệm, bàn, ghế, gốc cây, thân cây, cành cây và vật dụng khác tương tự.

4. Nhóm chất thải nguy hại phát sinh trong hoạt động sinh hoạt: pin, acquy, bình đựng hóa chất tẩy rửa, bình xịt côn trùng thải, bóng đèn huỳnh quang, bóng đèn điện tử, thiết bị điện tử, dược phẩm hết hạn và các loại thiết bị điện tử gia dụng không còn giá trị sử dụng.

5. Nhóm chất thải sinh hoạt khác khác: Là các loại chất thải phát sinh trong hoạt động sinh hoạt mà hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không xác định được là thuộc các nhóm 1, 2, 3, 4.

- Thực hiện xây dựng các điểm tập kết chất thải đúng quy định, tuyên truyền vận động người dân thực hiện thu gom, phân loại đúng quy định

- Điểm tập kết chất thải sinh hoạt thiết kế có mái che tránh mưa chảy tràn, có nhân viên thường xuyên dọn vệ sinh đảm bảo chất thải không vung vãi sau khi chuyển giao và không phát tán mùi hôi gây mất mỹ quan đô thị, điểm tập kết đảm bảo không làm ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan khu vực. Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định.

- Vị trí, quy mô các điểm tập kết chất thải sinh hoạt và chất thải nguy hại của dự án được thể hiện rõ tại Chương 3 của báo cáo.

*** Đối với chất thải thông thường khác:**

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

- Đối với bùn thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải: Bùn thải phát sinh từ công đoạn xử lý nước thải sẽ thu gom, lưu trữ an toàn và sau đó được chuyển giao cho đơn vị chức năng thu gom, xử lý.

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

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

- Bố trí các khu vực lưu chứa chất thải nguy hại tại dự án đều có dán nhãn dấu hiệu nhận biết được thiết kế xây dựng tường gạch, nền xi măng, có gờ chống chảy tràn, có hố thu chất lỏng đúng quy định. Trong khu lưu chứa có bố trí các thùng thu gom loại từ 120 lít đến 240 lít dán các dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa, mã chất thải nguy hại phù hợp với thành phần tính chất các loại chất thải. Mỗi khu lưu chứa bố trí 01 nhân lực theo dõi, giám sát, đôn đốc việc thu gom, phân loại chất thải nguy hại tại các khu vực của dự án. Công ty sẽ tiến hành ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định đối với các loại chất thải nguy hại phát sinh tại các hạng mục thuộc quyền quản lý của chủ dự án

- Vị trí, quy mô các khu vực lưu chứa chất thải nguy hại của dự án được thể hiện rõ tại Chương 3 của báo cáo.

- Chủ dự án cam kết quản lý chất thải nguy hại theo quy định Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

5.4.2.5. Công trình, biện pháp giảm thiểu các tác động khác

a. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm do nước mưa chảy tràn:

- Thoát nước cho khu đô thị Aqua Riverside City được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa. Khu vực dự án xung quanh là các con sông, rạch nên rất thuận tiện cho việc bố trí hệ thống thoát nước mưa.

- Phân chia lưu vực thoát nước: Dựa vào địa hình tự nhiên kết hợp với mặt bằng bố trí công trình phân chia lưu vực thoát nhiều hướng khác nhau, tạo thuận lợi cho quá trình thu, thoát nước theo hướng ngắn nhất ra cửa xả và thuận lợi trong quá trình bảo trì sửa chữa khi đi vào vận hành chính thức.

- Vị trí các cửa xả đặt ở những vị trí kín đáo, khuất tầm nhìn sao cho vừa đảm bảo thoát nước thuận lợi vừa không làm mất mỹ quan.

- Tại các điểm giao cắt các tuyến cống bố trí các giếng thu tránh ứ đọng cục bộ và để thuận tiện cho việc kiểm tra, sửa chữa.

b. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn:

- Giới hạn tốc độ khi ra vào bãi giữ xe trong khu vực dự án để hạn chế tiếng ồn phát sinh.

- Khu vực vui chơi giải trí có phạm vi diện tích rộng lớn phù hợp với sinh hoạt nghĩ ngơi của dân cư dự án, do đó ảnh hưởng của tiếng ồn của hoạt động vui chơi giải trí đến khu vực xung quanh là không đáng kể.

c. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nhiệt:

- Phun nước tạo độ ẩm, giảm hơi nóng cho đường giao thông nội bộ, sân bãi trong nội vi khu vực dự án.

- Trồng nhiều cây xanh trong khu vực dự án vừa tạo môi trường xanh vừa điều hòa không khí trong khu vực dự án.

5.4.2.6. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố

a. Các biện pháp về PCCC:

Chủ dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN - Công an Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC về hạ tầng kỹ thuật dự án Aqua Riverside City số 53/TD-PCCC ngày 02/3/2020.

*** Biện pháp ngăn ngừa cháy nổ:**

- Không dùng cùng một lúc quá nhiều dụng cụ tiêu thụ điện có công suất lớn nếu mạng điện không được tính cho việc dùng thêm những dụng cụ đó.

- Những nơi cách điện bị dập, nhựa cách điện bị biến màu là những nơi dễ phát lửa khi dòng điện bị quá tải cần được thay dây mới.

- Thường xuyên kiểm tra tổng thể thiết bị điện, hệ thống điện, tạp lô điện, có kế hoạch sữa chữa, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên.

- Dây dẫn điện được luồn vào ống bảo vệ dây dẫn điện để đảm bảo không phát sinh nguồn lửa, nguồn nhiệt gây ra cháy, nổ và hạn chế các mối nối của dây dẫn điện có thể gây ra sự cố cháy nổ.

*** Biện pháp phòng chống sự cố trong trường hợp sự cố hỏa hoạn:**

Công tác phòng chống sự cố cháy nổ được chủ dự án rất quan tâm sẽ thực hiện các biện pháp như sau:

- Lắp hệ thống chống sét đánh thẳng đạt tiêu chuẩn xây dựng Tiêu chuẩn XDVN 46:2007 cho toàn bộ dự án, các khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi,…

- Lắp hệ thống báo cháy tự động, tủ báo cháy đặt tại tầng trệt của khu nghỉ dưỡng, nhà hàng, phương tiện chữa cháy tại chỗ được bố trí đầy đủ theo đúng tiêu chuẩn TCVN 3890:2009.

- Ngoài ra, chủ dự án thường xuyên tiến hành bảo trì, bảo dưỡng máy bơm, rà soát lại toàn bộ phương tiện PCCC, vòi chữa cháy, hệ thống PCCC để kịp thời thay thế, sữa chữa ứng phó khi có cháy, nổ xảy ra theo quy định TCVN 2622:1995 và định kỳ tổ chức giả định tình huống cháy để tập hợp khuẩn cấp đội PCCC sẵn sàng cứu chữa khi có cháy, nổ xảy ra.

*** Tổ chức triển khai chữa cháy:**

Người phát hiện ra cháy hô to "Cháy..cháy..cháy" khi nghe hô cháy, nhân viên làm việc gần đó nhanh chóng lấy bình chữa cháy gần nhất dập lửa đồng thời báo cho người quản lý khu vực tiến hành ngắt điện và thực hiện cứu chữa cháy và thoát hiểm.

- Những nhân viên có nhiệm vụ chữa cháy, bố trí phân công nhân viên sơ tán các vật dễ cháy ra khỏi nơi hỏa hoạn.

- Dùng điện thoại gọi cho lực lượng Cảnh sát PCCC theo số điện thoại 114 xuống ngay vị trí đang có cháy.

- Tổ chức cứu người bị nạn, người còn kẹt trong đám cháy ra khỏi khu vực nguy hiểm để nhân viên y tế cấp cứu, đồng thời hướng dẫn mọi người tại các khu vực lân cận thoát nạn và di chuyển tài sản đến nơi an toàn.

b. Biện pháp giảm thiểu tai nạn giao thông:

*** Giao thông đường bộ:**

- Phối kết hợp với sở giao thông công chính và công an giao thông thực hiện cắm biển báo, chỉ dẫn tuyến đường bộ quy định tốc độ và đường thủy gần dự án;

- Tuyên truyền, giáo dục cho cán bộ, công nhân xây dựng về ý thức tham gia giao thông đúng luật, đúng quy tắc, tránh ùn tắc giao thông;

*** Giao thông đường thủy:**

- Khi phát hiện tai nạn hoặc nguy cơ xảy ra tai nạn, Ban Quản lý bến có quyền huy động mọi lực lượng, thiết bị của bến thuyền và các phương tiện hiện có trong khu vực để cứu người, tài sản, phương tiện bị nạn.

- Khi có phương tiện bị đắm, yêu cầu chủ phương tiện hoặc người lái phương tiện phải tiến hành đặt báo hiệu theo quy định, tổ chức trục với trong thời hạn quy định và chỉ được tiến hành khi đã thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn giao thông được Ban Quản lý bến chấp thuận.

c. Biện pháp phòng ngừa sự cố sạt lở:

Dự án đã tiến hành xây dựng kè kiên cố. Tuy nhiên, việc thi công kè dù rất cẩn thận cũng không tránh khỏi những sai sót kỹ thuật, kè xây xong vào mùa khô sẽ được kiểm chứng vào mùa mưa tiếp theo. Việc kiểm tra thường xuyên công trình sẽ giúp phát hiện kịp thời các hư hỏng của kè để có kế hoạch sửa chữa ngay và hoàn tất quá trình kiên cố hóa bờ kè.

Quản lý vận hành kè định kỳ hàng năm, kè bờ sông thuộc loại công trình kiên cố lâu dài. Tuy nhiên, trong thời gian vận hành các rãnh thu và thoát nước có thể bị đất lấp, rác rưởi làm ách tắc dòng chảy dẫn đến xói lở và hư hỏng tuyến kè. Vì vậy, thường xuyên theo dõi và khai thông rãnh nước.

d. Biện pháp giảm thiểu sự cố hệ thống xử lý nước thải:

Để giảm thiểu các sự cố môi trường đối với trạm XLNT, chủ đầu tư sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- Tiến hành trang bị các máy móc dự phòng như máy bơm, máy thổi khí... nhằm đảm bảo hệ thống xử lý hoạt động thường xuyên.

- Nhân viên vận hành xử lý nước thải được tập huấn về chương trình vận hành và bảo dưỡng của hệ thống.

- Tuân thủ nghiêm ngặt chương trình vận hành và bảo dưỡng được thiết lập cho trạm xử lý nước thải.

- Chương trình vận hành và bảo dưỡng trạm xử lý nước thải cứ sau 3 năm sẽ được cập nhật.

- Thực hiện quan trắc lưu lượng và chất lượng nước thải cho trạm xử lý nước thải.

- Đường ống dẫn nước phải được cách ly an toàn, không có bất kỳ các công trình xây dựng trên nó.

- Lập nhật ký vận hành hệ thống xử lý nước thải.

- Lắp đặt trạm QTMT tự động theo quy định.

*** Lưu chứa nước thải khi có sự cố xảy ra:**

Thực hiện theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ nhằm lưu chứa nước thải khi xảy ra sự cố, chủ dự án đã thiết kế tổng thể tích các bể công trình của mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày là khoảng 2.220 m^3 (thể hiện tại Bảng 3.49) hoàn toàn đáp được nhu cầu lưu chứa nước thải khoảng hơn 3 ngày và đảm bảo thời gian khắc phục hệ thống xử lý nước thải. Sau khi hoàn thành khắc phục sử cố, chủ dự án sẽ tiến hành bơm ngược nước thải trở lại bể thu gom nhằm xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

e. Biện pháp giảm thiểu sự cố tràn dầu:

Phân cấp ứng phó sự cố tràn dầu trên sông, hồ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 12/2021/QĐ-TTg về Quy chế hoạt động ứng phó sự cố tràn dầu được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 24/2025/QĐ-TTg ngày 16/07/2025. Mức độ dựa trên cơ sở khối lượng dầu tràn ra môi trường.

*** Cấp cơ sở:**

Sự cố tràn dầu xảy ra ở cơ sở: chủ cơ sở phải tổ chức, chỉ huy lực lượng, phương tiện, thiết bị của mình hoặc lực lượng, phương tiện, thiết bị trong trường hợp đồng ứng phó sự cố tràn dầu để triển khai thực hiện ứng phó kịp thời. Chủ cơ sở xảy ra sự cố tràn dầu chịu trách nhiệm chỉ huy hiện trường.

*** Cấp khu vực:**

Sự cố tràn dầu xảy ra vượt quá khả năng ứng phó của cơ sở hoặc sự cố tràn dầu xảy ra không rõ nguyên nhân trong phạm vi địa phương thì UBND cấp tỉnh nơi xảy ra sự cố tràn dầu có trách nhiệm trực tiếp chủ trì và chỉ định người chỉ huy hiện trường để tổ chức ứng phó theo kế hoạch của địa phương, đồng thời được phép huy động khẩn cấp nguồn lực cần thiết của các cơ sở, các Bộ, ngành trên địa bàn, của Trung tâm ứng phó sự cố tràn dầu khu vực để ứng phó.

5.5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án

5.5.1. Chương trình quản lý môi trường

Bảng 6: Tổng hợp chương trình quản lý môi trường của dự án

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
Giai đoạn thi công xây dựng các hạng mục công trình theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Phát quang thảm thực vật, đào móng, chuẩn bị mặt bằng	Bụi, khí thải	Phương tiện vận chuyển nguyên liệu, thiết bị là các loại xe chuyên dụng, được bảo dưỡng, bảo trì thường xuyên và phải được đăng kiểm.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Chất thải rắn phát quang	Hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển, phát quang đến đâu thu dọn ngay đến đó.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Chất thải nguy hại	- Chất thải nguy hại phát sinh được phân loại theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi	Sau khi ĐTM được phê duyệt

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.	
		Ồn, rung	- Thường xuyên bảo dưỡng và định kỳ kiểm tra các phương tiện giao thông. - Tuyệt đối không sử dụng phương tiện, máy móc thi công quá cũ, kém chất lượng.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Tài nguyên sinh học	Phối hợp với đơn vị thi công tiến hành thi công dự án an toàn, đảm bảo chất lượng công trình, có kế hoạch quản lý các loại chất thải phát sinh phù hợp giảm thiểu các tác động đến tài nguyên sinh học xung quanh dự án.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
	Vận chuyển nguyên vật liệu, máy móc thiết bị	Bụi, khí thải	- Tất cả các xe vận chuyển đưa vào sử dụng tại khu vực dự án phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm. - Định kỳ bảo dưỡng và kiểm tra xe, thiết bị thi công công trình để giảm tiếng ồn phát ra từ động cơ. - Các phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng đến công trường được che phủ,	Sau khi ĐTM được phê duyệt

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			giảm tối đa sự rơi vãi vật liệu, đất cát gây ô nhiễm bụi trên tuyến đường vận chuyển. - Khi bốc dỡ nguyên vật liệu, công nhân bốc dỡ sẽ được trang bị bảo hộ lao động đầy đủ.	
	Thi công công trình	Bụi, khí thải	*- Hoạt động tập kết, lưu trữ nguyên vật liệu:* + Nơi tập kết nguyên vật liệu được đặt gần với trục đường đi, thuận tiện cho việc vận chuyển nguyên vật liệu. + Chủ dự án sẽ có kế hoạch thi công và cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư vào cùng một thời điểm. *- Hoạt động của máy móc, thiết bị thi công:* + Tất cả các thiết bị thi công cơ giới đưa vào sử dụng tại khu vực dự án phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm. + Máy móc và thiết bị sau khi làm việc	Sau khi ĐTM được phê duyệt

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			phải được vệ sinh sạch sẽ. + Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa các thao tác trong quá trình thi công. *- Hoạt động hàn, cắt kim loại* + Trang bị các phương tiện bảo hộ cá nhân phù hợp như: nón bảo hộ, mặt nạ hàn, mắt kính, găng tay,…nhằm hạn chế ảnh hưởng đối với công nhân hàn.	
		Nước thải sinh hoạt	Sử dụng nhà vệ sinh di động, định kỳ chất thải từ nhà vệ sinh được chuyển giao cho đơn vị chức năng xử lý.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Chất rắn sinh hoạt	- Đặt các thùng rác nhằm thu gom và tập kết tại 1 địa điểm cố định, sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo đúng quy định. - Tập huấn cho công nhân các quy định và các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Chất thải rắn thông thường	- Ưu tiên tái sử dụng tại khu vực dự án, phần còn lại được lưu giữ và chuyển giao	Sau khi ĐTM được phê duyệt

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			cho các đơn vị chức năng thu gom, xử lý. - Bố trí khu vực lưu giữ hợp lý không gây cản trở giao thông đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.	
		Chất thải nguy hại	- Được thu gom và bố trí khu vực lưu giữ chất thải nguy hại. Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý chất thải nguy hại có chức năng.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Ồn, rung	- Thực hiện kế hoạch thi công hợp lý. - Các hoạt động thi công của dự án tập trung vào ban ngày và cần hạn chế hoạt động vào các giờ nghỉ ngơi của công nhân.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Nước mưa chảy tràn	- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để rác thải sinh hoạt, nhiên liệu dự trữ và nhiên liệu thải xâm nhập vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Tài nguyên sinh học	- Phối hợp với đơn vị thi công tiến hành thi công dự án an toàn, đảm bào chất lượng công trình, có kế hoạch quản lý các loại chất thải phát sinh phù hợp giảm	Sau khi ĐTM được phê duyệt

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			thiểu các tác động đến tài nguyên sinh học xung quanh dự án.	
Giai đoạn vận hành	Hoạt động phương tiện giao thông,…	- Phát sinh các loại khí thải như: Bụi, độ ồn, SO_2, NO_x, CO, CO_2,…và tiếng ồn	- Hạn chế tốc độ của các phương tiện giao thông trong khu vực dự án. - Tưới ẩm đường nội bộ vào mùa khô. - Trồng cây xanh trong khu vực dự án.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Ồn, rung	Giới hạn tốc độ di chuyển trong khu vực dự án để hạn chế tiếng ồn, không bóp còi trong khu vực dự án.	Trong suốt thời gian hoạt động
	Hoạt động sinh hoạt của công nhân viên, hộ dân sinh sống, trường học	- Phát sinh chất thải sinh hoạt, chất thải công nghiệp và chất thải nguy hại. - Ảnh hưởng môi trường đất. - Mất mỹ quan đô thị. - Ảnh hưởng môi trường không khí. - Ảnh hưởng sức khỏe.	- Chất thải rắn thông thường phát sinh được thu gom vào các thùng chứa chuyên dụng sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển hợp vệ sinh. - Thu gom và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom,vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại có chức năng.	Trong suốt thời gian hoạt động

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
		Nước thải sinh hoạt phát sinh: Ô nhiễm môi trường nước, đất	- Hệ thống xử lý thải công suất 1.450 m^3/ngày chia làm 02 mô đun: + Mô đun 01 công suất 650 m^3/ngày được chia làm 03 giai đoạn xây dựng nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Riversider City (giai đoạn 01 công suất 330 m^3/ngày; giai đoạn 02 công suất 160 m^3/ngày; giai đoạn 03 công suất 160 m^3/ngày). + Mô đun 02 công suất 800 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Nguy cơ cháy nổ: Gây ô nhiễm không khí, thiệt hại về người, tài sản	Xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy đúng tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Tiếng ồn, mùi hôi, bùn thải	Vận hành HTXLNT đúng quy trình thiết kế; định kỳ duy tu, sửa chữa. Lắp đặt thiết bị khử mùi hôi tại hệ thống XLNT. - Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải được thu gom và giao cho đơn vị có chức năng xử lý.	Trong suốt thời gian hoạt động

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
		Sự cố về an ninh, trật tự, giao thông trong khu vực dự án và các công trình lân cận dư án	- Phối hợp với chính quyền địa phương, để đảm bảo an ninh trật tư. - Thường xuyên kiểm tra bảo dưỡng phương tiện giao thông. Nâng cấp, bảo dưỡng tuyến đường ra vào dự án.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Sự cố sụp lún công trình: Gây ô nhiễm không khí, thiệt hại về người và tài sản	Kiểm tra hiện trạng các công trình đã xây dựng trong khu vực để phát hiện những công trình có dấu hiệu mất an toàn.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Nước mưa chảy tràn	Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thường xuyên nạo vét, để không gây tắc nghẽn, thường xuyên nạo vét sạch sẽ để tránh phát sinh mùi.	Trong suốt thời gian hoạt động

5.5.2. Chương trình giám sát môi trường của chủ dự án

Kế hoạch giám sát môi trường cụ thể như sau:

Bảng 7: Tổng hợp chương trình giám sát môi trường

Giám sát	Vị trí giám sát	Số lượng	Tọa độ	Thông số giám sát	Tần suất	Quy chuẩn so sánh
A. GIAI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG DỰ ÁN						
Chất thải rắn	Khu vực lưu giữ	-	-	Giám sát việc phân loại, thu gom, lưu giữ	Hàng ngày	-
Sụt lún, sạt lở công trình	Khu vực dự án	-	-	Giám sát sụt lún các công trình trong khu vực dự án cũng sạt lở kênh rạch dự án	Theo kế hoạch	-
Môi trường không khí	02 vị trí (01 vị trí tại khu vực thi công, 01 điểm tại khu vực lán trại công nhân)		-	Tiếng ồn, độ rung, tổng bụi lơ lửng, SO_2, CO, NO_2.	06 tháng/lần	QCVN 05:2023/ BTNMT; QCVN 26:2010/ BTNMT; QCVN 27:2010/ BTNMT
Nước mặt	01 vị trí khu vực sông Buông tiếp giáp dự án	-	-	pH, BOD_5, COD, DO, TSS, Clorua, Florua, Nitrit, Nitrat, Phosphat, Amoni, Tổng dầu mỡ	06 tháng/lần	QCVN 08:2023/ BTNMT, mức A
B. GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM						
Mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày:						
Nước thải	Đầu vào mô đun xử lý nước thải số 01 công suất	01	1198825.70; 0403536.15	Lưu lượng, Nhiệt độ, pH, COD, BOD_5, TSS, Amoni, Sunfua, Nitrat, Phosphat, Nitơ tổng, Photpho	03 lần/03 ngày (thu mẫu liên tục trong 03 ngày)	QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000

Giám sát	Vị trí giám sát	Số lượng	Tọa độ	Thông số giám sát	Tần suất	Quy chuẩn so sánh
	650 m^3/ngày			tổng, Dầu mỡ động thực vật, Coliform		m^3/ngày
	Đầu ra mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày	03	1198849.32; 0403564.97	Lưu lượng, Nhiệt độ, pH, COD, BOD_5, TSS, Amoni, Sunfua, Nitrat, Phosphat, Nitơ tổng, Photpho tổng, Dầu mỡ động thực vật, Coliform	03 lần/03 ngày (thu mẫu liên tục trong 03 ngày)	QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày
Khí thải	Vị trí ống thoát khí tháp khử mùi hôi phụ trợ cho công trình xử lý nước thải tập trung của dự án	01	-	Lưu lượng, NH_3, H_2S, CH_3SH	03 lần/03 ngày (thu mẫu liên tục trong 03 ngày)	QCVN 19:2025/ BTNMT, cột B
C. GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH ỔN ĐỊNH						
Nước thải	Đầu vào mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày	01	1198825.70; 0403536.15	Lưu lượng, Nhiệt độ, pH, COD, BOD_5, TSS, Amoni, Sunfua, Nitrat, Phosphat, Nitơ tổng, Photpho tổng, Dầu mỡ động thực vật, Coliform	03 tháng/lần	QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày
	Đầu ra mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày	03	1198849.32; 0403564.97	Lưu lượng, Nhiệt độ, pH, COD, BOD_5, TSS, Amoni, Sunfua, Nitrat, Phosphat, Nitơ tổng, Photpho tổng, Dầu mỡ động thực vật, Coliform	03 tháng/lần	QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày

Giám sát	Vị trí giám sát	Số lượng	Tọa độ	Thông số giám sát	Tần suất	Quy chuẩn so sánh
	Đối với nước thải phát sinh từ khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) được thu gom cùng với nước thải phát sinh từ khu vực (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) đưa về HTXL nước thải công suất 2.200 m^3/ngày đặt tại dự án Aqua City diện tích 110,34ha, chủ đầu tư dự án Aqua City sẽ thực hiện chương trình giám sát chất lượng đối với lưu lượng nước thải này *(Biên bản thỏa thuận đấu nối nước thải về hệ thống xử lý đính kèm phụ lục).*					
Chất thải rắn, chất thải nguy hại	Khu vực lưu giữ	-	-	Giám sát việc phân loại, thu gom, lưu giữ	Hàng ngày	-
Sụt lún, sạt lở công trình	Khu vực dự án	-	-	Giám sát sụt lún các công trình và giám sát sạt lỡ kênh rạch, kè bờ tại dự án	Theo kế hoạch	-
D. GIÁM SÁT NƯỚC THẢI TỰ ĐỘNG, LIÊN TỤC						
Nước thải	Đầu ra mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày	-	1198849.32; 0403564.97	Lưu lượng vào và ra, nhiệt độ, pH, COD, TSS, Amoni	Liên tục	QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày

CHƯƠNG 1. MÔ TẢ TÓM TẮT DỰ ÁN

1.1. Thông tin về dự án

1.1.1. Tên dự án

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

1.1.2. Tên chủ dự án

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

- Địa chỉ trụ sở chính: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

- Điện thoại: 028.3821.9930 Fax: 028.3821.9931

- Đại diện theo pháp luật của dự án: Ông Bùi Đạt Chương.

- Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.

- Nguồn vốn: tổng vốn đầu tư dự án 7.110.000.000.000 đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án: dự án gồm 03 giai đoạn như sau:

+ Giai đoạn 1 (từ năm 2019 đến năm 2022): khu 1 thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, xây dựng nhà mẫu, kinh doanh và trồng cây xanh. Lập hồ sơ thiết kế và xây dựng các công trình giáo dục: trường THPT, nhà trẻ, trường tiểu học.

+ Giai đoạn 2 (từ năm 2022 đến năm 2030): khu 4 thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật,, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng trụ sở hạ tầng xã hội như trụ sở hành chính, nhà văn hóa, trạm xử lý nước thải và thông tin liên lạc.

+ Giai đoạn 3: (sau năm 2030) đầu tư hoàn thiện các công trình chung cư trong dự án và các công trình dịch vụ. hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống công viên cây xanh và cách ly Sông Buông (sông Trong) hoàn thiện dự án.

Hiện tại, dự án đã triển khai xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 và Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700

người)" tại Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020. Các công trình đã xây dựng bao gồm:

- Đã hoàn thành xây dựng 568 căn nhà thấp tầng bao gồm (396 căn nhà ở liên kề phố, 45 căn nhà ở liên kế sân vườn, 44 căn biệt thự song lập, 83 căn biệt thự đơn lập) với tổng diện tích xây dựng khoảng 104.041 m^2;

- Đã xây dựng khoảng 17.552,2 m^2 hạng mục công trình công cộng bao gồm (6.737,5m^2 nhà văn hóa, 7.332m^2 nhà hành chính, 750m^2 công trình thương mại dịch vụ tập trung, 2.732,7 m^2 bến tàu du lịch);

- Đã xây dựng khoảng 175.852 m^2 đất giao thông; đã xây dựng 5.887,6 m^2 công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm (5.837,6 m^2 kết cấu móng, kết cấu công trình, nhà điều hành trạm xử lý nước thải và 50 m^2 trạm phát sóng BTS);

- Đã hoàn thành 100% kè bờ sông Buông tương đương 2.967m và 100% kè bờ kênh rạch nội khu tương đương 940m;

- Đã hoàn thành san nền toàn bộ dự án.

- Đến nay, các hoạt động xây dựng hạng mục công trình trên toàn dự án đã tạm dừng.

Mặc dù, đã xây dựng một số hạng mục công trình cơ bản nhưng dự án vẫn chưa đi vào hoạt động và nhằm để cụ thể hóa tính chất, chức năng các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu về hạ tầng, định hướng phát triển,…trong tình hình mới theo quy hoạch chung của Phân khu C4 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025; do đó, khu đô thị Aqua City diện tích 305ha tại phường Long Hưng đã được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát sẽ tiếp tục thực hiện xây dựng các hạng mục công trình của dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha (thuộc khu đô thị Aqua City diện tích 305ha) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được điều chỉnh tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025, sau khi báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được phê duyệt.

1.1.3. Vị trí địa lý

Dự án Aqua Riverside City được xây dựng tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai. Dự án là phần diện tích 76,75ha bao gồm (toàn bộ Khu 2, một phần Khu 4, một phần Khu 6, một phần Khu 7) được nhận chuyển nhượng từ dự án Aqua Dona nằm trong tổng thể dự án Aqua City diện tích 305ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

Vị trí dự án tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: Giáp sông Buông (sông Trong).

- Phía Tây: Giáp khu đô thị Aqua Dona;

- Phía Nam: Giáp khu đô thị Aqua Dona;

- Phía Bắc: Giáp khu đô thị Aqua City 110,54 ha.

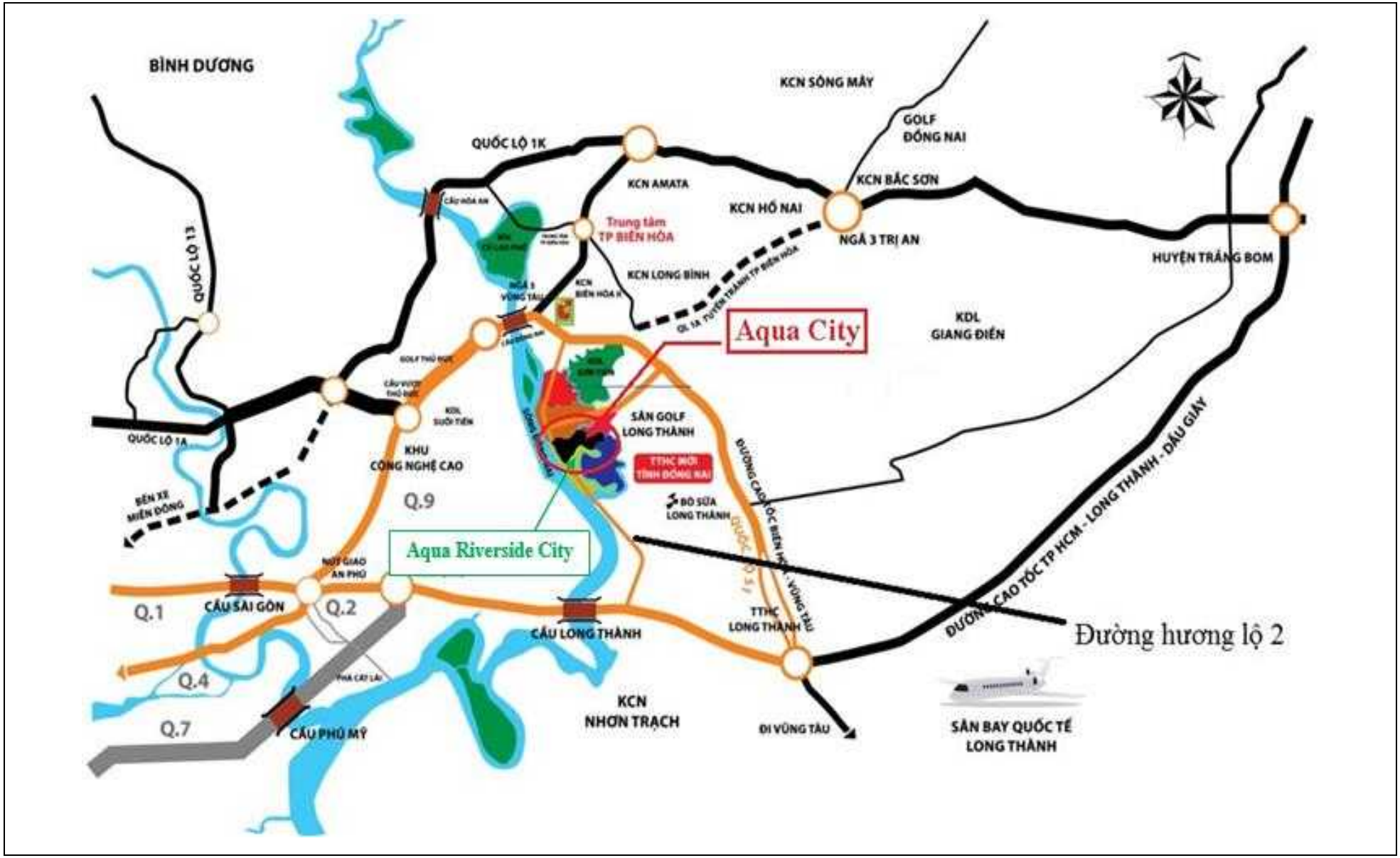
Vị trí thực hiện dự án là khu vực có nhiều sông, suối, các kênh nước tự nhiên và là nơi tập trung nhiều dự án khu dân cư giá trị cao. Khu đất thực hiện dự án được giới hạn bởi các vị trí tọa độ theo bảng sau:

Bảng 1.1: Giới hạn tọa độ của khu đất thực hiện dự án

Số hiệu mốc	Tọa độ (VN 2000, kinh tuyến trục $107^0 45'$, múi chiếu 3^0)		Số hiệu mốc	Tọa độ (VN 2000, kinh tuyến trục $107^0 45'$, múi chiếu 3^0)	
	X (m)	Y (m)		X (m)	Y (m)
1	1198490.79	403838.91	19	1199778.98	404288.51
2	1198570.04	403907.29	20	1199784.97	404327.45
3	1198651.15	403933.60	21	1199804.53	404385.97
4	1198655.14	403860.71	22	119978.98	404417.08
5	1198694.15	403756.63	23	1199901.10	404390.12
6	1198772.66	403640.60	24	1200953.69	404264.77
7	1198864.45	403553.33	25	1200053.61	404009.33

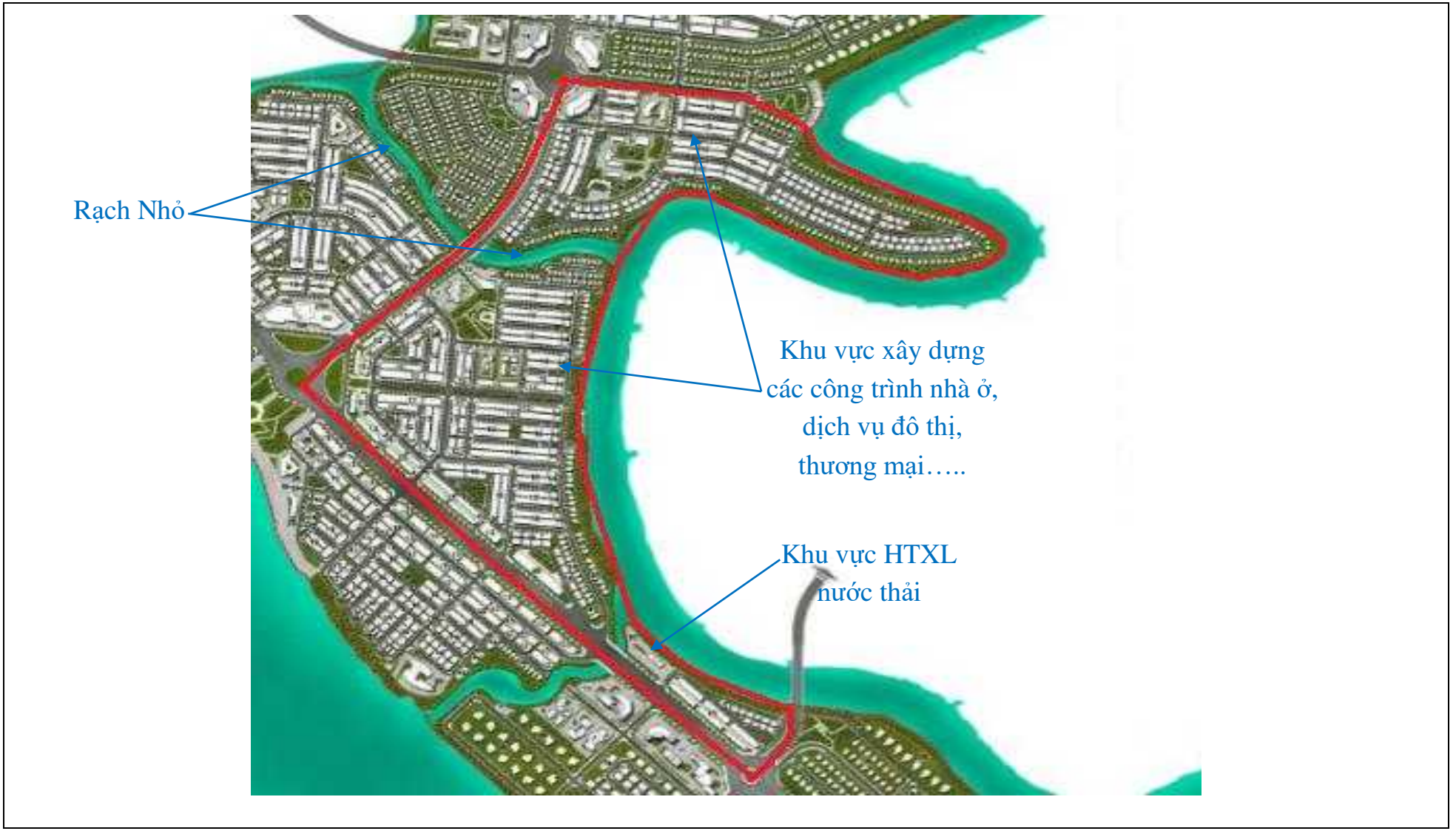
Số hiệu mốc	Tọa độ (VN 2000, kinh tuyến trục $107^0 45'$, múi chiếu 3^0)		Số hiệu mốc	Tọa độ (VN 2000, kinh tuyến trục $107^0 45'$, múi chiếu 3^0)	
	X (m)	Y (m)		X (m)	Y (m)
8	1199109.91	403442.61	26	1200074.21	403989.69
9	1199231.45	403423.75	27	1200106.75	403919.37
10	1199247.65	403422.61	28	1200111.75	403921.68
11	1199471.10	403424.46	29	1200166.87	403802.55
12	1199940.94	403509.26	30	1200239.79	403911.98
13	1199980.45	403652.13	31	1200298.82	403356.11
14	1199919.51	403852.90	32	1200123.65	403327.37
15	1199860.36	403949.67	33	1199911.22	403217.62
16	1199777.33	403152.96	34	1199526.00	402771.15
17	1199769.27	404225.76	35	1199231.16	403036.48
18	1199771.85	404169.16	1	1198490.79	403838.91

(Nguồn: Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 2845/2020 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện)



Hình 1.1. Vị trí thực hiện dự án Aqua Riverside City tại phường Long Hưng

Hình 1.2. Vị trí dự án Aqua Riverside City trong tổng thể khu đô thị Aqua City diện tích 305ha



Hình 1.3. Mặt bằng bố trí công trình dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha

1.1.4. Các đối tượng tự nhiên

Vị trí thực hiện dự án tọa lạc phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai xung quanh khu vực thực hiện bao gồm các đối tượng tự nhiên như sau:

- Sông Buông: tiếp giáp phía Đông dự án là Sông Buông được tỉnh Đồng Nai dự kiến quy hoạch là nguồn cấp nước sinh hoạt cho dân cư địa phương. Sông Buông được hình thành từ 3 nhánh suối chính là suối Gia Dách, suối Sấu và suối Ngọn bắt nguồn từ các vùng đồi thuộc thành phố Long Khánh và huyện Cẩm Mỹ. Sông Buông khá rộng, sâu, hai bên bờ phần lớn là tre và bụi rậm. Từ điểm hợp lưu này trở lên được xem như là phần thượng lưu sông. Mật độ sông suối ở vùng này khá dày. Sau khi hợp nhau sông chảy qua vùng tương đối bằng phẳng và đổ vào dòng chính sông Đồng Nai tại điểm hạ lưu cầu Đồng Nai (trên QL1A) khoảng 10 km. Phần trung lưu sông được tính từ hợp lưu 3 nhánh suối xuống đến thượng nguồn cầu Sông Buông trên quốc lộ 51. Phần hạ lưu sông được tính từ sau cầu Sông Buông ra cửa. Sông Buông có hướng chảy từ Đông sang Tây. Độ dài sông tính theo nhánh dài nhất (suối Gia Dách) khoảng 53 km. Đặc điểm chung của sông Buông là sông ngoằn ngoèo trên toàn lưu vực. Các nhánh sông ở phía thượng lưu có lòng sông nhỏ, hẹp và sâu, đặc biệt là đoạn trung lưu. Các nhánh sông ở phía hạ lưu có độ dốc khá nhỏ và chịu tác động của chế độ triều ở hạ lưu Đồng Nai cũng như chế độ dòng chảy của sông này.

- Sông Đồng Nai đoạn 3: cách dự án khoảng 200m về phía Tây. Đây là đoạn sông Đồng Nai qua khu vực đô thị Biên Hòa là nơi cung cấp nguồn nước sinh hoạt cho trên 10 triệu dân thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Biên Hòa. Đây cũng là khu vực cung cấp nguồn nước sinh hoạt cho Nhà máy nước Biên Hòa, Nhà máy nước Thủ Đức, Nhà máy nước Tân Hiệp và Nhà máy nước Bình An. Ngoài việc tiếp nhận nguồn nước thải sinh hoạt của trên 946 ngàn dân của thành phố Biên Hòa, đoạn sông qua khu vực đô thị Biên Hòa còn là nơi chứa nguồn thải từ khu vực nuôi cá bè, lượng thức ăn dư thừa gây ô nhiễm cục bộ khu vực.

- Ngoài ra, có rạch Nhỏ là rạch nội khu nối từ rạch Lái Nguyệt đến sông Buông chảy ngang qua dự án và khu đô thị Aqua City, rạch Nhỏ chia khu vực dự án thành 02 phía Bắc và phía Nam. Đây là kênh rạch tự nhiên tạo cảnh quan và là điểm nhấn sinh thái quan trọng cho dự án.

- Hương lộ 2: tiếp giáp phía Tây dự án là tuyến đường nối từ Quốc lộ 51 đến cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây, đi qua 2 phường Long Hưng và An Hòa. Hương lộ 2 được xem là một trong những tuyến đường quan trọng giúp bất động sản khu Nam Biên Hòa phát triển. Lưu lượng xe có tải trọng khác nhau lưu thông trên tỉnh lộ là khoảng 150 lượt/giờ. Trong những năm gần đây chất lượng

của tuyến đường này có phần giảm sút do quá trình vận chuyển về hàng hóa và nguyên vật liệu xây dựng ngày càng tăng; tuy nhiên chính quyền địa phương đã phối hợp với các đơn vị thi công đã đưa những biện pháp sửa chữa, nâng cấp chất lượng đường góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Quốc lộ 51: Cách dự án khoảng 3km về phía Bắc là quốc lộ bắt đầu từ Biên Hòa đến Bà Rịa -Vũng Tàu qua Long Thành, Tân Thành, thành phố Bà Rịa. Đây là một trong những tuyến Quốc lộ quan trọng nhằm thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đồng Nai nói riêng và vùng Đông Nam Bộ nói chung.

- Đường cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây cách dự án khoảng 5 km theo hướng Đông Bắc. Cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây được khởi công xây dựng từ tháng 10/2009, quy mô 4 làn xe, tốc độ thiết kế 120 km/giờ với tổng số vốn đầu tư hơn 20.600 tỷ. Toàn bộ 55 km của cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây đã được thông tuyến ngày 08/02/2015. Vì vậy, đoạn đường từ thành phố Hồ Chí Minh đi ngã ba Dầu Giây (Quốc lộ 1 và hướng đi Liên Khương) sẽ chỉ còn 01 giờ thay vì 70 km và mất đến 03 giờ do thường xuyên bị ùn tắc.

- Khu sân bay Long Thành: cách dự án khoảng 15km về phía Đông Nam. Sân bay quốc tế Long Thành được dự kiến sẽ khánh thành năm 2025, với công suất lên đến 100 triệu hành khách/năm khi hoàn tất các giai đoạn, đây sẽ là sân bay lớn nhất Việt Nam trong tương lai. Theo Quy hoạch tổng thể, sân bay này có 4 đường cất hạ cánh đạt tiêu chuẩn quốc tế mới nhất (dài 4000m, rộng 60m) có thể phục vụ các loại máy bay 2 tầng khổng lồ như Airbus A380, Boeing 747, có 4 nhà ga rộng lớn và hiện đại. Sân bay Long Thành sẽ là 1 sân bay cấp 4F (mức cao nhất theo tiểu chuẩn của Tổ chức Hàng không Dân dụng Quốc tế) hoặc cao hơn theo tiêu chuẩn của ICAO.

Với vị trí thực hiện dự án gần với các tuyến giao thông huyết mạch như quốc lộ 51, đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây - Hồ Chí Minh và trong tương lai gần là sân bay quốc tế Long Thành, đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giúp cho việc lưu thông vận chuyển hàng hóa, nguyên liệu, sản phẩm của dự án cũng như là các đơn vị sản xuất trên địa bàn sẽ trở nên thuận tiện. Ngoài ra, việc gần với các tuyến dẫn tự nhiên như sông Đồng Nai, sông Buông, rạch Lái Nguyệt giúp cho việc thoát nước của dự án thuận lợi, tránh được hiện trạng ngập nước cục bộ tại dự án vào mùa mưa kéo dài.

1.1.5. Các đối tượng kinh tế - xã hội

- Tiếp giáp với dự án là các khu đô thị như: khu đô thị Aqua Dona, Aqua City, Aqua Marina, Aqua Waterfront City, khu đô thị Phước Hưng, khu đô thị Long Hưng,… Đây là các dự án khu dân cư cao cấp cũng có tính tương đồng với dự án. Sự hiện diện các dự án tạo nên một vành đai khu đô thị hiện đại ven sông Đồng Nai, khu căn hộ cao cấp góp phần đa dạng sự phong phú các sản phẩm nhà ở phục vụ dân cư trong và ngoài tỉnh.

- Sân Golf Long Thành cách dự án khoảng 3km về phía Tây, sân Golf tọa lạc tại khu tam giác kinh tế phía Nam, cách trung tâm thành phố HCM cách 40 phút đi xe. Sân Golf được bình chọn là sân đẹp nhất, tốt nhất ở Việt Nam và là một trong những sân Golf đẹp nhất châu Á.

- Khu du lịch Sơn Tiên cách dự án khoảng 2km về phía Tây Bắc có vốn đầu tư lên đến 50.000 tỷ đồng, tổng diện tích trên 380ha, dự án Thành Phố Du Lịch Sơn Tiên gồm 2 khu chính là Khu Du lịch và Khu Đô thị. Khu Du lịch có diện tích 200 ha, tiếp cận sông Buông và sông Bến Gỗ. Trong đó, nổi bật là khu Văn hóa Tâm linh, Công viên nước "Vịnh Sóng Thần ", Công viên chuyên đề vui chơi giải trí, Trung tâm Hội nghị và tổ hợp ẩm thực, khách sạn cao cấp và resort ven sông. Khu Đô thị có diện tích 180ha, nằm ngay cửa ngõ ra vào của dự án. Khu đô thị được qui hoạch thành Khu phức hợp - Biệt thự song lập - Biệt thự vườn - Chung cư, Trường học các cấp chuẩn quốc tế, Bệnh viện, Công trình văn hóa công cộng. Khu đô thị được bao quanh bởi mặt nước rộng lớn, tạo ra một không gian sống gần gũi với thiên nhiên, tiện nghi và hiện đại.

- Cách các KCN Biên Hòa I và KCN Biên Hòa II theo hướng Bắc khoảng 6,3 km, cách KCN Tam Thước khoảng 6,4 km theo hướng đông, cách KCN Long Thành theo hướng Đông Nam khoảng 3,5 km, cách KCN công nghệ cao Long Thành khoảng 4,5 km theo hướng Tây.

- Ngoài ra, xung quanh dự án với bán kính 5km là khu trung tâm hành chính phường Long Hưng, trạm Y tế, các công trình tôn giáo, hệ thống ngân hàng, khu dân cư hiện hữu,… rất thuận lợi cho việc đầu tư dự án và thu hút dân cư có thu nhập cao sống và làm việc tại dự án, từ đó càng thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương hơn nữa.

- Dự án thuộc địa phận phường Long Hưng, đây là một trong những địa phương thuộc thành phố Biên Hòa đang có sự phát triển kinh tế mạnh mẽ trong những năm gần đây. Tọa lạc tại vị trí thuận lợi phường Long Hưng kết nối với thành phố Hồ Chí Minh và là vùng trọng điểm để phát triển các dự án đo thị, thúc đẩy sự phát triển về kinh tế xã hội phường Long Hưng.

1.1.6. Hiện trạng về quy hoạch và mặt bằng khu vực dự án

1.1.6.1. Hiện trạng sử dụng đất tại dự án

Hiện tại, dự án đã triển khai xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 và Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020. Các công trình đã xây dựng bao gồm: đã hoàn thành xây dựng 568 căn nhà thấp tầng bao gồm (396 căn nhà ở liên kề phố, 45 căn nhà ở liên kế sân vườn, 44 căn biệt thự song lập, 83 căn biệt thự đơn lập) với tổng diện tích xây dựng khoảng 104.041 m^2; đã xây dựng khoảng 17.552,2 m^2 hạng mục công trình công cộng bao gồm (6.737,5m^2 nhà văn hóa, 7.332m^2 nhà hành chính, 750m^2 công trình thương mại dịch vụ tập trung, 2.732,7 m^2 bến tàu du lịch); đã xây dựng khoảng 175.852 m^2 đất giao thông; đã xây dựng 5.887,6 m^2 công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm (5.837,6 m^2 kết cấu móng, kết cấu công trình, nhà điều hành trạm xử lý nước thải và 50 m^2 trạm phát sóng BTS); đã hoàn thành 100% kè bờ sông Buông tương đương 2.967m và 100% kè bờ kênh rạch nội khu tương đương 940m; đã hoàn thành san nền toàn bộ dự án. Đến nay, các hoạt động xây dựng hạng mục công trình trên toàn dự án đã tạm dừng.

Mặc dù, đã xây dựng một số hạng mục công trình cơ bản nhưng dự án vẫn chưa đi vào hoạt động và nhằm để cụ thể hóa tính chất, chức năng các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu về hạ tầng, định hướng phát triển,…trong tình hình mới theo quy hoạch chung của Phân khu C4 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025; do đó, khu đô thị Aqua City diện tích 305ha tại phường Long Hưng đã được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát sẽ tiếp tục thực hiện xây dựng các hạng mục công trình của dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha (thuộc khu đô thị Aqua City diện tích 305ha) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được điều chỉnh tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025, sau khi báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được phê duyệt.

Một số công trình với hiện trạng sử dụng đất như sau:

Bảng 1.2: Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực thực hiện dự án Aqua Riverside City

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đã xây dựng nhà ở	104.041	13,55
2	Đất đã xây dựng công trình thương mại dịch vụ đô thị công cộng	17.552,2	2,28
3	Đất đã xây dựng giao thông	175.852	22,91
4	Đất đã xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	5.887,6	0,8
5	Đất cây xanh, TDTT	134.537,7	17,52
6	Đất trống chưa có công trình	329.662,1	42,94
Tổng cộng		**767.532,6**	**100**

Một số hình ảnh về hiện trạng khu đất thực hiện dự án như sau:

Khu vực đã xây dựng theo quy hoạch được duyệt

Khu đất chưa thực hiện xây dựng *Kè bờ sông Buông và kênh rạch nội khu*

Hình 1.4. Hiện trạng khu đất thực hiện dự án

1.1.6.2. Hiện trạng giải phóng mặt bằng

Hiện tại, toàn bộ diện tích khu đô thị Aqua City diện tích 305ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện đền bù, giải tỏa và giao cho Công ty TNHH thành phố Aqua thuê đất để thực hiện dự án theo các quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009, quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 và các quyết định điều chỉnh sau: 4359/QĐ-UBND ngày 31/12/2013, quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2014, quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014, quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014, quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13/04/2015, quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 13/04/2015.

Do đó, dự án không thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

1.1.6.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng giao thông:

- Giao thông đường bộ:

+ Đối ngoại: Hiện nay, đường Hương lộ 2 là tuyến hướng tuyến Bắc Nam xuyên qua phường Long Hưng, quy hoạch mặt cắt 60m, đã hoàn thành giai đoạn 1, đang tiếp tục được đầu tư xây dựng phần còn lại theo quy hoạch. Ngoài Hương lộ 2, các đường giao thông còn lại chủ yếu là đường đất với chiều rộng dưới 3m và các đường sản xuất kết hợp với bờ vùng bờ thửa.

+ Đối nội: đã hình thành các tuyến giao thông nội bộ dự án được xây dựng đúng theo quy hoạch đã được duyệt.

- Giao thông đường thủy:

+ Vị trí dự án giáp liền với sông Buông, rạch Lái Nguyệt đều nối ra sông Đồng Nai. Đây là tuyến đường thủy có thể khai thác phục vụ cho các loại du thuyền cỡ nhỏ chở người và hàng hóa.

+ Đã hoàn thành việc xây dựng bến thuyền du lịch tiếp giáp sông Buông phục vụ cho việc lưu thông bằng đường thủy tại dự án.

b. Hiện trạng cấp nước:

Hiện tại khu vực dự án đã có nước máy. Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước Thiện Tân cung cấp cho toàn bộ dự án Aqua City 305ha.

c. Hiện trạng cấp điện:

Tuyến cấp điện chính cho khu vực nghiên cứu là đường 10KV chạy dọc Hương lộ 2, nguồn lấy từ trạm trung thế ven Quốc lộ 51 phía Bắc khu vực.

d. Thông tin liên lạc, viễn thông:

- Mạng viễn thông hiện tại của khu vực dự án:

+ Chuyển mạch: Hệ thống chuyển mạch trong khu vực thiết kế nằm trong hệ thống chuyển mạch chung của Biên Hòa.

+ Mạng thông tin di động: hiện có các nhà cung cấp mạng điện thoại di động như Vinaphone và Viettel, Mobile phone.

e. Hiện trạng thoát nước mưa, nước thải:

- Hiện trạng thoát nước mưa: Khu vực dự án đã xây một số tuyến đường nội bộ dự án và theo đó là các tuyến cống, mương thoát nước mưa. Tuy nhiên, hiện nay quy hoạch đang được điều chỉnh do đó chủ yếu nước mưa từ dự án hiện tại thoát theo địa hình chảy từ cao xuống thấp đổ ra rạch Lái Nguyệt, đổ ra sông Buông (sông Trong) và đến nơi tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai.

- Hiện trạng thoát nước thải: Hệ thống thu gom, thoát nước thải được xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt.

1.1.6.4. Hiện trạng công tác bảo vệ môi trường

Hiện tại, tại khu vực thực hiện dự án các hoạt động xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐDC-UBND ngày 04/5/2012, được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 và Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020. Do đó, có phát sinh một số nguồn thải tác động đến môi trường từ hoạt động thi công các công trình, chủ dự án đã thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động đúng theo Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 như sau:

Bảng 1.3: Các biện pháp bảo vệ môi trường đang thực hiện

	Các hoạt động của dự án	**Các tác động môi trường**	**Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường**
Hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt	Thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật; Thi công xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc.	- Khí thải từ quá trình thi công và vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng. - Nước thải xây dựng. - Chất thải rắn xây dựng.	Đối với bụi và khí thải: - Thường xuyên vệ sinh, tưới nước trên các khu vực trong công trường hạn chế phát sinh bụi. - Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến. - Lập kế hoạch thi công và bố

			trí nhân lực hợp lý, tuần tự, tránh chồng chéo giữa các công đoạn thi công. - Xe vận tải phải được phủ kín, tránh rơi vãi đất, đá, cát ra đường. - Sử dụng dầu diesel có hàm lượng lưu huỳnh thấp. Nước thải xây dựng: Sử dụng máy móc, thiết bị phối trộn hiện đại ít thải phát sinh nước thải. Thu gom, lắng trước khi thải ra môi trường hoặc tận dụng tưới cây, sân bãi. Chất thải rắn xây dựng: tận dụng hoặc bán cho đơn vị có nhu cầu.
	Bảo dưỡng thiết bị.	Lượng dầu mỡ thải, giẻ lau dính dầu mỡ.	- CTR nguy hại sẽ được công ty môi trường có chức năng thu gom và xử lý.
	Hoạt động sinh hoạt công nhân xây dựng.	- Nước thải sinh hoạt - Chất thải rắn sinh hoạt.	- Bố trí nhà vệ sinh lưu động - CTR sinh hoạt giao cho các công ty môi trường đô thị thành phố, Công ty dịch vụ công ích địa phương thu gom và xử lý.
	Rủi ro, sự cố	- Cháy nổ - Tai nạn lao động - Tai nạn giao thông	- Trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân. - Trang bị dụng cụ chống tiếng ồn (nút bịt tai) cho công nhân. - Xe vận chuyển đảm bảo đúng tải trọng. - Thực hiện các quy định về

			biện pháp an toàn PCCC, an toàn lao động. - Lắp đặt biển báo, điều tiết phương tiện vận chuyển hợp lý.

*** Đánh giá tổng hợp hiện trạng khu vực thực hiện dự án:**

- Thuận lợi:

+ Khu vực dự án có nhiều tiềm năng phát triển tương xứng với mục tiêu quy hoạch đặt ra, đặc biệt về vị trí, cảnh quan tự nhiên và khả năng kết nối hạ tầng.

+ Việc triển khai đồ án quy hoạch nhận được sự quan tâm chỉ đạo của các cấp chính quyền, cũng như sự đồng thuận của nhân dân trong khu vực.

+ Khu vực có quỹ đất bằng phẳng, đã hoàn thành công tác bồi thường, không có công trình cản trở công tác xây dựng mới đô thị.

+ Cảnh quan mặt nước khu vực rất hấp dẫn cần phải khai thác tối đa vào không gian đô thị.

- Khó khăn:

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án còn hạn chế. Do vậy sẽ tốn kém trong việc đầu tư cơ sở hạ tầng ban đầu.

+ Khu vực có nền địa hình thấp, nằm dưới cốt ngập lũ và là điểm tụ thủy của nhiều nhánh sông. Cần nghiên cứu kỹ giải pháp san nền và thoát nước trong khu vực, vừa tránh ngập lụt, vừa giảm thiểu khối lượng đào đắp cũng như không tác động xấu đến cảnh quan môi trường hiện có.

+ Khu đô thị được xây dựng với tiêu chuẩn cao đòi hỏi nhận thức và ý thức của người dân đến sử dụng phải bảo vệ, giữ gìn và tuân thủ các yêu cầu của quy hoạch đề ra.

1.1.7. Mục tiêu, quy mô, công suất, công nghệ và loại hình dự án

*** Mục tiêu dự án:**

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị gồm các khu nhà ở, cao ốc văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ với sự đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt và quy hoạch điều chỉnh chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

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

- Cụ thể hóa tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị,…theo quy hoạch phân khu C4.

- Quy hoạch tổng thể mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực (mật độ xây dựng, tầng cao,…). Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan, khu tring tâm. Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết tạo cơ sở pháp lý cho việc tính 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.

*** Quy mô, công suất, công nghệ và loại hình dự án:**

- Quy mô, công suất dự án:

+ Dự án là khu đô thị xây dựng mới có mật độ xây dựng cao, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho người sống và làm việc tại khu vực với đa dạng các loại hình nhà liên kế, nhà biệt thự, nhà ở xã hội dạng chung cư kết hợp với các công trình thương mại dịch vụ, công trình văn hóa, hành chính làm điểm nhấn về không gian kiến trúc với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại và phù hợp với cảnh quan thiên nhiên đặc thù tại khu vực, phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 được phê duyệt.

+ Tổng diện tích thực hiện dự án là 76,75ha đáp ứng nhu cầu sinh sống, làm việc cho khoảng 9.115 người, trong đó: đất ở có diện tích 335.265,7 m^2, đất công trình cộng cộng và thương mại dịch vụ có diện tích 64.420,7 m^2, đất công viên cây xanh có diện tích 134.537,7 m^2, đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 5.887,6 m^2, đất giao thông 228.837,4 m^2.

- Công nghệ vận hành của dự án:

+ Chủ dự án sẽ điều hành, quản lý hoạt động của dự án như: hoạt động kinh doanh khu thương mại dịch vụ tập trung, trường mầm non, trường tiểu học, trường THPT, khu hành chính, văn hóa và các hoạt động trong công tác bảo vệ môi trường như vận hành hệ thống xử lý nước thải, thu gom và chuyển giao chất thải sinh hoạt, chất thải nguy hại,… một cách hiệu quả trong thời gian đầu.

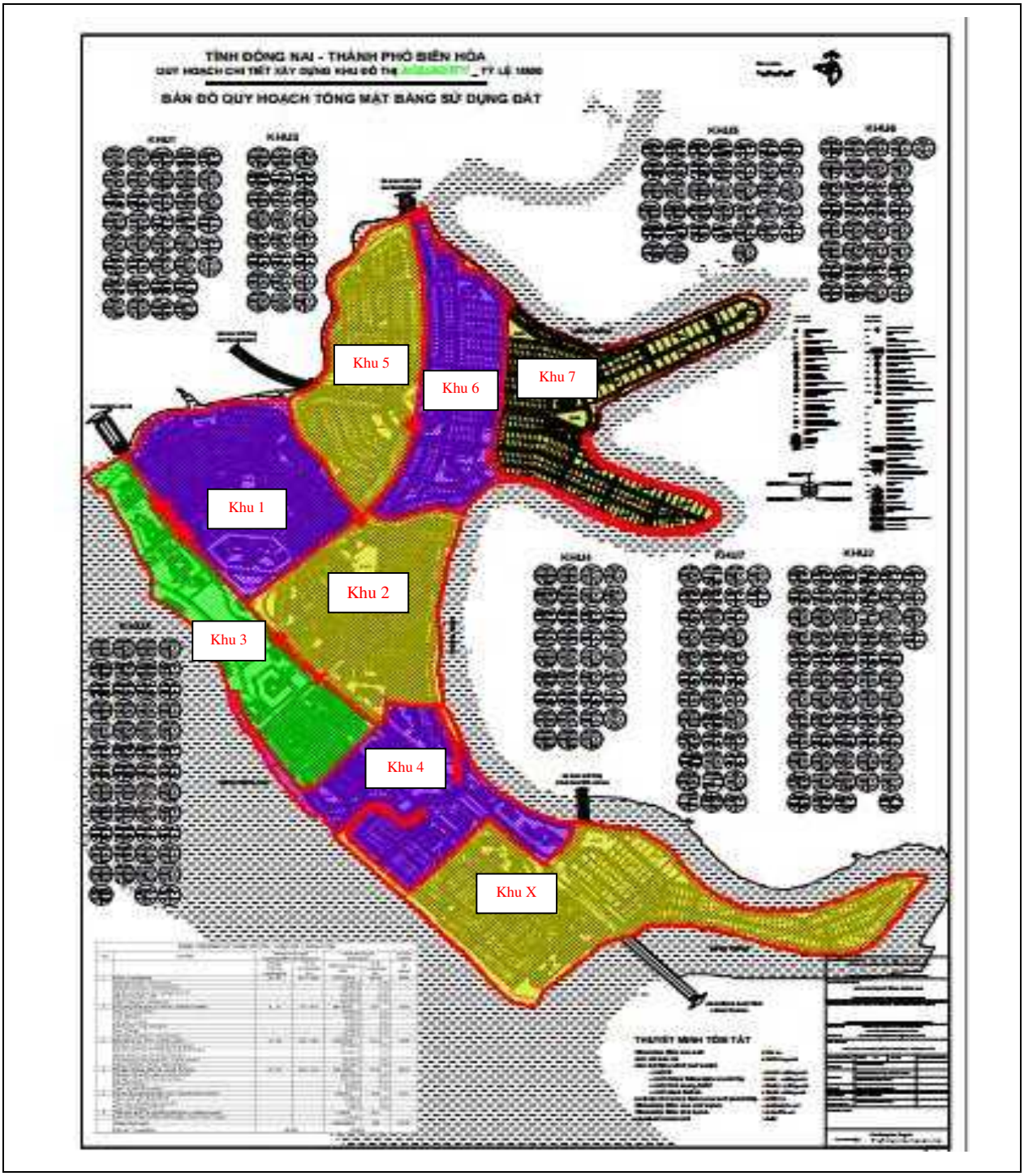
+ Chủ dự án thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị phân phối sản phẩm, quản lý chuyên nghiệp tiến hành quản lý hoạt động kinh doanh nhà ở một cách hiệu quả đối với khu nhà ở, các khu thương mại dịch vụ liền kề. Sản phẩm nhà ở được bàn giao cho người dân sau khi hoàn thành về các nghĩa vụ tài chính.

1.2. Các hạng mục công trình chính và hoạt động của dự án

1.2.1. Khái quát về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City

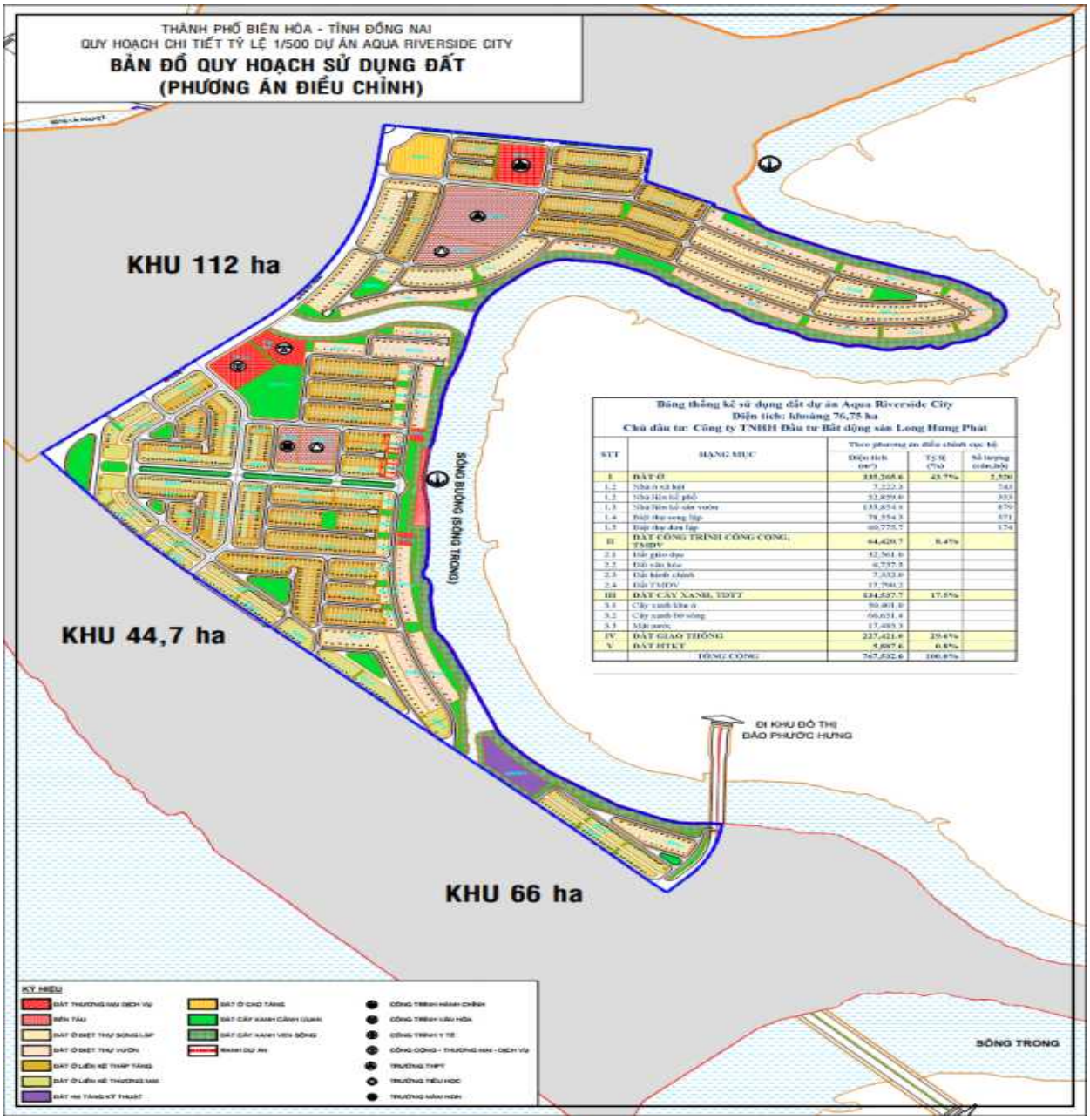
a. Các chỉ tiêu kinh tế điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Tổng thể khu đô thị Aqua City diện tích 305ha được chia thành 08 khu vực bao gồm (Khu 1, Khu 2, Khu 3, Khu 4, Khu 5, Khu 6, Khu 7, Khu X) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 như sau:



Hình 1.5. Các phân phân khu thuộc dự án Aqua City diện tích 305ha

Như vậy, dự án Aqua Riverside City thuộc các khu vực của đô thị Aqua City diện tích 305ha bao gồm (toàn bộ Khu 2, một phần Khu 4, một phần khu 6, một phần Khu 7) với diện tích 76,75ha. Cụ thể như sau:



Hình 1.6: Tổng thể mặt bằng dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha

*** Nội dung về điều chỉnh quy hoạch toàn khu đô thị Aqua City diện tích 305ha như sau:**

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh: khoảng 305ha.

- Phạm vi điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 226,5ha.

- Quy mô dân số toàn khu: Khoảng 28.000 dân (tăng khoảng 1.000 dân).

- Tỷ lệ điều chỉnh quy hoạch: 1/500.

Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở kế thừa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt, tuân thủ các quy định của quy hoạch phân khu 1/5000 Phân khu C4 theo quy hoạch chung đã phê duyệt. Cụ thể:

Bảng 1.4: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu đô thị Aqua City diện tích 305ha

TT	Chỉ tiêu	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012	Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025	Đơn vị
I	**Chỉ tiêu sử dụng đất**			
1	Đất ở	45 - 50	46,4	m²/người
2	Đất công cộng, TMDV	08 - 11	9,7	m²/người
3	Đất giao thông - HTKT	25 - 30	33,9	m²/người
4	Cây xanh - công viên	18 - 22	18,1	m²/người
II	**Chỉ tiêu mật độ xây dựng**			
1	Nhà liên kế	80 - 90	≤ 90	%
2	Nhà biệt thự	30 - 50	≤ 70	%
3	Chung cư	40 - 50	≤ 50	%
4	Công trình công cộng (y tế, hành chính, giáo dục, văn hóa)	≤ 40	≤ 40	%
5	Công trình thương mại dịch vụ	≤ 40	≤ 80	%
6	Cây xanh công viên, TDTT, ven sông	-	05	%
III	**Chỉ tiêu tầng cao xây dựng**			
1	Nhà liên kế	03 - 04	≤ 06	Tầng
2	Nhà biệt thự	02 - 03	≤ 03	Tầng
3	Chung cư	09 - 12	≤ 25	Tầng
4	Công trình công cộng (y tế, hành chính, giáo dục, văn hóa)	02 - 03	≤ 06	Tầng
5	Công trình thương mại dịch vụ	03 - 05	≤ 25	Tầng
6	Cây xanh công viên, TDTT, ven sông	-	01	Tầng

TT	Chỉ tiêu	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012	Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025	Đơn vị
IV	**Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**			
1	Chỉ tiêu cấp nước	180	120-150	Lít/người/ng.đ
2	Chỉ tiêu thoát nước	80	100	% lượng nước cấp
3	Chỉ tiêu cấp điện	1.500 - 1.800	1.500	kWh/người/năm
4	Chỉ tiêu rác thải	1,2	1,3	Kg/người/ngày
5	Thông tin liên lạc	01	01	Máy/02 người

* **Ghi chú:**

- Tầng cao xây dựng công trình tối đa 110m tuân thủ theo Văn bản số 102/TC-QC ngày 14/05/2014 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa từng lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định theo diện tích lô đất, được qui định theo Bảng 2.8 - QCVN 01:2021/BXD.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp được xác định theo diện tích lô đất và chiều cao công trình, được qui định theo bảng 2.9 và 2.10 - QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao các công trình không bao gồm tầng hầm, quy định về phần hầm sẽ được làm rõ trong đồ án quy hoạch.

- Khoảng lùi tối thiểu của công trình tiếp giáp với đường giao thông được quy định theo bề rộng đường và chiều cao xây dựng công trình, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

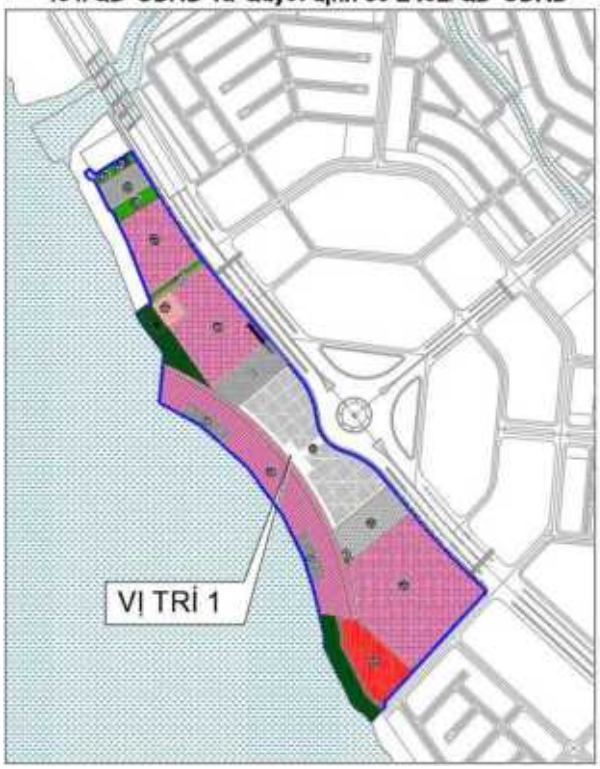
b. Các vị trí điều chỉnh cụ thể khu đô thị Aqua City diện tích 305ha:

Theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025, các vị trí trong khu đô thị Aqua City 305ha đã được điều chỉnh như sau:

**** Vị trí 1:***

Nội dung: Với diện tích khoảng 17,5ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 10,83ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 3,95ha; đất giao thông với diện tích khoảng 2,38ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 4,07ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 8,84ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,6ha; đất giao thông với diện tích khoảng 3,65ha.

Quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 491/QĐ-UBND và Quyết định số 2492/QĐ-UBND



Phương án đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

**** Vị trí 2:***

Nội dung: Với diện tích khoảng 16,33ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 10,82ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 1,36ha; đất giao thông với diện tích khoảng 4,16ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 9,41ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 1,07ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,85ha; đất giao thông với diện tích khoảng 4,99ha.

Quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 491/QĐ-UBND và Quyết định số 2492/QĐ-UBND

Phương án đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

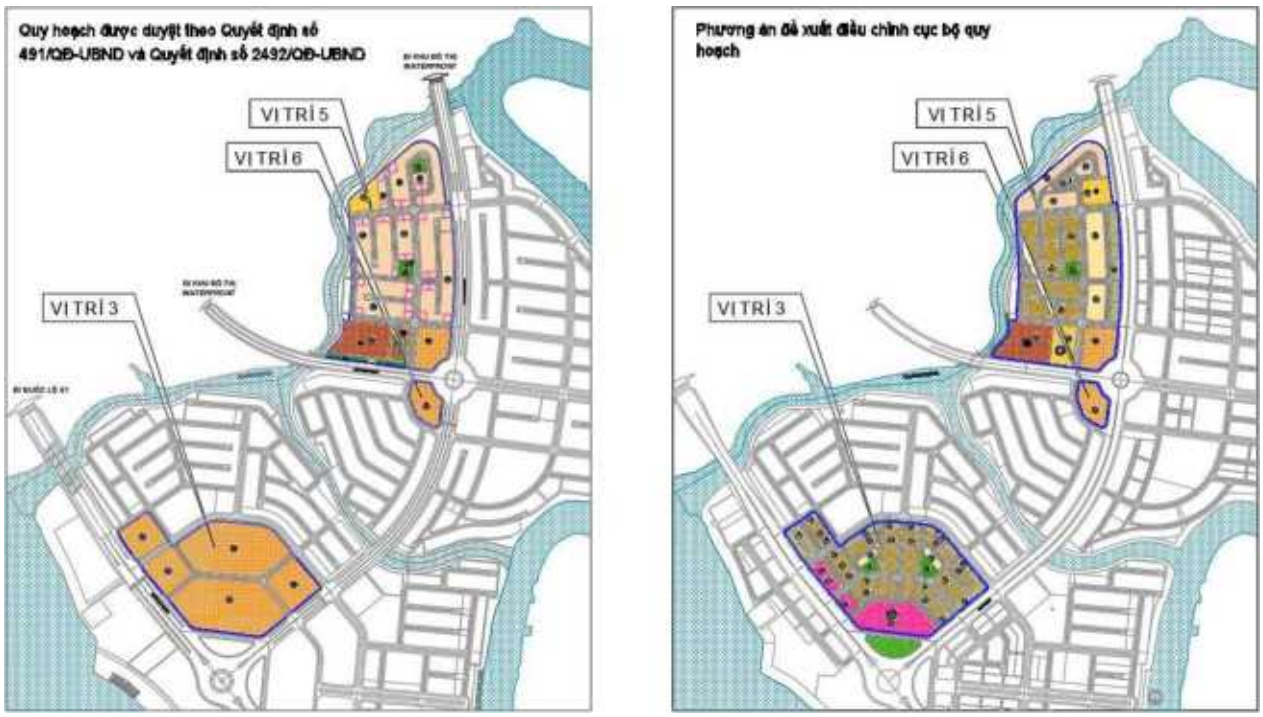
**** Vị trí 4:***

Nội dung: Với diện tích khoảng 14,65ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng) với diện tích khoảng 11,52ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 1,16ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,43ha; đất giao thông với diện tích khoảng 1,55ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 8,15ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,03ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,63ha; đất giao thông với diện tích khoảng 3,84ha.

Quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 491/QĐ-UBND và Quyết định số 2492/QĐ-UBND

Phương án đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

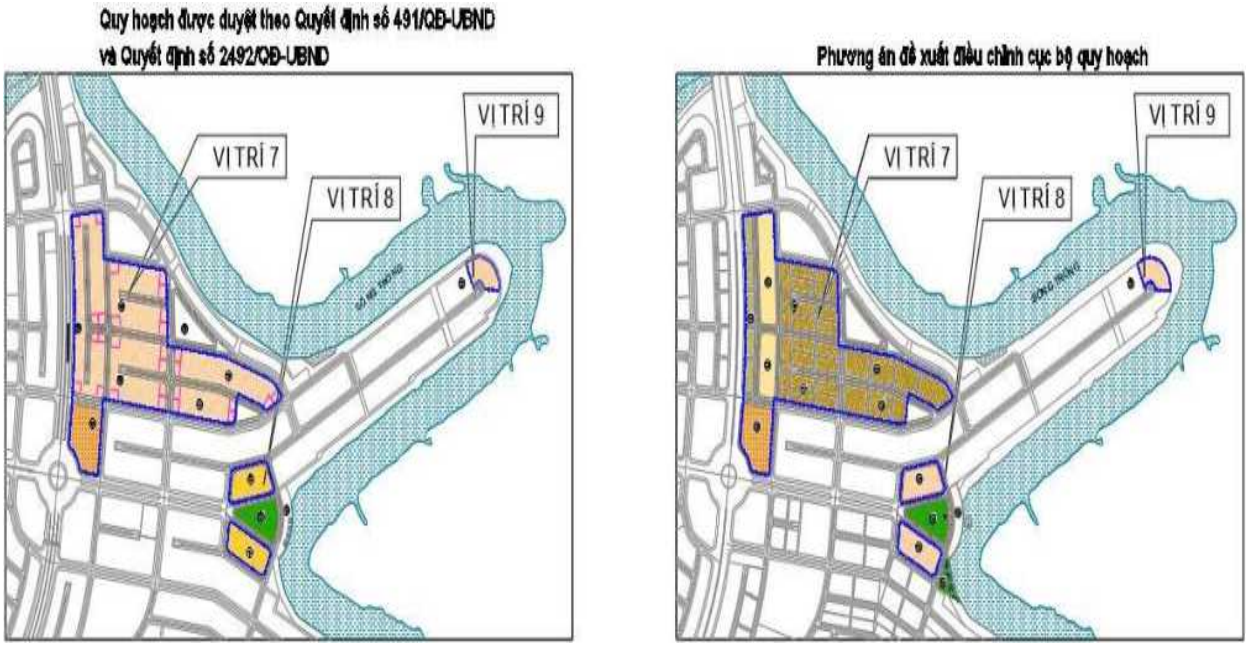
**** Vị trí 3, 5, 6:***



- *Vị trí 3:* Với diện tích khoảng 10,39ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng) với diện tích khoảng 9,08ha; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật với diện tích khoảng 1,31ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 5,08ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 1,97ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,3ha; đất giao thông với diện tích khoảng 3,05ha.

- *Vị trí 5, 6:* Với diện tích khoảng 14,98ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 8,26ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,25ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,49ha; đất giao thông với diện tích khoảng 3,98ha sang chức năng quy hoạch đất ở (chung cư cao tầng, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 7,93ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,5ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,16ha; đất giao thông với diện tích khoảng 4,39ha.

**** Vị trí 7, 8, 9:***



- *Vị trí 7:* Với diện tích khoảng 10,45ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng, biệt thự đơn lập) với diện tích khoảng 8,44ha; đất giao thông với diện tích khoảng 2,0ha sang chức năng quy hoạch đất ở (chung cư cao tầng, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 8,14ha; đất giao thông với diện tích khoảng 2,31ha.

- *Vị trí 8, 9:*

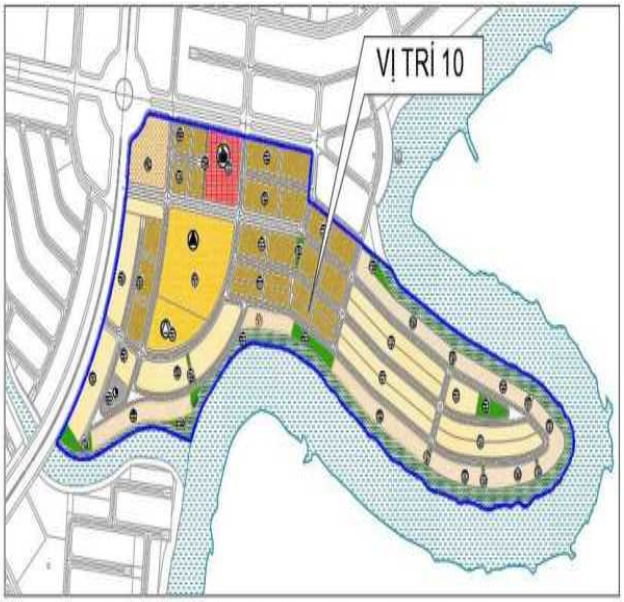
+ Vị trí 8: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất giáo dục sang chức năng quy hoạch đất biệt thự song lập với diện tích khoảng 1,09ha.

+ Vị trí 9: Điều chỉnh phân lô - lô đất GV7-5, diện tích điều chỉnh khoảng 0,36ha.

**** Vị trí 10:***

Nội dung: Với diện tích khoảng 28,6ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng, biệt thự đơn lập) với diện tích khoảng 15,46ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,78ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 4,15ha; đất giao thông với diện tích khoảng 6,17ha sang chức năng quy hoạch đất ở (chung cư, nhà liên kế có sân vườn, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 14,55ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 4,54ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 4,37ha; đất giao thông với diện tích khoảng 5,1ha.

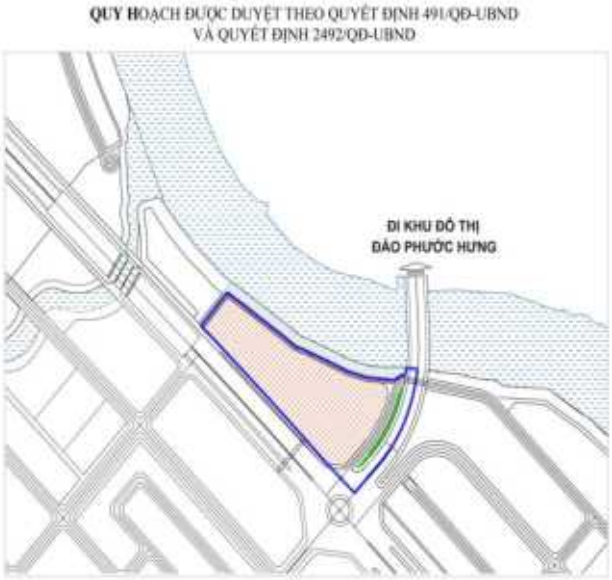
Quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 491/QĐ-UBND và Quyết định số 2492/QĐ-UBND



Phương án đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

**** Vị trí 11:***

Nội dung: Với diện tích khoảng 3,17ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch tư đất ở (chung cư cao tầng) với diện tích khoảng 2,37ha; đất cây xanh – TDTT với diện tích 0,06ha; đất giao thông với diện tích khoảng 0,74ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 1,43ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,18ha; đất giao thông với diện tích khoảng 1,57ha.



1.2.2. Cơ cấu sử dụng đất và quy mô các hạng mục công trình của dự án

1.2.2.1. Cơ cấu sử dụng đất tại dự án

Phương án sử dụng đất của dự án với diện tích 76,75ha trong tổng thể khu đô thị Aqua City 305ha đã được duyệt tại Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025. Phân khu chức năng quy hoạch theo nguyên tắc tuân thủ định hướng phân khu chức năng đô thị theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City tại phường Long Hưng đã duyệt. Quy hoạch gồm các khu chức năng sau:

- Đất ở thấp tầng (nhà liên kế sân vườn, nhà liên kế có sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, biệt thự thương mại,...).

- Đất ở cao tầng (chung cư, nhà ở xã hội).

- Đất dịch vụ công cộng:

- Đất giáo dục (trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường THCS,THPT,..)..

- Đất y tế.

- Đất thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại,…).

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

- Đất giao thông.

- Đất công viên cây xanh.

- Mặt nước.

- Đất tôn giáo.

Như vậy, theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 thì các vị trí điều chỉnh bao gồm (vị trí 4, vị trí 10, vị trí 11 trong khu đô thị Aqua City 305ha đã thể hiện tại Mục 1.2.1) với tổng diện tích điều chỉnh của 03 vị trí này là 46,42ha thuộc phần diện tích của dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha.

Cơ cấu sử dụng đất toàn khu đô thị Aqua City diện tích 305ha và dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha (thuộc một phần dự án Aqua City diện tích 305ha) đã được duyệt điều chỉnh như sau:

Bảng 1.5: Cơ cấu sử dụng đất toàn khu đô thị Aqua City diện tích 305ha

TT	HẠNG MỤC	Theo QĐ số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, đính chính tại QĐ số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại QĐ số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại QĐ số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, QĐ số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 (Dân số khoảng 27.000 người)			Theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (Dân số khoảng 28.000 người)			Tăng/Giảm
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)	Diện tích (m^2)
I	**ĐẤT Ở**	**1.373.755,9**	**45,0%**	**45-50**	**1.302.617,7**	**42,7%**	**46,5**	**-71.138,2**
1.1	Nhà ở chung cư	368.243,5			84.337,2			-283.906,3
1.2	Nhà ở xã hội	0,0			7.222,3			7.222,3
1.3	Nhà liên kế phố	12.069,3			152.279,0			140.209,7
1.4	Nhà liên kế sân vườn	126.040,6			345.009,5			218.968,9
1.5	Biệt thự song lập	146.670,0			203.717,0			57.047,0
1.6	Biệt thự đơn lập	720.732,5			510.052,7			-210.679,8
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV**	**243.359,7**	**8,0%**	**8-11**	**270.834,4**	**8,9%**	**9,7**	**27.474,6**
2.1	Đất giáo dục	89.212,0			89.388,9			176,9
2.2	Đất y tế	12.681,0			13.001,8			320,8

TT	HẠNG MỤC	Theo QĐ số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, đính chính tại QĐ số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại QĐ số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại QĐ số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, QĐ số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 (Dân số khoảng 27.000 người)			Theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (Dân số khoảng 28.000 người)			Tăng/Giảm
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)	Diện tích (m^2)
2.3	Đất văn hóa	7.484,0			7.483,7			-0,3
2.4	Đất hành chính	7.327,0			7.332,0			5,0
2.5	Đất TMDV	126.655,7			126.489,8			-165,9
2.6	Quảng trường	0,0			27.138,1			27.138,1
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**555.890,0**	**18,2%**	**18-22**	**509.284,0**	**16,7%**	**18,2**	**-46.606,0**
3.1	Cây xanh khu ở	153.553,4			153.767,4			214,0
3.2	Cây xanh bờ sông	280.864,9			268.986,8			-11.878,1
3.3	Quảng trường	26.423,0			0,0			-26.423,0
3.4	Mặt nước	95.048,7			86.529,8			-8.518,9
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**857.779,4**	**28,1%**	**25-30**	**952.161,1**	**31,2%**	**34,0**	**94.381,7**

TT	HẠNG MỤC	Theo QĐ số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, đính chính tại QĐ số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại QĐ số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại QĐ số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, QĐ số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 (Dân số khoảng 27.000 người)			Theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (Dân số khoảng 28.000 người)			Tăng/Giảm
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)	Diện tích (m^2)
V	**ĐẤT HTKT**	**16.070,0**	**0,5%**		**11.957,2**	**0,4%**		**-4.112,8**
VI	**ĐẤT TÔN GIÁO**	**3.145,0**	**0,1%**		**3.145,7**	**0,1%**		**0,7**
	TỔNG CỘNG	**3.050.000**	**100%**		**3.050.000**	**100%**		**-**

(Nguồn: Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha)

Bảng 1.6: Cơ cấu sử dụng đất tại dự án diện tích 76,75ha thuộc một phần khu đô thị Aqua City diện tích 305ha

TT	Loại đất	Theo QĐ số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, đính chính tại QĐ số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại QĐ số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại QĐ số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, QĐ số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 và Quyết định phê duyệt ĐTM số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020		Theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025		Tăng/Giảm
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
I	**Đất ở**	**397.516,6**	**51,79%**	**335.265,6**	**43.7%**	**- 62.251**
1.1	Nhà ở xã hội	0,0		7.222,3		
1.2	Nhà liên kế phố	148.291,5		52.859,0		
1.3	Nhà liên kế sân vườn	5.602,5		135.854,4		
1.4	Biệt thự song lập	62.343,7		78.554,3		
1.5	Biệt thự đơn lập	8.979,7		60.775,7		
II	**Đất công trình công cộng, TMDV**	**44.075,7**	**5,74%**	**64.420,7**	**8,4%**	**- 20.345**
2.1	Đất giáo dục	28.478,7		32.561,0		
2.2	Đất văn hóa	6.738		6.737,5		
2.3	Đất hành chính	2.524		7.332,0		

TT	Loại đất	Theo QĐ số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012, đính chính tại QĐ số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại QĐ số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại QĐ số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, QĐ số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 và Quyết định phê duyệt ĐTM số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020		Theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025		Tăng/Giảm
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
2.4	Đất TMDV	6.335		17.790,2		
III	**Đất cây xanh, TDTT**	**136.307,5**	**17,75%**	**134.537,7**	**17,5%**	**-1.769,8**
3.1	Cây xanh khu ở	120.820		50.401,0		
3.2	Cây xanh bờ sông			66.651,4		
3.3	Mặt nước	15.486,7		17.485,3		
IV	**Đất giao thông**	**183.295,8**	**23,92%**	**227.421,0**	**29,6%**	**44.125,2**
V	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**6.337**	**0,8%**	**5.887,6**	**0,8%**	**-449,4**
Tổng cộng		**767.532,6**	**100%**	**767.532,6**	**100**	**0**

(Nguồn: Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha)

1.2.2.2. Các hạng mục công trình chính của dự án

Các công trình của dự án được xây dựng trên phần diện tích 76,75ha trong tổng thể khu đô thị Aqua City 305ha đã được duyệt tại Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025. Cụ thể như sau:

Bảng 1.7: Các hạng mục công trình của dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha

TT	Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Diện tích đất	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa		Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất	Số lượng	Dân số	Ghi chú
					Tầng nổi	Tầng hầm						
			(m²)	*(%)*	*Tầng*	*Tầng*	*(m²)*	*(m²)*	*(lần)*	*(căn/hộ)*	*(người)*	
I		**ĐẤT Ở**	**335.265,7**				**236.088,9**	**845.245,0**		**2.547**	**9.115**	
1.1		**Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết**	**231.224,6**				**163.854,8**	**628.540,6**		**1.979**	**7.071**	
1.1.1		Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	7.222,4	45,0%	25	≤ 3	3.250,1	81.252,0		770	2.718	Tính 3,53 người/căn
1.1.2		Đất ở thấp tầng	224.002,2	71,7%	3-6	≤ 2	160.604,7	547.288,6		1.209	4.352	Tính 3,6 người/căn
		Đất nhà ở liên kế sân vườn	*47.256,5*		3		*34.241,6*	*168.199,2*		*263*		
		Đất nhà ở liên kế phố	*73.510,6*		3		*59.753,9*	*179.261,6*		*528*		
		Đất nhà ở biệt thự song lập	*69.574,6*		3		*47.675,5*	*143.026,6*		*327*		
		Đất nhà ở biệt thự đơn lập	*33.660,6*		3		*18.933,7*	*56.801,1*		*91*		
1.2		**Khu vực giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã duyệt**	**104.041,1**				**72.234,1**	**216.704,4**		**568**	**2.045**	
1.2.1		Đất ở thấp tầng	104.041,1	69,4%			72.234,1	216.704,4		568	2.045	Tính 3,6 người/căn

TT	Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Diện tích đất	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa		Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất	Số lượng	Dân số	Ghi chú
					Tầng nổi	Tầng hầm						
			(m²)	*(%)*	*Tầng*	*Tầng*	*(m²)*	*(m²)*	*(lần)*	*(căn/hộ)*	*(người)*	
		Đất nhà ở liên kế sân vườn	*5.602,5*		3		*4.201,0*	*12.606,0*		*45*		
		Đất nhà ở liên kế phố	*6.343,8*		3		*46.757,8*	*140.273,5*		*396*		
		Đất nhà ở biệt thự song lập	*8.979,7*		3		*5.836,8*	*17.510,5*		*44*		
		Đất nhà ở biệt thự đơn lập	*27.115,1*		3		*15.438,5*	*46.314,4*		*83*		
II		**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV**	**64.420,7**				**27.148,2**	**147.594.3**				
2.1		**Đất công trình TMDV tập trung, bến tàu**	**9.068,1**				**4.184,1**	**22.158.0**				
	CO2-1	Công trình thương mại dịch vụ tập trung	750,0	35,0%	3	0	263,0	788,0				
	CO2-2	Công trình thương mại dịch vụ tập trung	750,0	35,0%	3	0	263,0	788,0				
	CO2-3	Công trình thương mại dịch vụ tập trung	4.835,4	70,0%	6	0	3.384,8	20.308,7				
	JT2	Bến tàu	2.732,7	10,0%	1	0	273,3	273,3				
2.2		**Đất văn hóa**	**6.737,5**				**2.695,0**	**16.170,0**				

TT	Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Diện tích đất	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa		Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất	Số lượng	Dân số	Ghi chú
					Tầng nổi	Tầng hầm						
			(m²)	*(%)*	*Tầng*	*Tầng*	*(m²)*	*(m²)*	*(lần)*	*(căn/hộ)*	*(người)*	
	CV2-1	Công trình văn hóa - TDTT	6.737,5	40,0%	6	0	2.695,0	16.170,0				
2.3		**Đất giáo dục**	**32.561,0**				**12.220,0**	**60.418,6**				
	SC2-1	Trường mầm non	2.840,0	30,0%	2	0	852,0	1.704,0				
	SC2-2	Trường tiểu học	5.203,5	30,0%	3	0	1.561,0	4.683,0				
	SC6-3	Trường tiểu học	6.013,0	40,0%	4	0	2.405,2	9.620,8				
	SC6-2	Trường trung học phổ thông	18.504,5	40,0%	6	0	7.401,8	44.410,8				
2.4		**Đất hành chính**	**7.332,0**				**2.932,8**	**17.596,8**				
	PF6-1	Công trình hành chính	7.332,0	40,0%	6	0	2.932,8	17.596,8				TT An ninh
2.5		**Đất khu thương mại dịch vụ liền kề**	**8.722,1**				**5.116,4**	**31.251,0**		**30**		
	BO2-1B	Khu thương mại dịch vụ liền kề	2.626.9	≤ 74,1%	6	1	1.284.5	8.991.3		5		
	BO2-2	Khu thương mại dịch vụ liền kề	4.123,0	≤ 76,7%	6	1	2.310,7	16.174,6		12		
	SH2-10B	Khu thương mại dịch vụ liền kề	324,5	58,8%	4	0	190,8	763,2		1		
	SH2-11	Khu thương mại dịch vụ liền kề	1.647,7	≤ 88,4	4	0	1.330,4	5.321,8		12		

TT	Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Diện tích đất	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa		Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất	Số lượng	Dân số	Ghi chú
					Tầng nổi	Tầng hầm						
			(m²)	*(%)*	*Tầng*	*Tầng*	*(m²)*	*(m²)*	*(lần)*	*(căn/hộ)*	*(người)*	
3		**ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TDTT**	**134,537.7**				**5.781,8**	**5.781,8**				
		Công viên cây xanh đơn vị ở	50.401,0	5,0%			2.449,2	2.449,2				
		Công viên ven sông	66.651,4	5,0%			3.332,6	3.332,6				
		Mặt nước	17.485,3									
4		**ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	**5.887,6**				**2.385,0**	**2.385,0**				
		Đất trạm XLNT	5.837,6	40.0%			2.335,0	2.335,0				Gồm trạm XLNT và 01 trạm BTS
		Đất trạm BTS	50,0	100,0%			50,0	50,0				02 trạm BTS
5		**ĐẤT GIAO THÔNG**	**227.421,0**									
		TỔNG	**767.532,6**	**35,4%**			**271.404,0**	**1.001.006,1**	**1,3**			

(Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City)

Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường, dự kiến được bố trí với diện tích như sau:

Bảng 1.8: Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường dự kiến bố trí tại dự án

TT	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường	Diện tích bố trí
I	**Khu vực công trình nhà ở**	
1.1	**Công trình nhà ở thấp tầng (nhà liên kế phố, nhà liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập)**	
1.1.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (gần khu vực hệ thống xử lý nước thải)	150 m^2
1.1.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại chung tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (gần khu vực hệ thống xử lý nước thải)	15 m^2
1.2	**Nhà ở xã hội (chung cư)**	
1.2.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại tầng 01 chung cư	15 m^2
1.2.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại tầng 01 chung cư	05 m^2
II	**Công trình cộng cộng, thương mại dịch vụ**	
2.1	**Đất công trình TMDV tập trung, bến tàu**	
2.1.1	Bố trí 01 điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung của khu thương mại dịch vụ tập trung	20 m^2
2.1.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại chung của khu thương mại dịch vụ tập trung	05 m^2
2.1.3	Bố trí các thùng rác có nắp đậy kín	05 thùng
2.2	**Công trình văn hóa**	
2.2.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại khu vực công trình văn hóa	20 m^2
2.2.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại khu vực công trình văn hóa	05 m^2

TT	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường	Diện tích bố trí
2.3	**Công trình giáo dục**	
2.3.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại khu vực trường mầm non	20 m^2
	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại khu vực trường mầm non	05 m^2
2.3.2	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại mỗi khu vực trường tiểu học (mỗi điểm có diện tích 20 m^2)	40 m^2
	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại mỗi khu vực trường tiểu học (mỗi điểm có diện tích 05 m^2)	10 m^2
2.3.3	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại trường THPT	30 m^2
	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại THPT	05 m^2
2.4	**Công trình hành chính**	
2.4.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại công trình hành chính	20 m^2
2.4.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại tại công trình hành chính	05 m^2
2.5	**Các công trình thương mại liền kế**	
2.5.1	Bố trí 04 điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung cho các công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 60 m^2 (mỗi điểm có diện tích 15 m^2)	15 m^2/công trình x 4
2.5.2	Bố trí 04 điểm tập kết chất thải nguy hại chung cho các công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 20 m^2 (mỗi điểm có diện tích 05 m^2)	5 m^2/công trình x 4
III	**Cây xanh**	
3.1	Bố trí các thùng rác có nắp đậy kín tại khu vực	50

TT	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường	Diện tích bố trí
	công viên ven sông	
3.2	Công viên cây xanh đơn vị ở	-
3.3	Mặt nước	-
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật:**	
4.1	Bố trí hệ thống xử lý nước thải thải tập trung	5.837 m^2

(Nguồn: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát)

*** Tính khả thi và sự phù hợp của việc bố trí các hạng mục công trình:**

- Việc tổ chức, định hướng tổ chức không gian đô thị và điểm dân cư, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo kết hợp hài hòa lợi ích cộng đồng, đáp ứng được các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh và bảo vệ môi trường được chủ dự án thiết kế đảm bảo về quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Định hướng bố trí các hạng mục công trình như sau:

+ Các hạng mục bao gồm: công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, trường học, hạ tầng kỹ thuật, giao thông,… sẽ được bố trí hài hòa về không gian, đảm bảo tính đô thị hiện đại đáng sống với điểm nhấn là khu chợ tại vị trí trung tâm. Các khu vực trong dự án rất thuận lợi cho việc giao thương với nhau do hạ tầng giao thông đối nội được hoàn thiện và có tính kết nối cao.

+ Các hạng mục đường giao thông đối nội dễ dàng kết nối với trục giao thông đối ngoại là đường Hương Lộ 2 tạo ra không gian mở kết nối thuận lợi với các vùng lân cận, góp phần đẩy nhanh sự phát triển kinh tế xã hội khu vực.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, chiếu sáng,…) được thiết kế, xây dựng đồng bộ với các hạng mục công trình chính nhằm phục vụ tốt nhất cho dân cư của dự án.

+ Khu vực xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung của toàn dự án được đã được phê duyệt tại Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025. Việc bố trí hệ thống xử lý nước thải tập trung của toàn dự án tại khu vực này tiếp giáp với sông Buông sẽ tạo điều kiện thuận cho việc thoát nước thải sau xử lý, ngoài ra khu vực này cũng sẽ được cách ly bởi hệ thống cây xanh của khu công viên cho nên sẽ giảm thiểu đáng kể tác động đến người dân khu vực dự án và lân cận.

- Việc bố trí các hạng mục công trình sẽ xây dựng thực tế của dự án thể hiện cụ thể tại bản vẽ mặt bằng tổng thể đính kèm phụ lục đã được phê duyệt tại Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025. Do đó, việc bố trí các hạng mục công trình tại dự án hoàn toàn khả thi và phù hợp, phát huy tối đa về giá trị sử dụng đất, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương và thay đổi tích cực diện mạo cho địa phương.

1.2.2.1. Giải pháp thiết kế xây dựng công trình nhà ở

a. Bố trí không gian kiến trúc công trình nhà ở:

- Các khối nhà được bố trí trong một không gian kiến trúc hiện đại, làm thành một quần thể kiến trúc hài hòa, là điểm nhấn của khu vực, với các tiêu chuẩn thiết kế tốt, đảm bảo giao thông, phòng cháy chữa cháy và thông thoáng tự nhiên cho công trình.

- Mặt đứng công trình xây dựng thoát khỏi thiết kế của các cửa hàng và nhà phố điển hình thông thường với mặt tiền lặp đi lặp lại có thể gây nhàm chán và buồn tẻ. Thiết kế tổng thể của mặt tiền đa dạng về hình thức tạo sự chênh lệch chiều cao, nhiều hình thức mái xen kẽ. Lấy cảm hứng từ những di sản thiết kế văn hóa địa phương nhưng được làm mới bằng vẻ ngoài đương đại.

- Màu sắc sử dụng màu sáng trắng chủ đạo, kết hợp với các gam màu xám nhạt, xám đậm, màu gỗ nhạt tạo không gian cảnh quan tuyến phố sang trọng.

- Phương án tổ chức giao thông:

+ Giao thông đối ngoại: Dự án tiếp giáp với hai tuyến đường giao thông chính khu vực: Hương lộ 2 đi Quốc lộ 51.

+ Giao thông nội bộ: Mạng lưới đường được thiết kế đặt trưng theo dạng ô cờ. Có bố trí vỉa hè, điện chiếu sáng và cây xanh ven đường. Hệ thống giao thông khu nhà ở được thiết kế kết nối hệ thống giao thông đối ngoại.

+ Ngoài ra, khu vực còn có các đường dạo trong các khu công viên cây xanh, mặt nước.

- Khu công viên: Đường nội bộ, sân chơi sử dụng các loại gạch ốp, màu sắc đẹp, bền vững với thời gian, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

b. Công trình nhà ở:

- Công trình nhà ở: Gồm các loại hình nhà ở bao gồm (nhà ở xã hội, nhà liên kế phố, nhà liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập với tổng diện tích đất ở là 335.265,6m^2) chiếm 43,7% tổng diện tích xây dựng dự án Aqua

Riverside City. Bao gồm phân khu chức năng như sau:

+ Nhà ở cao tầng (chung cư nhà ở xã hội) bố trí gắn với các tuyến đường giao thông liên khu vực tạo nên các tổ hợp cao tầng ở có lõi cây xanh, công trình công cộng và bãi đỗ xe tĩnh, tổng số căn xây dựng là 770 căn, diện tích xây dựng là 7.222,4 m^2. Chủ dự án sẽ không thực hiện xây dựng toàn bộ chung cư xã hội mà chỉ thực hiện hoàn thiện xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nhà ở xã hội, sau đó sẽ bàn giao khu đất này về chính quyền địa phương quản lý, phát triển nhà ở xã hội theo đúng quy định.

+ Nhà ở thấp tầng được bố trí tại các trục đường liên khu với tổng số căn xây dựng là 1.777 căn (nhà ở liên kế sân vườn 308 căn, nhà ở liên kế phố 924 căn, nhà ở biệt thự song lập 371 căn, nhà ở biệt thự đơn lập 174 căn) với diện tích được thực hiện xây dựng là 328.043,3 m^2.

- Các chỉ tiêu quy hoạch công trình nhà ở như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa đối với các loại nhà ở thấp tầng ≤ 80%.

+ Mật độ xây dựng tối đa đối khu chung cư ≤ 50%.

- Về quy mô dân số tại dự án là 9.700 người theo Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 đã giảm xuống còn 9.115 người theo Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Nhằm đảm bảo các chỉ tiêu về sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu về quy hoạch và đáp ứng các nhu cầu về điều kiện sống của người dân tại dự án, chủ dự án thực hiện thay đổi cơ cấu sử dụng về đất ở tại dự án, do đó làm thay đổi dân số tại dự án, các thay đổi cụ thể như sau:

+ Đối với các công trình nhà ở như: nhà ở liên kế phố, nhà ở liên kế sân vườn, nhà ở biệt thự song lập, nhà ở biệt thự vườn có tổng số 1.777 căn tăng lên khoảng 1.206 căn so với báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được duyệt. Do đó dân số tăng từ 3.352 người lên thành khoảng 6.397 người.

+ Đối với các công trình chung cư có tổng số 770 căn giảm 812 căn so với báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được duyệt. Do đó dân số giảm từ 6.322 người xuống thành khoảng 2.718 người.

+ Như vậy, tổng dân số tại dự án là khoảng 9.115 người phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch của dự án.

Mặt bằng phân bố diện tích các công trình nhà ở như sau:

Bảng 1.9: Mặt bằng phân bố các công trình nhà ở

TT	Hạng mục	Diện tích đất	Tầng cao tối đa		Diện tích sàn xây dựng tối đa	Số lượng	Dân số
			Tầng nổi	Tầng hầm			
		(m²)	*Tầng*	*Tầng*	*(m²)*	*(căn/hộ)*	*(người)*
Tổng cộng		**335.265,7**			**845.245,0**	**2.547**	**9.115**
1	Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết	231.224,6			628.540,6	1.979	7.071
1.1	Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	7.222,4	25	≤ 3	81.252,0	770	2.718
1.2	Đất ở thấp tầng	224.002,2			547.288,6	1.209	4.352
	Đất nhà ở liên kế sân vườn	47.256,5	3	0	168.199,2	263	
	Đất nhà ở liên kế phố	73.510,6	3-6	≤ 2	179.261,6	528	
	Đất nhà ở biệt thự song lập	69.574,6	3	0	143.026,6	327	
	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	33.660,6	3	0	56.801,1	91	
2	Khu vực giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã duyệt	104.041,1			216.704,4	568	2.045
2.1	Đất ở thấp tầng	104.041,1			216.704,4	568	2.045
	Đất nhà ở liên kế sân vườn	5.602,5	3	0	12.606,0	45	
	Đất nhà ở liên kế phố	6.343,8	3	0	140.273,5	396	
	Đất nhà ở biệt thự song lập	8.979,7	3	0	17.510,5	44	
	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	27.115,1	3	0	46.314,4	83	

1.2.2.2. Giải pháp thiết kế xây dựng các công trình công cộng, TMDV

Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Diện tích quy hoạch 64.420,7 m^2; chiếm 8,4% tổng diện tích khu dự án. Bao gồm công trình dịch vụ phục vụ cho khu đô thị như sau:

- Công trình thương mại dịch vụ tập trung, bến tàu: Diện tích 9.068,1 m^2 gồm:

+ Khu thương mại dịch vụ tập trung có tổng diện tích 6.335,4 m^2 với diện tích sàn xây dựng là 21.884 m^2.

+ Khu bến thuyền 2.732,4 m^2.

- Công trình giáo dục: Có diện tích 32.561 m^2 bao gồm:

+ Trường mầm non diện tích 2.840 m^2.

+ Trường tiểu học diện tích 5.203,5 m^2.

+ Trường tiểu học diện tích 6.013 m^2.

+ Trường trung học phổ thông diện tích 18.504,5 m^2.

- Công trình văn hóa: Diện tích 6.737,5 m^2 gồm các Trung tâm văn hóa - nghệ thuật, nhà thi đấu biểu diễn.

- Công trình hành chính: Diện tích 7.332 m^2 là khu vực trung tâm an ninh, bảo vệ toàn khu dự án.

- Khu thương mại dịch vụ liền kề: Tổng diện tích xây dựng là 8.722,1 m^2 với tổng diện tích sàn xây dựng là 31.251 m^2.

+ Mật độ xây dựng tối đa: ≤ 70%

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 06 tầng nổi + 01 tầng hầm.

Phân bố diện tích mặt bằng xây dựng công trình công cộng, thương mại dịch vụ được thể hiện như sau:

Bảng 1.10: Phân bố diện tích mặt bằng xây dựng công trình công cộng, thương mại dịch vụ

TT	Hạng mục	Diện tích đất	Tầng cao tối đa		Diện tích xây dựng tối đa	Số lượng
			Tầng nổi	Tầng hầm		
		(m²)	Tầng	Tầng	(m²)	(căn/hộ)
Tổng cộng		**64.420,7**			**27.148,2**	
1	Đất công trình TMDV tập trung, bến tàu	9.068,1			4.184,1	
1.1	*Công trình thương mại dịch vụ tập trung*	*750,0*	*3*	*0*	*263,0*	
1.2	*Công trình thương mại dịch vụ tập trung*	*750,0*	*3*	*0*	*263,0*	
1.3	*Công trình thương mại dịch vụ tập trung*	*4.835,4*	*6*	*0*	*3.384,8*	
1.4	*Bến tàu*	*2.732,7*	*1*	*0*	*273,3*	
2	Đất văn hóa	6.737,5			2.695,0	
2.1	*Công trình văn hóa - TDTT*	*6.737,5*	*6*	*0*	*2.695,0*	
3	Đất giáo dục	32.561,0			12.220,0	
3.1	*Trường mầm non*	*2.840,0*	*2*	*0*	*852,0*	
3.2	*Trường tiểu học*	*5.203,5*	*3*	*0*	*1.561,0*	
3.3	*Trường tiểu học*	*6.013,0*	*4*	*0*	*2.405,2*	
3.4	*Trường THPT*	*18.504,5*	*6*	*0*	*7.401,8*	
4	Đất hành chính	7.332,0	6		2.932,8	
4.1	*Công trình hành chính*	*7.332,0*	*6*	*0*	*2.932,8*	
5	Đất khu thương mại dịch vụ liền kề	8.722,1			5.116,4	30
5.1	*BO2-1B*	*2.626.9*			*1.284.5*	*5*

TT	Hạng mục	Diện tích đất	Tầng cao tối đa		Diện tích xây dựng tối đa	Số lượng
			Tầng nổi	Tầng hầm		
		(m²)	Tầng	Tầng	(m²)	(căn/hộ)
	BO2-1B.01	*537.3*	*6*	*1*	*264.9*	*1*
	BO2-1B.02	*189.3*	*6*	*1*	*136.5*	*1*
	BO2-1B.03	*179.5*	*6*	*1*	*133,0*	*1*
	BO2-1B,04	*223,8*	*6*	*1*	*151,3*	*1*
	BO2-1B.05	*1.497,0*	*6*	*1*	*598,8*	*1*
5.2	BO2-2	4.123,0			2.310,7	12
	BO2-2.01	*1.498,6*	*6*	*1*	*599,4*	*1*
	BO2-2.02	*243,5*	*6*	*1*	*160,0*	*1*
	BO2-2.03	*198,9*	*6*	*1*	*139,6*	*1*
	BO2-2.04	*569,8*	*6*	*1*	*278,6*	*1*
	BO2-2.05	*215.7*	*6*	*1*	*147,5*	*1*
	BO2-2.06	*168,2*	*6*	*1*	*128,5*	*1*
	BO2-2.07	*168.3*	*6*	*1*	*128,4*	*1*
	BO2-2.08	*210,6*	*6*	*1*	*145,1*	*1*
	BO2-2.09	*210,2*	*6*	*1*	*145,0*	*1*
	BO2-2.10	*167,5*	*6*	*1*	*128,1*	*1*
	BO2-2.11	*166,7*	*6*	*1*	*127,9*	*1*
	BO2-2.12	*305,0*	*6*	*1*	*182,4*	*1*
5.3	SH2-10B	324,5	4	0	190,8	1
5.4	SH2-11	1.647,7			1.330,4	12
	SH2-11.01	*232,0*	*4*	*0*	*155,0*	*1*
	SH2-11.02	*128,8*	*4*	*0*	*108,4*	*1*
	SH2-11.03	*128,8*	*4*	*0*	*108,4*	*1*
	SH2-11.04	*115,4*	*4*	*0*	*100,3*	*1*

TT	Hạng mục	Diện tích đất	Tầng cao tối đa		Diện tích xây dựng tối đa	Số lượng
			Tầng nổi	Tầng hầm		
		(m²)	Tầng	Tầng	(m²)	(căn/hộ)
	SH2-11.05	*108,0*	*4*	*0*	*95,5*	*1*
	SH2-11.06	*108,0*	*4*	*0*	*95,5*	*1*
	SH2-11.07	*144,0*	*4*	*0*	*116,9*	*1*
	SH2-11.08	*144,0*	*4*	*0*	*116,9*	*1*
	SH2-11.09	*108,0*	*4*	*0*	*95,5*	*1*
	SH2-11.10	*108,0*	*4*	*0*	*95,5*	*1*
	SH2-11.11	*108,0*	*4*	*0*	*95,5*	*1*
	SH2-11.12	*214,7*	*4*	*0*	*147,1*	*1*

1.2.3. Các hạng mục công trình phụ trợ của dự án

1.2.3.1. Cây xanh công viên, thể dục thể thao

- Hệ thống đất cây xanh, công viên với diện tích 134.537,7 m^2 chiếm 17,5% tổng diện tích của dự án, bố trí phân tán vào các nhóm nhà ở, các hành lang dọc sông hồ để tạo nên hành lang cách ly bảo vệ sông hồ và gắn với mặt nước tạo nên không gian kiến trúc cảnh quan sinh thái cho khu vực đô thị tập trung.

- Đất cây xanh được tổ chức thêm các công trình dịch vụ tiện ích công cộng với mật độ xây thấp và bến bãi đỗ xe, để phục vụ các nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của dân cư đô thị, góp phần tạo nên các không gian mở trong khu đô thị.

- Cây xanh mặt nước đóng vai trò quan trọng trong việc tạo lập nên cảnh quan và tiện nghi của đô thị Aqua Riverside City.

1.2.3.2. San nền, công trình hạ tầng giao thông, kè bờ sông

a. San nền:

Hiện nay, toàn bộ mặt bằng tổng thể 76,75ha của dự án đã hoàn thành việc san nền chuẩn bị mặt bằng cho xây dựng các hạng mục công trình của dự án theo quy hoạch điều chỉnh đãđược duyệt. Việc san nền đã được thực hiện luôn đảm bảo các nội dung như sau:

*** Nguyên tắc đã được thiết kế:**

- Các khu vực xây dựng có cốt cao độ nền cao hơn cốt ngập lụt H1% (tần suất 100 năm). Cốt ngập lụt H1% có thể bị thay đổi theo thời gian theo chiều hướng tăng lên với hai nguyên nhân chính sau:

+ Việc tính toán số liệu dâng cốt ngập lụt cho san nền có nghiên cứu tổng thể trên diện rộng dọc theo sông Đồng Nai. Dự kiến tối thiểu 3,3m.

- Cập nhật trắc dọc các tuyến đường giao thông đang được lập dự án đi qua khu vực dự án làm cốt khống chế san nền. Trong các dự án này đã có tính đến khả năng thông thuyền trên hệ thống kênh, rạch.

- Đối với khu vực kênh đào, cốt đáy kênh thấp hơn cốt thuỷ triều thấp nhất, nhằm đảm bảo luôn có nước trong kênh đào.

- Độ dốc san nền nhằm đảm bảo khu vực có khả năng thoát nước mặt theo hình thức tự chảy kết hợp với hệ thống cống thoát nước mặt được bố trí hợp lý, đổ về các mặt nước tự nhiên và kênh đào. Việc lựa chọn giải pháp san nền đặc biệt ảnh hưởng đến khối lượng san nền.

*** Giải pháp đã thực hiện:**

Cao độ thiết kế căn cứ trên cơ sở cao độ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Để đạt cao độ khống chế của nền các công trình theo quy hoạch chi tiết đã xác định.

- Cao độ san nền trong khu quy hoạch ≥+3,3m, cao độ thấp nhất đường Hương lộ 2 là 3,5m.

- Cao độ san lấp phải thuận tiện cho việc xây dựng sau này. Do đó các giải pháp thiết kế giữa đường nội bộ và san lấp mặt bằng phải kết hợp chặt chẽ với nhau.

- Khu đất quy hoạch có cao độ nền thấp, chịu ảnh hưởng nước triều do đó giải pháp quy hoạch chiều cao cho khu đất là tôn cao nền đất hiện có. Đây là giải pháp khả thi nhất đã áp dụng đối với khu đất thiết kế do thi công đơn giản và chi phí không cao.

+ Xác định cao độ xây dựng: (δ_{xd})

$$\delta_{xd} > H_{max} (P = 1\%) + \text{Cao độ an toàn}$$

$$\delta_{xd} > 2,29 + 1,00 = 3,29 \text{ (cao độ chuẩn Hòn Dấu)}$$

+ Cao độ san nền khu vực quy hoạch xác định làm tròn = 3,3 (m)

- Cốt nền xây dựng thấp nhất là +3,3m. Do mật độ đường phố cao nên hệ

thống cống thoát nước dọc đường khá dày, độ dốc san nền tối thiểu được xác định là 0,4% đảm bảo độ dốc thoát nước mặt tự nhiên.

+ Cự ly xa nhất khi tạo dốc cho thoát nước là 250m từ đó ta có cao độ lớn nhất san nền là 4.3m.

$$\delta_{max}=3,3+250\times0,4=4.3m$$

- Cốt mặt nước trong kênh đào là +1,20m, gần tương đương với cốt thuỷ triều lên khi thấp nhất (+1,22m) nhằm đảm bảo kênh đào luôn có nước. Cốt đáy kênh đào được xác định là -2,0m, nhằm đảm bảo thuyền du lịch nhỏ luôn có thể lưu thông trong kênh đào.

- Phương pháp thiết kế san nền là phương pháp đường đồng mức, chênh cao 0,2m và chia ô lưới 20x20 để phân mãnh và tính khối lượng.

- Khối lượng V tính toán theo công thức:

$$V = \frac{h_1 + h_2 + .. + h_n}{n} xF\ (m^3)$$

Trong đó:

V : Khối lượng đào hoặc đắp (m^3)

h_1. h_2…h_n : Cao độ thi công tại mắt lưới khống chế (m)

F : Diện tích ô đất tính toán (m^2)

- Ranh đất san nền được tính cách ranh quy hoạch 10m và tạo taluy để giữ đất đến ranh quy hoạch.

- Dọc theo các sông và kênh đào được bố trí hệ thống kè, tường chắn nhằm bảo vệ mái dốc không bị phá hoại do thủy triều và sóng.

- Phương pháp tính toán khối lượng san nền là phương pháp tích phân bề mặt, dựa vào chênh cao đào đắp tại từng phần tử diện tích 400m^2. Phần mềm sử dụng là phần mềm HS 3.0 của Harmony được công nhận trên lãnh thổ Việt Nam.

- Quy hoạch san nền được áp dụng là nền cơ sở bắt buộc để thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu vực.

- Các thông số tổng hợp công tác chuẩn bị kỹ thuật khu quy hoạch như sau:

+ Cốt nền cao nhất : +4.3 m

+ Cốt nền thấp nhất: +3.3 m

+ Cốt đáy kênh đào: - 2.0 m

*** Khối lượng đã san nền:**

+ Khối lượng đào: 177.978 m^3.

+ Khối lượng đào hữu cơ: 8.209,47 m^3.

+ Khối lượng đắp: 1.726.133 m^3.

Hiện tại, dự án đã hoàn thành công tác san nền cho toàn bộ dự án, khối lượng đất đào và đắp chủ yếu phát sinh từ quá trình đào móng các hạng mục công trình theo quy hoạch điều chỉnh với khối lượng khoảng 25.000 m^3 đất.

b. Công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

Đất giao thông khu vực thực hiện dự án có diện tích 227.421 m^2 chiếm 29,6% tổng diện tích dự án. Hệ thống giao thông bao gồm hệ thống giao thông đối ngoại đi qua khu vực thiết kế, hệ thống giao thông liên khu vực, hệ thống giao thông nội bộ, hệ thống cầu cống, bến bãi đỗ xe và các công trình phục vụ giao thông khác. Đặc biệt trong khu vực thiết kế dự kiến bố trí hệ thống bến thuyền phục vụ nhu cầu giao thông đường thủy của khu vực.

*** Nguyên tắc thiết kế:**

- Tận dụng tối đa hiện trạng và địa hình san nền tránh tối đa ảnh hưởng đến môi trường cảnh quan khu vực.

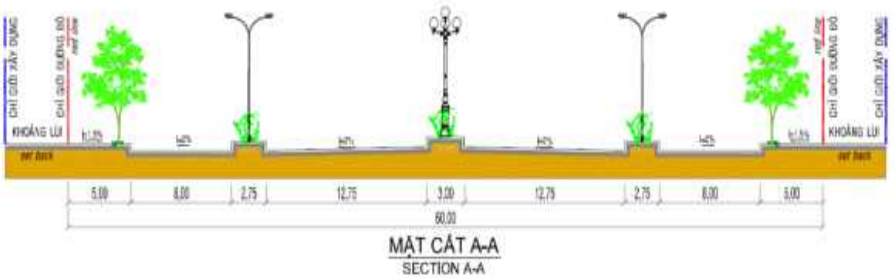
- Tuân thủ các dự án đã và đang triển khai trong khu vực thiết kế.

- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

*** Giao thông đối ngoại:**

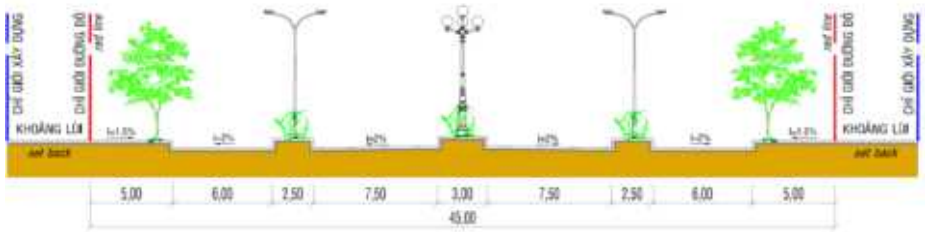
- Đường bộ:

+ Trục đường Hương lộ 2 (trục phố chính cấp I trục Bắc Nam) của đô thị có lộ giới 60m. Phần đường chính gồm lòng đường hai bên rộng 12,75m x 2; dải phân cách giữa 3m; dải cách ly đường song hành hai bên rộng 1,75m x 2; lòng đường song hành hai bên rộng 8,0m x 2 và vỉa hè mỗi bên rộng 5m. Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Đây là trục đường chính trong giao thông đường bộ giúp cư dân trong đô thị có thể di chuyển qua lại dễ dàng giữa các khu vực và các vùng lân cận khác.



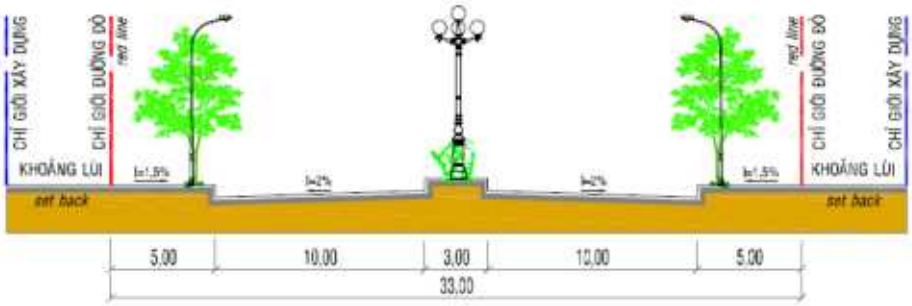
MẶT CẮT A-A
SECTION A-A

+ Trục phố chính cấp II với lộ giới 45m. Phần đường chính gồm lòng đường hai bên rộng 7,50m x 2; dải phân cách giữa 3m; dải cách ly đường song hành hai bên rộng 2,50m x 2; lòng đường song hành hai bên rộng 6,00m x 2 và vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 6m.



MẶT CẮT B-B
SECTION B-B

+ Trục phố chính cấp III với lộ giới 33m. Phần đường chính gồm lòng đường hai bên rộng 10,00m x 2; dải phân cách 3m và vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 6m.



MẶT CẮT C-C
SECTION C-C

+ Kết cấu mặt đường như sau: Hai lớp trên cùng là lớp BT nhựa nóng, tiếp theo là lớp cấp phối đá dăm, dưới cùng là nền đường lu lèn đạt độ chặt ≥0,98. Kết cấu mặt đường phải đảm bảo môđun đàn hồi yêu cầu tối thiểu là Eyc=155 Mpa.

+ Thiết kế trắc dọc tuyến: Trắc dọc tuyến được thiết kế bám theo phương án san nền, đảm bảo mức độ hài hòa, độ dốc dọc phù hợp với thoát nước mưa, nước mặt nhanh nhất. Độ dốc mui luyện i = 2%.

+ Vỉa hè: lát gạch con sâu kết hợp với dải cây xanh dọc theo vỉa hè và các hệ thống cấp thoát nước, điện và các hệ thống công trình ngầm khác.

- Đường thuỷ:

Với hệ thống sông kênh rạch của khu vực như: Sông Đồng Nai, Sông Trong, sông Bến Gỗ thì việc phát triển hệ thống giao thông thủy góp phần quan trọng vào sự phát triển của khu vực. Chủ dự án đã hoàn thành việc xây dựng bến thuyền du lịch phục vụ cho các hoạt động của dự án theo chủ trương số 6843/SGTVT-QLGT ngày 23/9/2020 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Đồng Nai.

*** Giao thông đối nội:**

- Các tuyến đường nội bộ được hình thành trên cơ sở phân bố các tiểu khu của các phân khu chính, gồm các tuyến đường bao quanh lô quy hoạch và hệ thống đường nội bộ từ các tiểu khu chức năng nối với nhau và nối với trục đường chính của khu vực.

- Trục đường gồm 4 loại:

+ Loại 1 đường phố gom chính với lộ giới 19m. Phần đường chính gồm lòng đường 2 bên rộng: 4,5m x 2 và vỉa hè mỗi bên rộng 5m, với chỉ giới xây dựng lùi vào là 3m đối với nhà khu ở và 6m đối với công trình công cộng, nhà cao tầng và chung cư.

+ Loại 2 đường phố gom với lộ giới 22 m. Phần đường chính gồm lòng đường 2 bên rộng: 6m x 2 và vỉa hè mỗi bên rộng 5m. Với chỉ giới xây dựng lùi vào là 3m đối với nhà khu ở và 6m đối với công trình công cộng, nhà cao tầng và chung cư.

+ Loại 3 đường phố gom với lộ giới 36m, phần đường chính gồm lòng đường 2 bên rộng: 7,5m x 2 và vỉa hè mỗi bên rộng 5m và dải phân cách 11m. Với chỉ giới xây dựng lùi vào là 3m đối với nhà khu ở và 6m đối với công trình công cộng, nhà cao tầng và chung cư.

+ Loại 4 đường phố gom với lộ giới 33 m tổng chiều dài: 459,65 m phần đường chính gồm lòng đường 2 bên rộng: 6,5m x 2 và vỉa hè mỗi bên rộng 5m và dải phân cách 10m. Với chỉ giới xây dựng lùi vào là 3m đối với nhà khu ở và 6m đối với công trình công cộng, nhà cao tầng và chung cư.

- Trục đường nội bộ với lộ giới 14m, phần đường chính gồm lòng đường 2 bên rộng: 3,0m x 2 và vỉa hè 2 bên rộng 4m. Với chỉ giới xây dựng lùi vào là 3m.

- Với khoảng lùi giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trên một số tuyến đường có thể thay đổi cho phù hợp với đất sử dụng của khu vực. Như một số tuyến đường đi qua khu nhà hỗn hợp vào nhà cao tầng thì khoảng lùi là 6m để đảm bảo tầm nhìn cũng như mỹ quan cho đường phố.

*** Cấp phối của các tuyến đường:**

Theo TCXDVN 104:2007 - Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế, kiến nghị chọn vận tốc thiết kế các tuyến đường vận tốc thiết kế là 40km/h đối với các đường số 5, 7, 10, 11, 11A, 13, 15, 16, 17 và 20 km/h đối với các đường nội bộ còn lại. Đây là điều kiện để thiết kế hình học tuyến. Các thông số cơ bản chung như sau:

- Loại đường: Đường phân khu vực, đường vào nhóm nhà ở (Bảng 4 - TCXDVN 104-2007).

- Cấp đường: Cấp III (Theo Thông tư 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016).

- Các thông số kỹ thuật chủ yếu:

Đối với các đường (đường số 3, 5, 7, 10, 11, 15, 16, 17) được thiết kế với các thông số kỹ thuật như sau:

- Cấp kỹ thuật : 40.

- Tốc độ tính toán: 40 km/giờ.

- Độ dốc dọc lớn nhất (đường trong khu dân cư): 4%.

- Độ dốc ngang mặt đường: 2%.

- Bán kính đường cong nằm tối thiểu giới hạn: 60m.

- Bán kính đường cong nằm tối thiểu thông thường: 75m.

- Bán kính đường cong nằm không cần làm siêu cao: 600m.

- Bán kính cong đứng tối thiểu tiêu chuẩn: 450m.

- Bán kính cong đứng tối thiểu mong muốn: 700m.

- Chiều dài tối thiểu tiêu chuẩn của đường cong đứng: 35m.

- Tầm nhìn:

- Tầm nhìn dừng xe tối thiểu: 40m.

- Tầm nhìn ngược chiều tối thiểu: 80m.

- Tầm nhìn vượt xe tối thiểu: 200m.

Đối với các đường nội bộ còn lại được thiết kế với các thông số kỹ thuật như sau:

- Cấp kỹ thuật: 20.

- Tốc độ thiết kế: 20km/giờ.

- Độ dốc dọc lớn nhất (đường trong khu dân cư): 4%.

- Độ dốc ngang mặt đường: 2%.

- Bán kính đường cong nằm tối thiểu giới hạn: 15m.

- Bán kính đường cong nằm tối thiểu thông thường: 50m.

- Bán kính đường cong nằm không cần làm siêu cao: 250m.

- Bán kính cong đứng tối thiểu tiêu chuẩn: 100m.

- Bán kính cong đứng tối thiểu mong muốn: 200m.

- Chiều dài tối thiểu tiêu chuẩn của đường cong đứng: 20m.

- Tầm nhìn:

+ Tầm nhìn dừng xe tối thiểu: 20m.

+ Tầm nhìn ngược chiều tối thiểu: 20m.

+ Tầm nhìn vượt xe tối thiểu: 100m.

Bán kính bó vỉa tại nút giao kết nối với các đường trục chính đối ngoại: R≥12m, R≥15m theo quy hoạch được duyệt .

*** Giao thông đường thuỷ khu vực:**

- Hệ thống sông rạch nội khu hiện tại sẽ được nghiên cứu cải tạo và nâng cấp hoàn chỉnh thành mạng giao thông thủy nội khu.

- Trên bình diện tổng thể trong khu có bến du thuyền trung tâm: đây là khu vực đón khách du lịch, trung tâm vui chơi, tổ chức các sự kiện lớn trong khu vực, là điểm dừng chân cho các tàu taxi cao tốc vận chuyển hành khác liên khu hoặc đưa cư dân trong vùng đến các trung tâm lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Vũng Tàu,... thuận lợi nhanh chóng và dễ dàng.

- Ngoài ra còn có các bến thuyền nhỏ dọc theo bờ sông Buông, đây cũng là các bến thuyền mang tính du lịch tuy nhiên để đáp ứng nhu cầu cho cư dân trong khu là chính với các loại canô nhỏ hoặc du thuyền vừa.

- Để đảm bảo an toàn cho người và công trình ven sông, xác lập không gian kiến trúc cảnh quan và quyền sử dụng đất khu tiếp giáp bờ sông, khoảng lùi xây dựng so với thuỷ giới sông rạch cũng được thống nhất như sau:

+ Trên sông, rạch khu vực khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 20m.

+ Trên sông, rạch nội khu khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 10m.

- Trừ trường hợp ngoại lệ có thể điều chỉnh thuỷ giới cho phép theo chức năng cụ thể nhưng vẫn phải đảm bảo an toàn trên cơ sở tuân thủ các quy định của chuyên ngành đường sông.

- Các cây cầu bắc qua các sông, rạch trong khu vực cần tuân thủ các cao độ tĩnh không.

Bảng 1.11: Bảng tổng hợp khối lượng giao thông thiết kế điều chỉnh

TT	Tên Đường	Mặt cắt	Mặt cắt ngang đường				Lộ giới	Chiều dài đường
			Vỉa hè trái	Lòng đường	Phân cách	Vỉa hè phải		
			(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
	Đường đối ngoại							
1	Hương Lộ 2	A-A	6	37,5	10,5	6	60	951,4
2	Đường số 1	B-B	5	27	8	5	45	649,1
3	Đường số 2	C-C	5	20	3	5	33	138,3
4	Đường số 2A	C2-C2	5	13	10	5	33	169,5
5	Đường số 3	C-C	5	20	3	5	33	223,36
	Đường liên kết khu ở							
6	Đường số 4	E-E	5	9		5	19	395,5
7	Đường số 5	E-E	5	9		5	19	424,37
		E-E	3	6		3	12	128
8	Đường số 6	E-E	5	9		5	19	327,9
9	Đường số 7	E-E	4	6		4	14	106,51
10	Đường số 8	E-E	5	9		5	19	83,9
11	Đường số 10	E-E	5	9		5	19	72,93
		E-E	3	6		3	12	52
12	Đường số 11	D-D	5	12		5	22	100,85
13	Đường số 12	E-E	5	9		5	19	456,42
		E-E	4	9		5	18	56,15
	Đường số 12A	E-E	4	6		4	14	116,62
	Đường số 12B	E-E	4	9		5	18	128,82
	Đường số 12C	E-E	4	9		5	18	109,84
14	Đường số 13	E-E	5	9		5	19	312,3
		E-E	4	6		4	12	57,61

TT	Tên Đường	Mặt cắt	Mặt cắt ngang đường				Lộ giới	Chiều dài đường
			Vỉa hè trái	Lòng đường	Phân cách	Vỉa hè phải		
			(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
	Đường số 13A	E-E	4	6		4	14	113,18
	Đường số 13B	E-E	4	6		4	14	116,52
15	Đường số 14	E-E	5	9		5	19	43,5
16	Đường số 15	E-E	5	9		5	19	102,9
17	Đường số 16	G-G	5	15	11	5	36	166.78
18	Đường số 17	E-E	5	9		5	19	107,5
	Đường số 17A	E-E	3	6		3	12	104.45
	Đường số 17B	E-E	3	6		3	12	184.48
	Đường số 17C	E-E	3	6		3	12	161.32
	Đường số 17D	E-E	3	6		3	12	66.61
19	Đường số 18	E-E	5	9		5	19	518,1
20	Đường số 19	E-E	5	9		5	19	122,4
21	Đường số 20	E-E	5	9		5	19	135,3
22	Đường số 21	E-E	5	9		5	19	135,1
23	Đường số 22	E-E	5	9		5	19	178,4
24	Đường số 23	E-E	5	9		5	19	224,4
	Đường nội bộ							
25	Đường N1	F-F	4	6		4	14	40,8
26	Đường N2	F-F	4	6		4	14	117,6
27	Đường N3	F-F	4	6		4	14	103,3
28	Đường N4	F-F	4	6		4	14	50,1
29	Đường N5	F-F	4	6		4	14	53,9
30	Đường N6	F-F	4	6		4	14	87,6
31	Đường N6A	F-F	4	6		4	14	89,2

TT	Tên Đường	Mặt cắt	Mặt cắt ngang đường				Lộ giới	Chiều dài đường
			Vỉa hè trái	Lòng đường	Phân cách	Vỉa hè phải		
			(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
32	Đường N7	F-F	3	10		5	18	171,3
33	Đường N8	F-F	4	6		4	14	82,1
34	Đường N9	F-F	4	6		4	14	49,8
35	Đường N10	F-F	4	6		4	14	94,9
36	Đường N11	F-F	4	6		4	14	50
37	Đường N12	F-F	4	6		4	14	98,6
38	Đường N13	F-F	4	6		4	14	106,52
		F-F	3	6		3	12	169,19
39	Đường N14	F-F	4	6		4	14	69,67
40	Đường N15	F-F	4	6		4	14	145,9
41	Đường N16	F-F	4	6		4	14	149,4
42	Đường N17	F-F	4	6		4	14	97,8
43	Đường N21	F-F	4	6		4	14	88,2
44	Đường N22	F-F	4	6		4	14	405,5
45	Đường N23	F-F	4	6		4	14	95,0
46	Đường N23A	F-F	4	6		4	14	53,2
47	Đường N23B	F-F	4	6		4	14	50,6
48	Đường N24	F-F	4	6		4	14	163,7
49	Đường N25	F-F	4	6		4	14	136,8
50	Đường N26	F-F	4	6		4	14	117,4
51	Đường N27	F-F	4	6		4	14	91,4
52	Đường N28	F-F	4	6		4	14	63,2
53	Đường N29	F-F	4	6		4	14	114,0
54	Đường N30	F-F	4	6		4	14	56,5
55	Đường N31	F-F	3	6		3	12	79

TT	Tên Đường	Mặt cắt	Mặt cắt ngang đường				Lộ giới	Chiều dài đường
			Vỉa hè trái	Lòng đường	Phân cách	Vỉa hè phải		
			(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
56	Đường N32	F-F	3	6		3	12	332,31
57	Đường N33	F-F	3	6		3	12	321,59
		F-F	3	6		3	12	152,52
58	Đường N34	F-F	4	6		4	14	432,01
59	Đường N35	F-F	3	6		3	12	868,12
60	Đường N36	F-F	3	6		3	12	739,57
61	Đường N37	F-F	3	6		3	12	459,26
62	Đường N38	F-F	3	6		3	12	104,51
63	Đường N39	F-F	3	6		3	12	104
64	Đường N40	F-F	4	6		4	14	172,5
65	Đường N41	F-F	4	6		4	14	137,7
66	Đường N41A	F-F	4	6		4	14	199,6
67	Đường N41B	F-F	4	6		4	14	41,3
68	Đường N42	F-F	4	6		4	14	100,0
69	Đường N42A	F-F	4	6		4	14	157,6
70	Đường N42B	F-F	4	6		4	14	19,9
71	Đường N43	F-F	4	6		4	14	85,5
72	Đường N44	F-F	4	6		4	14	143,6
73	Đường N45	F-F	4	6		4	14	141,2
74	Đường N46	F-F	4	6		4	14	102,7
75	Đường N47	F-F	4	6		4	14	76,0
76	Đường N48	F-F	4	6		4	14	63,6
77	Đường N49	F-F	4	6		4	14	67,9
78	Đường N50	F-F	4	6		4	14	145,7
79	Đường N51	F-F	4	6		4	14	55,7

TT	Tên Đường	Mặt cắt	Mặt cắt ngang đường				Lộ giới	Chiều dài đường
			Vỉa hè trái	Lòng đường	Phân cách	Vỉa hè phải		
			(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
80	Đường N52	F-F	4	6		4	14	55,7
81	Đường N53	F-F	4	6		4	14	28,1
82	Đường N54	F-F	4	6		4	14	70,3
83	Đường N55	F-F	4	6		4	14	70,3
84	Đường N56	F-F	4	6		4	14	31,1
85	Đường N57	F-F	4	6		4	14	37,3
86	Đường N58	F-F	4	6		4	14	53,3
87	Đường N59	F-F	4	6		4	14	112,3
88	Đường N60	F-F	4	6		4	14	47,6
89	Đường N61	F-F	4	6		4	14	110,05
90	Đường N62	F-F	3	6		3	12	318,33
91	Đường N63	F-F	3	6		3	12	297,77
92	Đường N64	F-F	4	6		4	14	44,8
93	Đường N65	F-F	3	6		3	12	209,3
94	Đường N66	F-F	3	6		0	9	80,31
95	Đường N67	F-F	4	6		4	14	38,3
96	Đường N68	F-F	4	6		4	14	20,8
97	Đường N68A	F-F	4	6		4	14	30,7
98	Đường N69	F-F	4	6		4	14	472,6
99	Đường N70	F-F	4	6		4	14	47,2
100	Đường N71	F-F	4	6		4	14	80,7
101	Đường N72	F-F	4	6		4	14	58,0
102	Đường N73	F-F	4	6		4	14	58,0
103	Đường N74	F-F	4	6		4	14	41,7
104	Đường N75	F-F	4	6		4	14	31,7

TT	Tên Đường	Mặt cắt	Mặt cắt ngang đường				Lộ giới	Chiều dài đường
			Vỉa hè trái	Lòng đường	Phân cách	Vỉa hè phải		
			(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
105	Đường N76	F-F	4	6		4	14	31,7
106	Đường N77	F-F	4	6		4	14	52,2
107	Đường N78	F-F	4	6		4	14	36,1
108	Đường N79	F-F	4	6		4	14	36,1
109	Đường N80	F-F	4	6		4	14	52,2
110	Đường N81	F-F	4	6		4	14	52,2
111	Đường N82	F-F	4	6		4	14	36,1
112	Đường N83	F-F	4	6		4	14	52,2
113	Đường N85	F-F	4	6		4	14	20,1
114	Đường N86	F-F	4	6		4	14	12,8
115	Đường N87	F-F	4	6		4	14	189,5
116	Đường N88	F-F	4	6		4	14	87,2
117	Đường N89	F-F	4	6		4	14	74,6
118	Đường N90	F-F	4	6		4	14	439,1

c. Kè bờ sông, rạch:

Với đặc điểm khu vực dự án bao bọc 03 phía là sông, do vậy việc xây kè bảo vệ là yếu tố cần thiết nhằm đảm bảo an toàn cho người và công trình kiến trúc; giảm thiểu tác động gây sạt lở bờ sông; bảo vệ môi trường dọc các tuyến kênh, rạch xung quanh dự án, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý trong quá trình xây dựng cũng như khi dự án đi vào hoạt động. Công trình kè không lấn sông, suối, kè theo đúng ranh giới giao đất của dự án.

Hiện chủ dự án đã hoàn thành việc kè bờ sông Buông và các kênh rạch nội khu theo quy hoạch đã được duyệt, Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020; việc thực hiện thi công bờ kè tuân thủ theo bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng kè bờ

tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của dự án Aqua Riverside City tại Văn bản số 5453/SXD-QLXD ngày ngày 13/10/2020.

*** Quy mô hệ thống kè đã hoàn thành xây dựng của dự án như sau:**

Tùy theo đặc điểm địa hình địa chất, đặc trưng của hệ thống sông xung quanh khu vực dự án, hệ thống kè của dự án được lựa chọn như sau:

Bảng 1.12: Khối lượng kè bờ dự án Aqua Riverside 76,75ha

TT	Phân đoạn kè	Chiều dài theo quy hoạch dược duyệt	Đã hoàn thành kè bờ (m)	Loại kè	Ghi chú
1	Kè bảo vệ bờ sông Buông	2.967	2.967	Kè dự ứng lực cừ SW600A, bê tông cốt thép	Đoạn giáp sông Buông
2	Kè bờ cảnh quan trong dự án	940	940	Kè mềm mái nghiêng, gia cố BTCT	Rạch nhỏ nội khu dự án

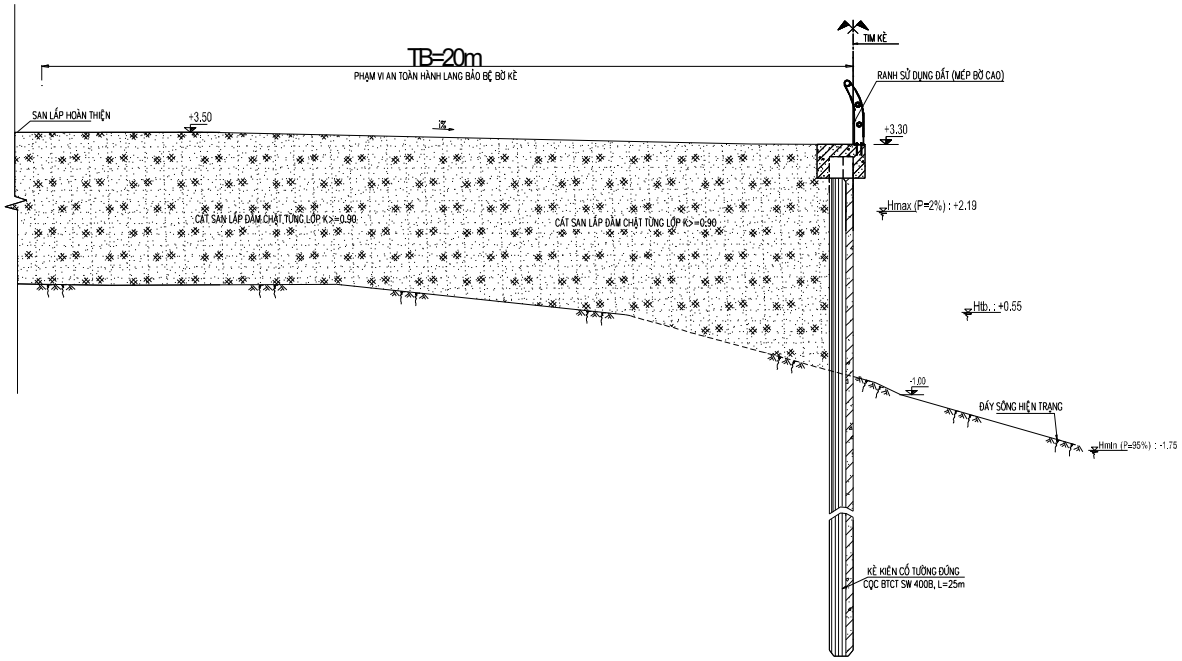
*** Thông số và kết cấu kè khu vực kè sông Buông đã xây dựng như sau:**

- Tuyến kè khu vực ven sông Buông được thiết kế theo phương án cừ bê tông dự ứng lực kết hợp với việc trồng cây xanh, đường đi bộ.

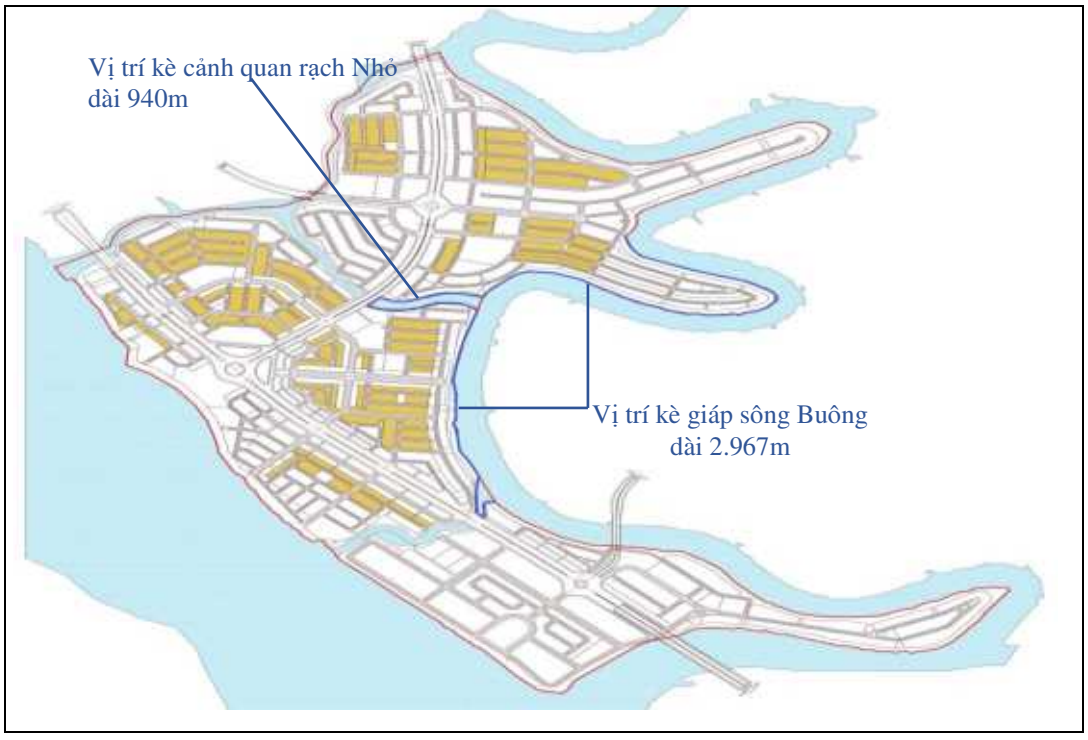
- Tổng chiều dài tuyến kè còn lại cần phải kè dọc theo sông Buông là khoảng 100m.

- Cao trình đỉnh kè: +3,2m (Hòn Dấu). Kè kiên cố kết cấu dạng tường đứng

- Phía trong sau lưng tường kè đắp cát từng lớp độ chặt K≥0.9



Hình 1.7. Mặt cắt ngang điển hình kè tường đứng (loại 2A) áp dụng cho khu vực sông Buông



Hình 1.8. Vị trí kè tại dự án Aqua Riverside City

1.2.3.3. Hệ thống thống tin liên lạc

* **Nguồn thông tin liên lạc:**

Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện xã Long Hưng.

*** Giải pháp thiết kế:**

- Hệ thống thông tin liên lạc cho dự án sẽ là một hệ thống viễn thông được kết nối với các nhà cung cấp viễn thông. Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà mạng đầu tư vào dự án.

- 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.

- Để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trục chính đến các khu vực thuê bao và đảm bảo mỹ quan, một hệ thống mương (chứa đường ống nhựa xoắn) + bể cáp ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.

- Hạ tầng viễn thông phải đảm bảo cung cấp các dịch vụ ổn định và có khả năng phát triển mở rộng trong tương lai.

- Đầu tư xây dựng mới tuyến cống bể trong khu vực, các tuyến cống bể đều dùng ống PVC D110x4mm, được chôn trên vỉa hè đường với độ sâu tối thiểu 0,6m-0,8m, những tuyến cống qua đường cần chôn sâu tối thiểu 1m. Ngoài ra cần kết hợp đi ngầm ống PVC D54x3mm để dành cho việc cung cấp cáp truyền hình, cáp quang tới các công trình trong khu vực.

- Các tuyến cống phụ từ bể cáp đưa tới từng hộ sử dụng sẽ được luồn trong ống PVC D34 và đi ngầm dưới phần hoàn thiện của vỉa hè.

- Các bể cáp sử dụng bể đổ bê tông loại 1 nắp bằng đan bê tông dưới hè, 1-2 lớp ống.

- Khoảng cách các bể cáp trung bình từ 50m đến 100m.

- Vị trí và khoảng cách bể cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch.

- Các tủ cáp, hố cáp, làm từ vật liệu thép sơn tĩnh điện, bố trí tại các ngã 3, ngã 4 nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

1.2.4. Các hạng mục công trình xử lý chất thải và bảo vệ môi trường

1.2.4.1. Hệ thống thu gom, thoát nước mưa

Thoát nước cho khu đô thị Aqua Riverside City được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa và tuân theo quy hoạch khu đô thị Aqua City diện tích 305ha đã được duyệt quy hoạch điều chỉnh cục bộ. Khu vực d ự án xung quanh là các con sông, rạch nên rất thuận tiện cho việc bố trí hệ thống thoát nước mưa.

Phân chia lưu vực thoát nước: Dựa vào địa hình tự nhiên kết hợp với mặt bằng bố trí công trình phân chia lưu vực thoát nhiều hướng khác nhau, tạo thuận lợi cho quá trình thu, thoát nước theo hướng ngắn nhất ra cửa xả và thuận lợi trong quá trình bảo trì sửa chữa khi đi vào vận hành chính thức.

Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn BTCT D400 đến D1500, cụ thể như sau:

- Các cống tròn D400-600 thu gom nước trên các tuyến đường giao thông nhánh và các khu vực nhỏ khác.

- Các cống tròn D800-1500 chạy dọc theo các tuyến đường chính thu gom nước từ các tuyến cống nhánh và thu nước thoát từ các khu xung quanh rồi đổ ra cửa xả.

- Vị trí các cửa xả đặt ở những vị trí kín đáo, khuất tầm nhìn sao cho vừa đảm bảo thoát nước thuận lợi vừa không làm mất mỹ quan.

- Tại các điểm giao cắt các tuyến cống bố trí các giếng thu tránh ứ đọng cục bộ và để thuận tiện cho việc kiểm tra, sửa chữa.

- Cống thoát nước mưa dùng cống tròn BTCT. Độ sâu chôn cống tối thiểu Hc=0,7m; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

- Thiết kế cống theo nguyên tắc nối đỉnh.

- Giếng thăm, giếng thu bằng BTCT gia cố cừ tràm đáy móng. Khoảng cách giữa 2 giếng thu từ 30m đến 60m.

Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước mưa chính:

Bảng 1.13: Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước mưa chính

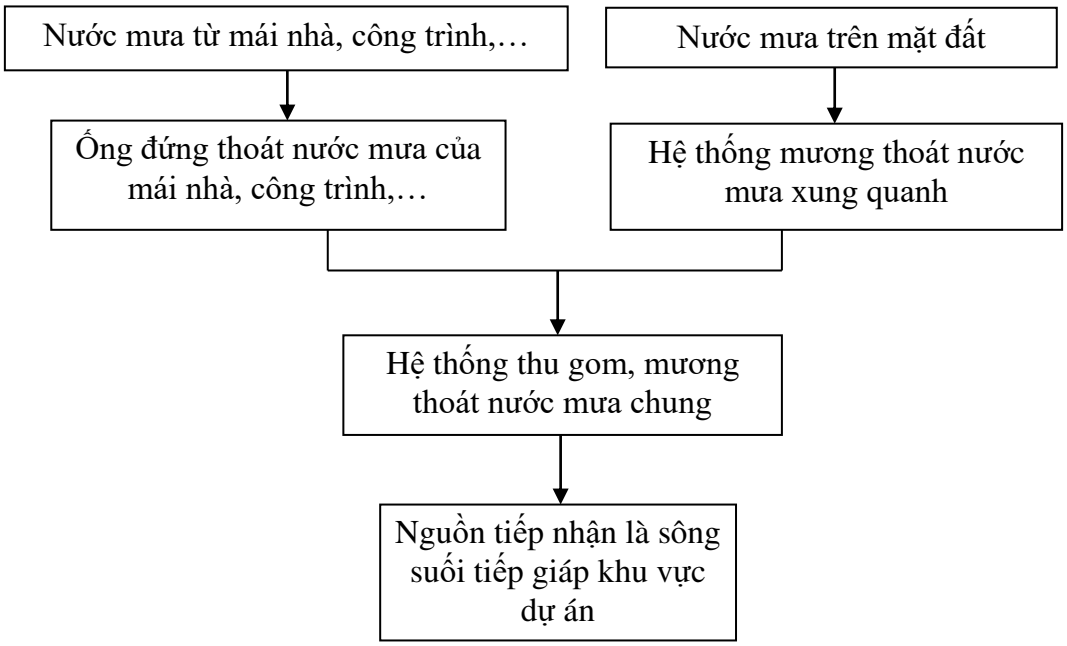
TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
1	Cống BTCT đường kính D400	m	2.173
2	Cống BTCT đường kính D600	m	10.211

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
3	Cống BTCT đường kính D800	m	2.417,2
4	Cống BTCT đường kính D1000	m	556,7
5	Cống BTCT đường kính D1200	m	294,7
6	Cống BTCT đường kính D1500	m	45,9
7	Hầm ga D400	Cái	304
8	Hầm ga D600	Cái	511
9	Hầm ga D800	Cái	127
10	Hầm ga D1000	Cái	33
11	Hầm ga D1200	Cái	13
12	Hầm ga D1500	Cái	1
13	Cửa xả thoát nước mưa D800-D1500	Cửa	8

(Nguồn: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát)

Bảng 1.14: Thông số cửa xả nước mưa

TT	Vị trí	Tên cửa xả	Kích thước cống xả (mm)	Tọa độ	
				X	Y
1	Vị trí 1	CX1	1.000	1199728.25	403477.55
2	Vị trí 2	CX2	1.200	1199545.67	403435.82
3	Vị trí 3	CX3	1.200	1199344.33	403431.05
4	Vị trí 4	CX4	1.200	1199112.35	403442.15
5	Vị trí 5	CX5	800	1198647.03	403902.40
6	Vị trí 6	CX10	1.200	1199900.96	403542.23
7	Vị trí 7	CX11	1.200	1199941.45	403819.07
8	Vị trí 8	CX12	1.500	1199993.00	404146.39



Hình 1.9. Sơ đồ thoát nước mưa của dự án

1.2.4.2. Hệ thống thu gom, xử lý nước thải

a. Thu gom, thoát nước thải chung cho toàn dự án:

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bố trí trong từng công trình trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải chung của dự án.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D300, D400, D600, dẫn nước thải về trạm xử lý tập trung. Tại đây nước thải được xử lý sau đó được dẫn ra tới ranh dự án trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Yêu cầu chung về môi trường của hệ thống xử lý nước thải tuân thủ theo đúng TCVN 7222: 2002. Hệ thống xử lý nước thải áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến tránh gây ô nhiễm môi trường.

- Các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước chảy là ngắn nhất lợi dụng tối đa địa hình để thoát tự chảy về Trạm tăng áp, trạm xử lý nước thải trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Cống thoát nước thải dùng cống tròn BTCT. Độ sâu chôn cống tối thiểu Hc=0,5m; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống i>1/D (D đường kính tính bằng mm).

- Thiết kế cống theo nguyên tắc nối đỉnh.

- Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nhận nước thải từ các công trình đưa ra, kết hợp làm hố thăm, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép, có biện

pháp chống ăn mòn và xâm thực của vi sinh. Khoảng cách giữa 2 giếng thu từ 20m đến 50m.

- Nước thải từ các công trình nhà ở và công trình công cộng được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình; sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải bằng hệ thống cống riêng và xả nước thải sau khi xử lý đạt cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT ra nguồn tiếp nhận.

b. Thu gom, thoát nước thải riêng cho các khu vực:

Nước thải từ các khu vực khác nhau của dự án sẽ được thu gom, xử lý riêng tại mỗi khu vực. Sau đó sẽ thoát theo mạng lưới thu gom chung đưa về hệ thống xử lý nước thải tập trung của toàn dự án. Phương án thu gom các khu vực riêng của dự án như sau:

- Phương án thu gom nước thải từ các khu nhà ở (liên kế phố, liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập) và các khu thương mại dịch vụ liền kề:

+ Nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh của các hạng mục công trình nhà ở (liên kế phố, liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập) và các khu thương mại dịch vụ liền kề tại dự án được thu gom bằng các ống nhựa PVC có D=60mm đến D=200mm đưa xuống xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, sau đó nước thải từ bể tự hoại sẽ thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

+ Nước thải sinh hoạt từ nhà tắm, bồn rửa, nhà bếp cũng được thu gom bằng các đường ống nhựa PVC có D=60mm đến D=200mm, sau đó nước thải sẽ được đưa đến hố ga đấu nối và từ hố ga đấu nối thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

- Phương án thu gom nước thải từ nhà ở xã hội (chung cư):

+ Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt của cán bộ nhân viên, khách hàng tại khu thương mại dịch vụ mại và phần lớn phát sinh từ các hộ dân sinh sống tại khu chung cư được thu gom bằng các ống nhựa PVC có D=60mm đến D=300mm như sau:

▪ Nước thải từ các bồn vệ sinh được thoát qua hệ thống ống thoát, sau đó tới bể tự hoại 03 ngăn của tòa nhà, sau khi qua bể tự hoại nước thải sẽ thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

▪ Nước thải sinh hoạt từ nhà tắm, bồn rửa, nhà bếp và nước thải từ quá trình vệ sinh khu lưu giữ chất thải được thu gom sau đó nước thải sẽ được đưa đến hố ga đấu nối và từ hố ga đấu nối thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

- Phương án thu gom nước thải từ các công trình công cộng, thương mại dịch vụ (công trình thương mại dịch vụ tập trung, công trình văn hóa, công trình giáo dục, công trình hành chính):

+ Nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh của các hạng mục công trình công cộng, thương mại dịch vụ (công trình thương mại dịch vụ tập trung, công trình văn hòa, công trình giáo dục, công trình hành chính) tại dự án được thu gom bằng các ống nhựa PVC có D=60mm đến D=300mm đưa xuống xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, sau đó nước thải từ bể tự hoại sẽ thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

+ Nước thải từ nhà ăn và nước thải từ quá trình vệ sinh khu lưu giữ chất thải được thu gom sau đó nước thải sẽ được đưa đến hố ga đấu nối và từ hố ga đấu nối thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

c. Hệ thống xử lý nước thải:

Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025, để đảm bảo nước thải phát sinh của toàn dự án khu đô thị Aqua City diện tích 305ha được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2025/BTNMT, cột A trước khi xả thải ra môi trường; trong tổng thể diện tích 305ha sẽ đầu tư 03 trạm hệ thống xử lý nước thải được đặt tại 03 khu vực khác nhau của khu đô thị Aqua City và theo quy hoạch chung thì quy trình, công nghệ xử lý nước thải tại các trạm xử lý tương tự như nhau.

Phương án thu gom và công suất hệ thống xử lý nước thải tập trung của các trạm xử lý như sau:

- Tại dự án khu đô thị Aqua City diện tích 110,34ha do Công ty TNHH thành phố Aqua là chủ đầu tư: Sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải có công suất xử lý nước thải là 2.200 m^3/ngày nhằm thu gom toàn bộ nước thải từ khu vực phía Bắc nhánh của Rạch Lái Nguyệt. Cụ thể:

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 5 (toàn bộ nước thải đều thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 6 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua City diện tích 110,34ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 7 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua City diện tích 110,34ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Tại dự án khu đô thị Aqua Riverside City 76,75ha do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư: Sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải, có công suất xử lý nước thải là 1.450 m^3/ngày nhằm thu gom toàn bộ nước thải từ khu phía Nam giáp sông Đồng Nai giáp và một phần Khu phía Bắc Hương lộ 2, phía Nam trục Đường số 1 giáp sông Trong. Cụ thể:

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 2 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải một phần Khu 4 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải Khu X (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Dona diện tích 62ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Tại dự án khu đô thị Aqua Marina City 39,45ha do Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh là chủ đầu tư: Sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải, có công suất xử lý nước thải là 1.250 m^3/ngày nhằm thu gom toàn bộ nước thải từ khu vực phía Nam đường Hương lộ 2 giáp sông Đồng Nai, một phần khu vực phía Bắc đường Hương lộ 2 và trục đường số 1. Cụ thể:

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 1 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 3 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Marina City diện tích 39,45ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Marina City diện tích 39,45ha. Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

Các phương án thu gom nước thải phát sinh từ các dự án thuộc khu đô thị Aqua City diện tích 305ha cũng đã được phê duyệt tại Quyết định số 1727/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Aqua Dona diện tích 178,49ha, Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Aqua City diện tích 110,54ha, Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 về việc phê duyệt ĐTM dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha và Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha.

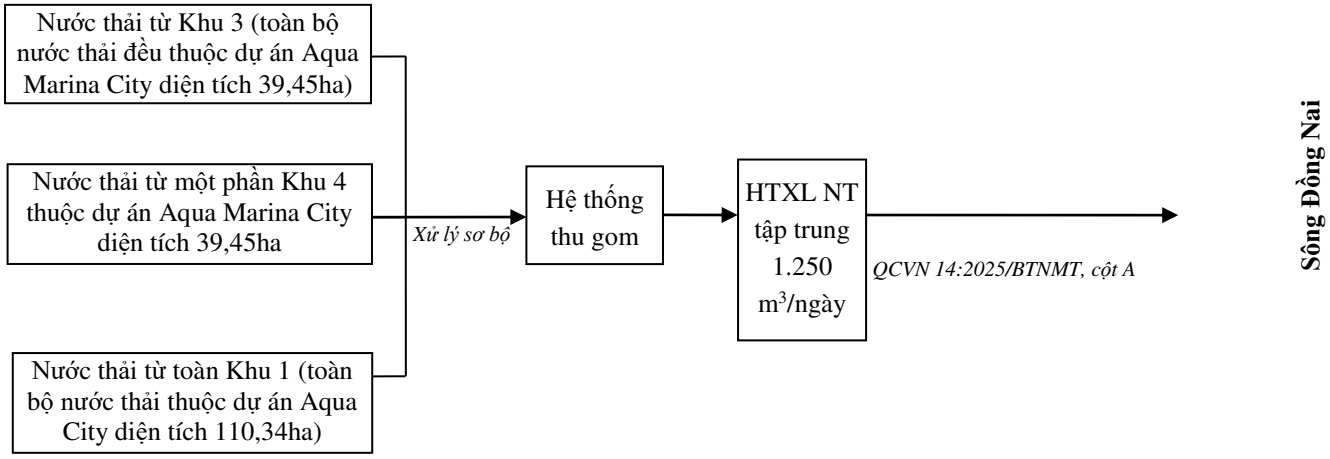
Vị trí các trạm xử lý như sau:

(Trạm 1) Một phần nước thải từ dự án Aqua Riverside City sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày để xử lý cùng với toàn bộ nước thải từ dự án Aqua Dona (trạm xử lý đặt tại dự án Aqua Riverside City).

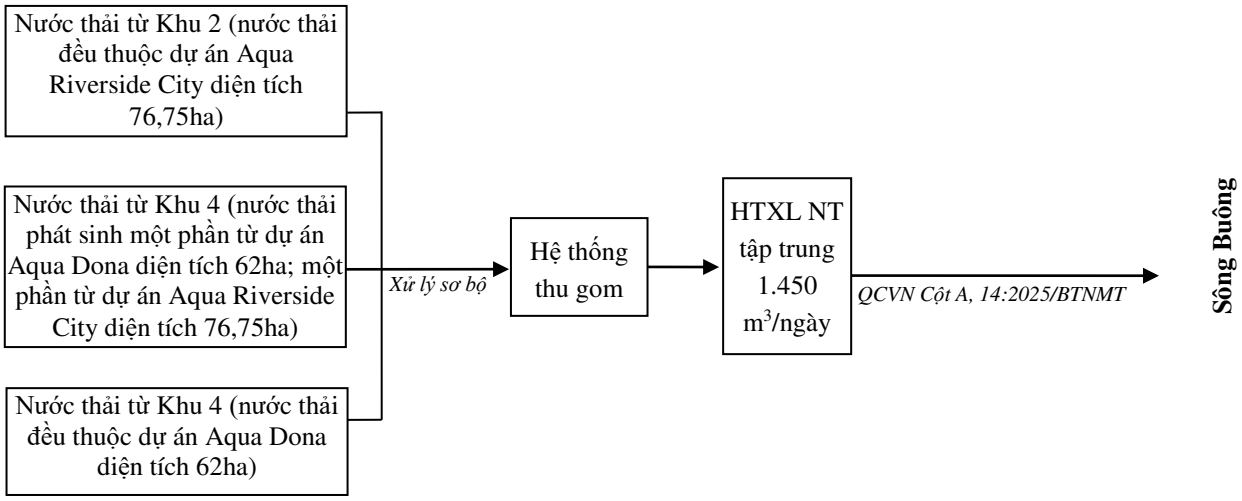
(Trạm 2) Một phần nước thải từ dự án Aqua Riverside City sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải công suất 2.200 m^3/ngày để xử lý cùng với một phần nước thải từ dự án Aqua City (trạm xử lý đặt tại dự án Aqua City);

(Trạm 3) Một phần nước thải từ dự án Aqua City sẽ được về trạm xử lý nước thải công suất 1.250 m^3/ngày để xử lý cùng với toàn bộ nước thải từ dự án Aqua Marina City (trạm xử lý đặt tại dự án Aqua Marina City).

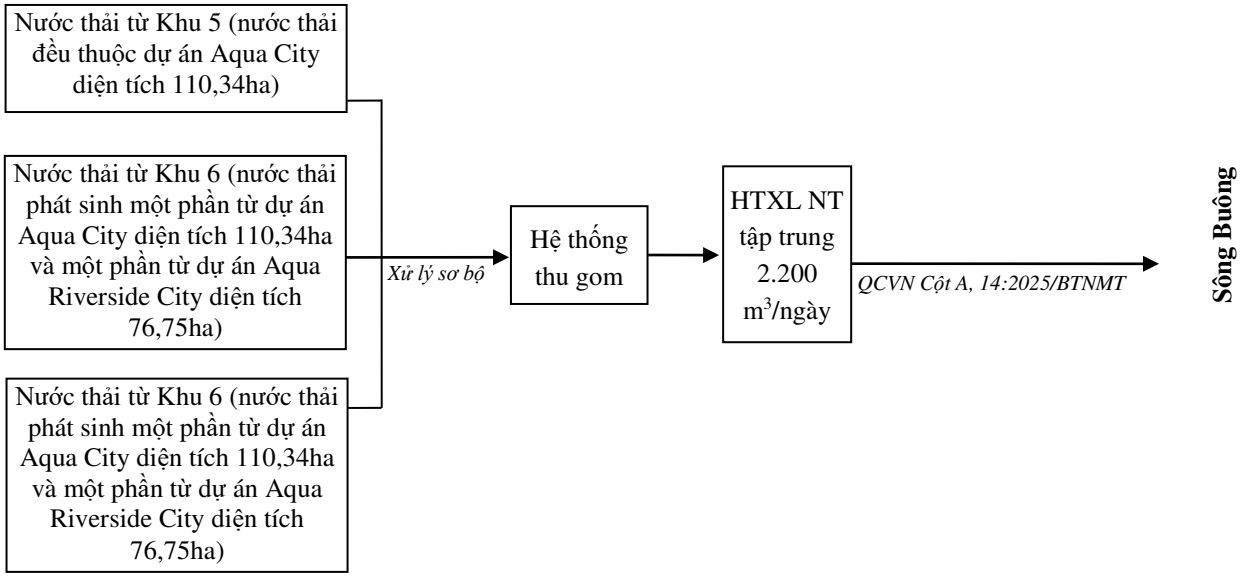
Sơ đồ thu gom nước thải tại các dự án trong tổng thể dự án Aqua City diện tích 305ha như sau:



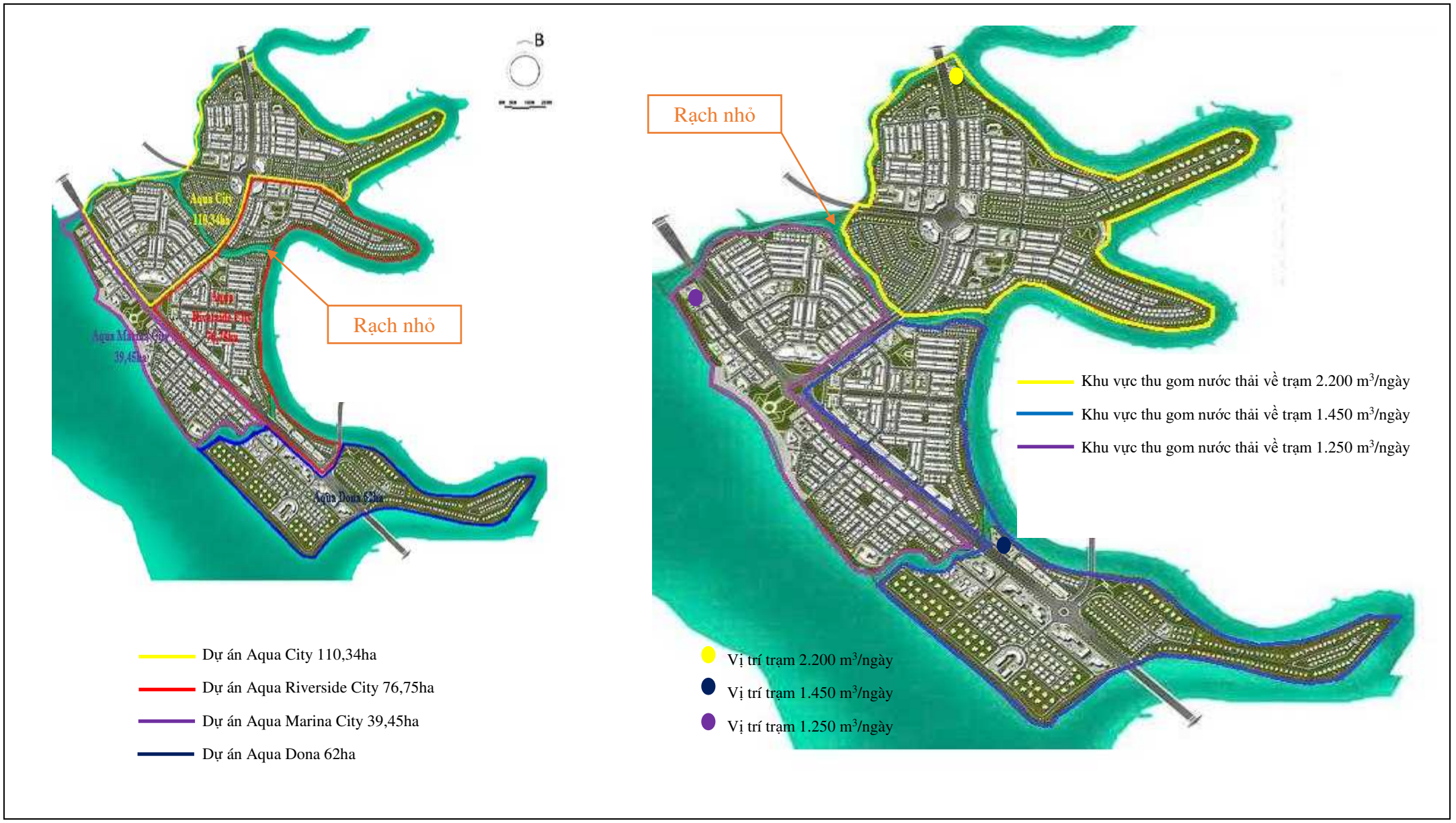
Hình 1.10. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 1.250 m^3/ngày thuộc dự án Aqua Marina City diện tích 39,45 ha



Hình 1.11. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 1.450 m^3/ngày thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75 ha



Hình 1.12. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 2.200 m^3/ngày thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34 ha



Hình 1.13. Sơ đồ thu gom nước thải về các trạm xử lý nước thải tại khu đô thị Aqua City diện tích 305ha

**** Phương án đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày tại dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha:***

Tại dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha sẽ đầu tư hệ thống xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý nước thải sinh tại: toàn bộ Khu 2 bao gồm (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha) + một phần Khu 4 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha) + Khu X (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Dona diện tích 62ha).

Phương án đầu tư hệ thống xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày của chủ dự án (Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát) như sau:

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

+ Mô đun 01 có công suất xử lý 650 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải phát sinh toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City.

+ Mô đun 02 có công suất xử lý 800 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải phát sinh từ toàn bộ Khu X + một phần Khu 4 đều thuộc dự án Aqua Dona.

- Để phục vụ thu gom và xử lý nước thải phát sinh toàn bộ Khu 2 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha) sẽ đi vào hoạt động trước cho nên chủ dự án sẽ đầu tư mô đun 01 có công suất 650 m^3/ngày. Mặt khác, nước thải của dự án thường tăng công suất theo từng giai đoạn, thời gian mới đi vào hoạt động dân cư tại dự án chưa được lắp đầy, lượng nước thải phát sinh ít. Do đó, mô đun 01 được chia thành 03 giai đoạn lắp đặt thiết bị như sau:

- Giai đoạn 1: 330 m^3/ngày;

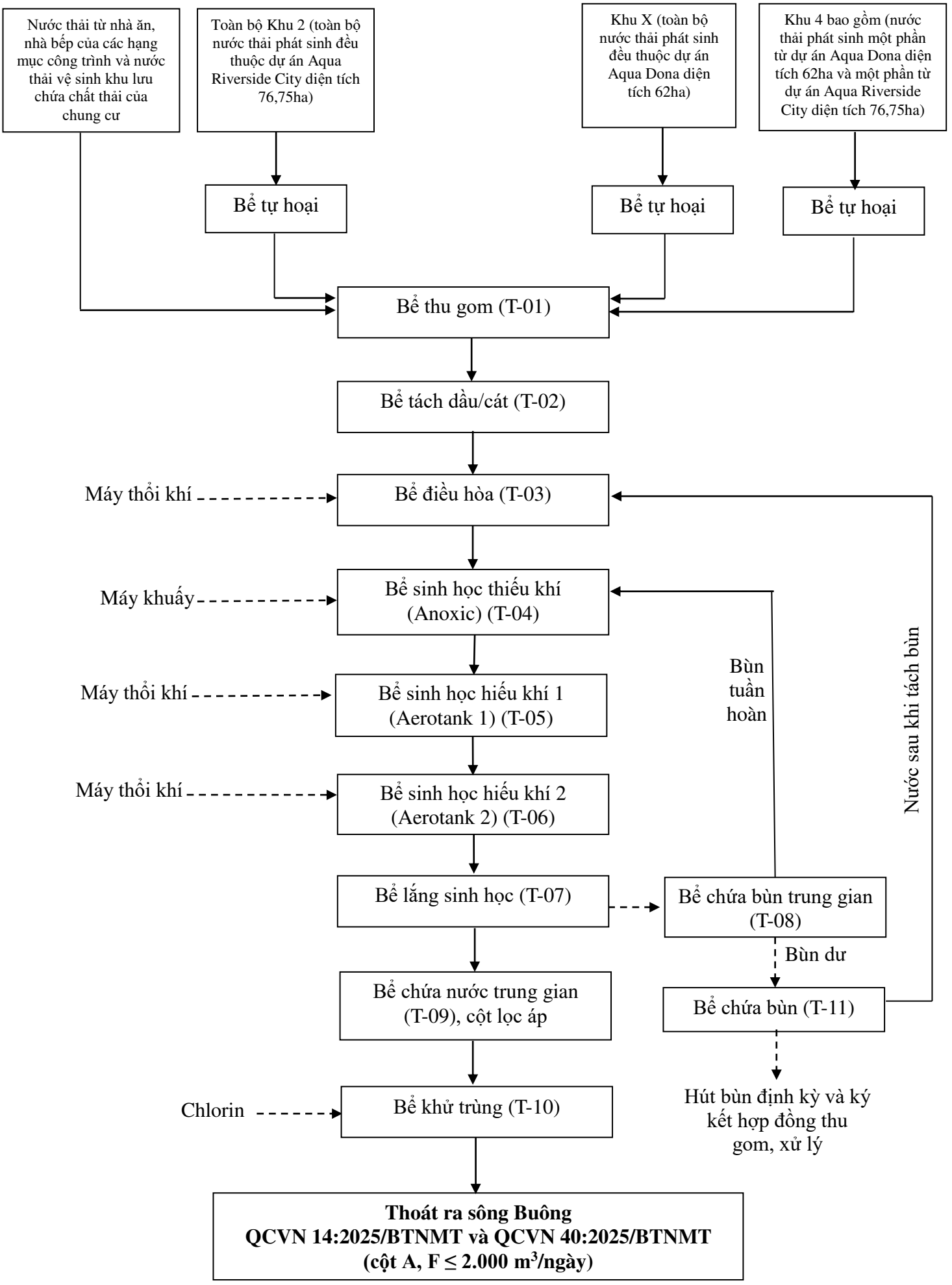
- Giai đoạn 2: 160 m^3/ngày;

- Giai đoạn 3: 160 m^3/ngày.

- Đối với mô đun 02 có công suất xử lý 800 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải cho toàn bộ dự án Aqua Dona 62ha cũng sẽ được xây dựng hoàn chỉnh trước khi dự án này đi vào hoạt động.

- Nước thải từ các nguồn phát sinh sẽ theo tuyến ống BTCT D300mm, D400mm dẫn về HTXLNT tập trung. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) tại hệ thống xử lý nước thải sẽ thoát theo ống dẫn D300mm ra nguồn tiếp nhận là sông Buông và cuối cùng là sông Đồng Nai.

Công nghệ xử lý nước thải theo phương pháp xử lý sinh học và quy trình xử lý của hệ thống xử lý nước thải tại dự án Aqua Riverside City, diện tích 76,75ha được thể hiện như sau:



Hình 1.14. Sơ đồ công nghệ và quy trình xử lý nước thải của dự án

Khối lượng hạng mục công trình thoát nước thải tại dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha được thể hiện dưới bảng sau:

Bảng 1.15: Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước thải dự án Aqua Riverside City

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
1	Cống BTCT đường kính D300	m	15.056
2	Cống BTCT đường kính D400	m	547
3	Cống BTCT đường kính D600	m	12
4	Hầm ga cống D300 (H<2)	cái	690
5	Hầm ga cống D400	cái	33
6	Hầm ga cống D600	cái	01
7	Cửa xả D300	cái	01

1.2.4.3. Công trình thu gom chất thải rắn, chất thải nguy hại

Chủ dự án sẽ thực hiện theo Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/1/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh như sau:

- Thực hiện phân loại chất thải sinh hoạt thành 05 nhóm chính:

1. Nhóm chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế:

2. Nhóm chất thải thực phẩm: thức ăn thừa, hư; vỏ trái cây, rau củ; bã trà, giấy ăn, hoa lá, xác động vật và các loại khác có tính chất, thành phần tương tự.

3. Nhóm chất thải cồng kềnh: Là vật dụng gia đình được thải bỏ có kích thước lớn như tủ, giường, nệm, bàn, ghế, gốc cây, thân cây, cành cây và vật dụng khác tương tự.

4. Nhóm chất thải nguy hại phát sinh trong hoạt động sinh hoạt: pin, acquy, bình đựng hóa chất tẩy rửa, bình xịt côn trùng thải, bóng đèn huỳnh quang, bóng đèn điện tử, thiết bị điện tử, dược phẩm hết hạn và các loại thiết bị điện tử gia dụng không còn giá trị sử dụng.

5. Nhóm chất thải sinh hoạt khác khác: Là các loại chất thải phát sinh trong hoạt động sinh hoạt mà hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không xác định được là thuộc các nhóm 1, 2, 3, 4.

- Thực hiện xây dựng các điểm tập kết chất thải đúng quy định, tuyên truyền vận động người dân thực hiện thu gom, phân loại đúng quy định

- Điểm tập kết chất thải sinh hoạt thiết kế có mái che tránh mưa chảy tràn, có nhân viên thường xuyên dọn vệ sinh đảm bảo chất thải không vung vãi sau khi chuyển giao và không phát tán mùi hôi gây mất mỹ quan đô thị, điểm tập kết đảm bảo không làm ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan khu vực. Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định.

- Các khu vực lưu chứa chất thải nguy hại tại dự án đều có dán nhãn dấu hiệu nhận biết được thiết kế xây dựng tường gạch, nền xi măng, có gờ chống chảy tràn, có hố thu chất lỏng đúng quy định. Trong khu lưu chứa có bố trí các thùng thu gom loại từ 120 lít đến 240 lít dán các dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa, mã chất thải nguy hại phù hợp với thành phần tính chất các loại chất thải. Mỗi khu lưu chứa bố trí 01 nhân lực theo dõi, giám sát, đôn đốc việc thu gom, phân loại chất thải nguy hại tại các khu vực của dự án. Công ty sẽ tiến hành ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định đối với các loại chất thải nguy hại phát sinh tại các hạng mục thuộc quyền quản lý của Công ty.

- Vị trí, quy mô các điểm tập kết chất thải sinh hoạt và chất thải nguy hại của dự án được thể hiện rõ tại Chương 3 của báo cáo.

1.2.4.4. Công trình, biện pháp giảm thiểu tai nạn giao thông

*** Giao thông đường bộ:**

- Phối kết hợp với sở giao thông công chính và công an giao thông thực hiện cắm biển báo, chỉ dẫn tuyến đường bộ quy định tốc độ và đường thủy gần Dự án;

- Tránh phương tiện ra vào, vận chuyển, dừng đỗ gần Dự án trong khung giờ cao điểm;

- Tuyên truyền, giáo dục cho cán bộ, công nhân xây dựng về ý thức tham gia giao thông đúng luật, đúng quy tắc, tránh ùn tắc giao thông;

- Giảm thiểu bụi, tiếng ồn… để tránh giảm tầm nhìn hay mất tập trung của người tham gia giao thông khi đi qua khu vực Dự án;

- Tuyệt đối không để nguyên vật liệu trên vỉa hè, lòng đường gây cản trở, tắc nghẽn giao thông.

*** Giao thông đường thủy:**

- Phối hợp với các cơ quan chức năng điều tiết, phân luồng giao thông thủy;

- Khi phát hiện tai nạn hoặc nguy cơ xảy ra tai nạn, Ban Quản lý bến có quyền huy động mọi lực lượng, thiết bị của bến thuyền và các phương tiện hiện có trong khu vực để cứu người, tài sản, phương tiện bị nạn.

- Khi có phương tiện bị đắm, yêu cầu chủ phương tiện hoặc người lái phương tiện phải tiến hành đặt báo hiệu theo quy định, tổ chức trục với trong thời hạn quy định và chỉ được tiến hành khi đã thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn giao thông được Ban Quản lý bến chấp thuận.

- Trang bị một số các trang thiết bị cứu hộ, cứu nạn tại chỗ như cano, phao cứu sinh,...

1.2.4.5. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn

Khi dự án đi vào hoạt động, tiếng ồn phát sinh do các nguồn sau: từ các phương tiện giao thông đi vào khu vực dự án, hoạt động vui chơi giải trí,…Với các tác nhân gây ồn như trên, chủ dự án có một số biện pháp giảm thiểu như sau:

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

- Khu vực vui chơi giải trí có phạm vi diện tích rộng do đó ảnh hưởng của tiếng ồn của hoạt động vui chơi giải trí đến khu vực xung quanh không đáng kể.

1.2.5. Các hoạt động của dự án

Các hoạt động thực hiện xây dựng các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường và các hoạt động khi dự án đi vào hoạt đống chính thức theo các giai đoạn được thể hiện cụ thể như sau:

Bảng 1.16: Các hoạt động của dự án

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
Giai đoạn chuẩn bị và triển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án.	Đền bù, giải phóng mặt bằng triển khai dự án.	Có thể gây mất an ninh trật tự khu vực dự án.	Hiện tại, toàn bộ diện tích khu đô thị Aqua City diện tích 305ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện đền bù, giải tỏa và giao cho Công ty TNHH thành phố Aqua thuê đất để thực hiện dự án theo các quyết

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
			định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009, quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 và các quyết định điều chỉnh sau: 4359/QĐ-UBND ngày 31/12/2013, quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2014, quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014, quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014, quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13/04/2015, quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 13/04/2015. Do đó, dự án không thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.
	Hoạt động chuẩn bị triển khai xây dựng các hạng mục theo quyết định điều chỉnh quy hoạch đối với khu vực dự án như: vận chuyển đất đá, vận chuyển nguyên vật liệu, đào móng cho các công trình dự án,…	- Bụi, khí thải phát sinh từ các máy móc, phương tiện thi công. - Bụi phát sinh từ quá trình san nền dự án.	- Sử dụng các phương tiện, máy móc thi công đáp ứng với khí thải thoát ra môi trường, được bảo dưỡng, bảo trì thường xuyên. - Phân luồng giao thông hợp lý tránh tình trạng nhiều phương tiện tập kết một lúc gấy phát tán nhiều bụi, khí thải. - Che chắn khu vực phát quang bằng các tấm chắn cao 2m, bố trí các biển thông báo khu vực đang thi công. Khối lượng chất

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
			thải rắn phát sinh được chủ dự án thu gom, tập trung tại 01 điểm quy định và hợp đồng với đơn vị chức năng định kì thu gom, xử lý theo quy định.
		Nước thải sinh hoạt phát sinh từ công nhân thi công.	- Sử dụng nhà vệ sinh di động, định kỳ chất thải từ nhà vệ sinh được chuyển giao cho đơn vị chức năng xử lý. - Ưu tiên về tuyển chọn lao động địa phương có thể hạn chế được nước thải phát sinh tại dự án.
		Chất thải sinh hoạt của công nhân thi công, chất thải rắn xây dựng.	- Thu gom, phân loại, lưu trữ chất thải sinh hoạt phát sinh vào các thùng rác 660 lít và hợp đồng với các đơn vị có chức năng xử lý đúng quy định. - Đối với chất thải xây dựng được thu gom, lưu trữ tại kho lưu chứa tạm thời và hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý. Một số loại chất thải xây dựng như xà bần, đất đá dôi dư,… được tái sử dụng cho việc san lắp hoặc đổ nền công trình.
		Chất thải nguy hại phát sinh từ quá trình bảo dưỡng máy móc,	Chất thải nguy hại phát sinh được phân loại và quản lý theo quy định Nghị định số 08/2022/NĐ-

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
		phương tiện thi công, các loại bao bì chứa chất thải có nhiễm thành phần nguy hại, bóng đèn chiếu sáng,…	CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. - Chất thải phát sinh được thu gom, lưu giữ an toán trước khi chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý đúng quy định.
		Hoạt động của phương tiện thi công phát sinh tiếng ồn, rung.	- Thường xuyên bảo dưỡng và định kỳ kiểm tra các phương tiện, thiết bị thi công. - Tuyệt đối không sử dụng phương tiện, máy móc thi công quá cũ, kém chất lượng.
		Tác động đến tài nguyên sinh học.	Phối hợp với đơn vị thi công tiến hành thi công dự án an toàn, đảm bảo chất lượng công trình, có kế hoạch quản lý các loại chất thải phát sinh phù hợp

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
			giảm thiểu các tác động đến tài nguyên sinh học xung quanh dự án, nhất là ảnh hưởng đến hệ sinh thái sông Buông và sông Đồng Nai.
	Hoạt động vận chuyển nguyên liệu, vật liệu, máy móc thiết bị phục vụ thi công các công trình tại dự án.	Bụi, khí thải phát sinh từ các phương tiện vận chuyển.	- Tất cả các xe vận chuyển đưa vào sử dụng tại khu vực dự án phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm. - Định kỳ bảo dưỡng và kiểm tra xe, thiết bị thi công công trình để giảm tiếng ồn phát ra từ động cơ. - Các phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng đến công trường được che phủ, giảm tối đa sự rơi vãi vật liệu, đất cát gây ô nhiễm bụi trên tuyến đường vận chuyển. - Khi bốc dỡ nguyên vật liệu, công nhân bốc dỡ sẽ được trang bị bảo hộ lao động đầy đủ.
	Hoạt động thi công các công trình chính, các công trình phụ trợ và các công trình bảo vệ môi trường như: công trình nhà ở, các công trình công cộng, hạ tầng	Bụi, khí thải.	*- Hoạt động tập kết, lưu trữ nguyên vật liệu:* + Nơi tập kết nguyên vật liệu được đặt gần với trục đường đi, thuận tiện cho việc vận chuyển nguyên vật liệu. + Chủ dự án sẽ có kế

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
	giao thông, hạ tầng cấp điện và nước, hệ thống xử lý nước thải, khu lưu chứa chất thải,…		hoạch thi công và cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư vào cùng một thời điểm. *- Hoạt động của máy móc, phương tiện thi công:* + Tất cả các thiết bị thi công cơ giới đưa vào sử dụng tại khu vực dự án phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm. + Máy móc và thiết bị sau khi làm việc phải được vệ sinh sạch sẽ. + Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa các thao tác trong quá trình thi công. + Phun nước tưới ẩm làm giảm bụi, dùng bạt che chắn phần đất đã đào lên để hạn chế gió phát tán bụi vào không khí, ngăn cách khu vực thi công với xung quanh bằng các tấm ngăn (tấm lợp, cốt ép...). *- Hoạt động hàn, cắt kim loại kết cấu công trình* + Trang bị các phương tiện bảo hộ cá nhân phù hợp như: nón bảo hộ, mặt nạ hàn, mắt kính, găng tay,…nhằm hạn chế ảnh hưởng đối với công nhân hàn.

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
			+ Thực hiện phương án thi công an toàn là trên hết đảm bảo sức khỏe người lao động.
		Nước thải sinh hoạt phát sinh từ công nhân thi công.	- Sử dụng nhà vệ sinh di động, định kỳ chất thải từ nhà vệ sinh được chuyển giao cho đơn vị chức năng xử lý. - Ưu tiên về tuyển chọn lao động địa phương có thể hạn chế được nước thải phát sinh tại dự án.
		Chất rắn sinh hoạt phát sinh từ công nhân thi công.	- Đặt các thùng rác nhằm thu gom và tập kết tại 1 địa điểm cố định, sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo đúng quy định. - Tập huấn cho công nhân các quy định và các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công.
		Chất thải rắn thông thường phát sinh từ hoạt động thi công.	- Ưu tiên tái sử dụng tại khu vực dự án, phần còn lại được lưu giữ và chuyển giao cho các đơn vị chức năng thu gom, xử lý. - Bố trí khu vực lưu giữ hợp lý không gây cản trở giao thông đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.
		Chất thải nguy	- Được thu gom và bố trí

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
		hại phát sinh từ quá trình bảo dưỡng máy móc, phương tiện thi công, các loại bao bì chứa chất thải có nhiễm thành phần nguy hại, bóng đèn chiếu sáng,…	khu vực lưu giữ chất thải nguy hại an toàn. Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý chất thải nguy hại có chức năng. - Chất thải nguy hại phát sinh được phân loại và quản lý theo quy định Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
		Hoạt động của phương tiện thi công phát sinh tiếng ồn, rung.	- Thực hiện kế hoạch thi công hợp lý - Các hoạt động thi công của dự án tập trung vào ban ngày và cần hạn chế hoạt động vào các giờ nghỉ ngơi của công nhân.
		Nước mưa chảy tràn qua khu vực	- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
		thực hiện dự án.	để rác thải sinh hoạt, nhiên liệu dự trữ và nhiên liệu thải xâm nhập vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.
Giai đoạn dự án đi vào vận hành đồng bộ các công trình nhà ở, các công trình công cộng, hạ tầng giao thông, hạ tầng cấp điện và nước, hệ thống xử lý nước thải, khu lưu chứa chất thải,…	Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào dự án.	Phát sinh các loại khí thải như: Bụi, độ ồn, SO_2, NO_x, CO, CO_2,…	- Hạn chế tốc độ của các phương tiện giao thông trong khu vực dự án. - Tưới ẩm đường nội bộ vào mùa khô. - Trồng cây xanh trong khu vực dự án.
		Phát sinh tiếng ồn, rung.	Giới hạn tốc độ di chuyển trong khu vực dự án để hạn chế tiếng ồn, không bóp còi trong khu vực đông dân cư của dự án.
	- Hoạt động sinh hoạt của các hộ dân sinh sống trong dự án tại các khu nhà ở. - Hoạt động buôn bán, kinh doanh của các khu thương mại dịch vụ liền kề và các khu thương mại dịch vụ tập trung. - Hoạt động đưa đón khách tại bến tàu. - Hoạt động dạy và học của các công trình giáo dục (mầm non, tiểu học, THPT).	- Phát sinh chất thải sinh hoạt, chất thải thông thường và chất thải nguy hại gây ra một số tác động như sau: + Ảnh hưởng môi trường đất. + Gây mất mỹ quan đô thị. + Ảnh hưởng môi trường không khí. + Ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân.	- Chất thải được lưu chứa trong thùng rác tại mỗi hộ gia đình. Các hộ dân sẽ tập trung rác vào các thùng chứa có nắp đậy được bố trí dọc các tuyến phố. Hàng ngày đơn vị có chức năng đến thu gom và đem xử lý theo quy định. - Chất thải rắn thông thường phát sinh được thu gom vào các thùng chứa chuyên dụng sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển đúng quy định. - Đối với chất thải nguy

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
	- Hoạt động của công trình văn hóa. - Hoạt động của công trình hành chính. - Hoạt động ra vào và sinh hoạt của khách tham quan đến dự án,… - Hoạt động xử lý nước thải của hệ thống.		hại thực hiện thu gom và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom,vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại có chức năng. Quản lý chất thải phát sinh theo đúng quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
		- Nước thải sinh hoạt phát sinh dự án bao gồm (các khu nhà ở; các công trình thương mại dịch vụ tập trung và các khu thương mại dịch vụ liền kề; các công trình giáo dục; công trình văn	Chủ dự án sẽ thực hiện xây dựng 02 mô đun thành phần tách biệt có công nghệ và quy trình xử lý nước thải tương tự nhau cho hệ thống xử lý nước thải như sau: - Mô đun 01 có công suất xử lý 650 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải phát sinh từ dự án Aqua Riverside City (toàn bộ Khu 2 + một

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
		hóa; công trình hành chính) sẽ gây ô nhiễm đến môi trường đất, nước, không khí nếu không được xử lý.	phần Khu 4). Mô đun 01 được xây dựng trong 03 giai đoạn (giai đoạn 01 là 330 m^3/ngày, giai đoạn 2 là 160 m^3/ngày, giai đoạn 3 là 160 m^3/ngày). - Mô đun 02 công suất 800 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải từ dự án Aqua Dona 62ha trước khi dự án này đi vào hoạt động.
		Hoạt động của dự án có khả năng tiềm ẩn các nguy cơ cháy nổ gây ô nhiễm không khí, thiệt hại về người và tài sản như gây ra các sự cố về điện, các thiết bị hoạt động quá công suất, cháy nổ trong quá trình nấu nướng, sét đánh,…	- Thực hiện lắp hệ thống chống sét đánh thẳng đạt tiêu chuẩn xây dựng Tiêu chuẩn XDVN 46:2007 cho toàn bộ dự án, các khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi,… - Thực hiện lắp hệ thống báo cháy tự động, tủ báo cháy đặt tại tầng trệt của khu nghỉ dưỡng, nhà hàng, phương tiện chữa cháy tại chỗ được bố trí đầy đủ theo đúng tiêu chuẩn TCVN 3890:2009.
		Mùi hôi phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải do quá trình phân hủy của các chất ô nhiễm có trong nước thải.	- Vận hành hệ thống XLNT đúng quy trình thiết kế, định kỳ duy tu, sửa chữa. Xây dựng hệ thống khử mùi hôi phụ trợ cho hệ thống XLNT. - Thường xuyên nạo vét các đường ống thu gom

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động chính của dự án	Các tác động từ các hoạt động của dự án đến môi trường	Các hoạt động công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
			nước thải từ các công trình của dự án đến hệ thống xử lý nước thải. - Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải được thu gom và giao cho đơn vị có chức năng xử lý.
		Xảy ra các sự cố về an ninh, trật tự, giao thông trong khu vực dự án và các công trình lân cận do tập trung một số lướng lớn người dân tại dự án.	- Phối hợp với chính quyền địa phương, để đảm bảo an ninh trật tư. - Thường xuyên kiểm tra bảo dưỡng phương tiện giao thông. Nâng cấp, bảo dưỡng tuyến đường ra vào dự án.
		Xảy ra sự cố sụp lún công trình gây ô nhiễm không khí, thiệt hại về người và tài sản.	Thường xuyên kiểm tra hiện trạng các công trình đã xây dựng trong khu vực để phát hiện những công trình có dấu hiệu mất an toàn và đưa các biện pháp tu sửa, bảo trì hoặc đưa các biện pháp di dời người dân nếu tình trạng xảy ra nghiêm trọng.
		Nước mưa chảy tràn trên khu vực dự án.	Thực hiện xây dựng hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch đã được duyệt, thường xuyên nạo vét, để không gây tắc nghẽn, thường xuyên nạo vét sạch sẽ để tránh phát sinh mùi.

1.2.6. Đánh giá việc lựa chọn công nghệ, hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường

1.2.6.1. Đánh giá việc lựa chọn công nghệ, hạng mục công trình có khả năng tác động xấu đến môi trường

Dự án là khu đô thị xây dựng mới có mật độ xây dựng cao, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho người sống và làm việc tại khu vực với đa dạng các loại hình nhà liên kế, nhà biệt thự, nhà ở xã hội dạng chung cư kết hợp với các công trình thương mại dịch vụ, công trình văn hóa, hành chính làm điểm nhấn về không gian kiến trúc với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại và phù hợp với các quy hoạch được duyệt.

Việc lựa chọn công nghệ thi công xây dựng các hạng mục công trình được áp dụng tại dự án là công nghệ hiện đại đã được sử dụng tại nhiều dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Do các dự án có tính tương đồng về tính chất, mục tiêu hoạt động vì vậy trong quá trình xây dựng có thể dự đoán tương đối chính xác về nguồn thải và khối lượng chất thải phát sinh tại dự án, từ đó có thể đưa ra các biện pháp phòng ngừa và giảm thiểu hiệu quả nhất.

Các công trình xây dựng tại dự án đã được chủ đầu tư cùng với các đơn vị tư vấn phối hợp nghiên cứu kỹ lưỡng nhằm đánh giá, lựa chọn phù hợp để đảm bảo tính đô thị hiện đại nhưng cũng mang đậm tính chất thân thiện môi trường. Do đó, ngoài những yêu cầu thiết kế đảm bảo tính tinh tế phục vụ tốt nhất cho cuộc sống của người dân, các công trình tại dự án cũng sẽ mang tính hài hòa với thiên nhiên, tận dụng tối đa các yếu tố tự nhiên như ánh sáng và hướng gió,… phục vụ tốt cho cư dân tại dự án.

Đối với việc lựa chọn công nghệ của công trình xử lý nước thải phát sinh tại dự án đã được tham khảo từ nhiều công trình có tính tương đồng, đây là công trình bảo vệ môi trường được ưu tiên đầu tư và góp phần cho sự hoạt động ổn định của dự án. Trong trường hợp công nghệ xử lý đã lựa chọn không đáp ứng được nhu cầu thu gom và xử lý nước thải của dự án sẽ gây ra các sự cố nghiêm trọng ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống người dân tại dự án và lân cận, đồng thời sẽ rất mất rất nhiều thời gian, công sức để khắc phục hậu quả từ sự cố xảy ra. Ngoài ra, các công trình thu gom lưu trữ chất thải thông thường, chất thải nguy hại và các công trình phòng ngừa sự cố được thiết kế xây dựng đúng theo các tiêu chuẩn quy định nhằm đảm bảo diện tích lưu chứa chất thải an toàn, giảm thiểu đến mức thấp nhất các sự cố có thể xảy ra trong quá trình hoạt động của dự án.

Trong quá trình hoạt động của dự án còn phát sinh các loại chất thải sinh hoạt, chất thải thông thường, chất thải nguy hại nếu không có biện pháp thu gom, giảm thiểu sẽ tác động tiêu cực đến môi trường, gây mất mỹ quan đô thị. Đồng thời, hoạt động của dự án cũng tiềm ẩn các rủi ro, sự cố như tai nạn giao thông, sự cố cháy nổ, mất an ninh trật tự do tập trung số lượng lớn dân cư,…gây tổn hại đến sức khỏe, chất lượng đời sống của người dân tại Dự án. Do đó, đòi hỏi chủ dự án phải luôn sẵn sàng các biện pháp, kế hoạch ứng phó khi có sự cố xảy ra và giảm thiểu tác động đến môi trường và sức khỏe người dân.

1.2.6.2. Đánh giá các hoạt động của dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường

Từ giai đoạn thi công các công trình được duyệt điều chỉnh và đi vào vận hành của dự án đều phát sinh chất thải và tiềm ẩn những rủi ro sự cố có thể xảy ra tác động xấu đến môi trường. Chủ dự án sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn để đánh giá, nhận diện các nguồn tác động và qua đó thực hiện các biện pháp giảm thiểu tốt nhất cho dự án cụ thể tại Chương 3 của Báo cáo. Các nguồn tác động từ hoạt động của dự án có thể dự kiến phát sinh như sau:

Bảng 1.17: Các nguồn tác động từ hoạt động của dự án

TT	Hoạt động	Nguồn tác động
Giai đoạn thi công xây dựng các công trình theo quy hoạch điều được duyệt điều chỉnh tại dự án		
1	Vận chuyển máy móc, nguyên vật liệu thi công xây dựng bằng phương tiện đường thủy và đường bộ.	- Bụi sinh ra từ các hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, đất đá trong quá trình xây dựng. - Khí thải sinh ra chủ yếu từ hoạt động của các thiết bị máy móc phục vụ cho công tác xây dựng và các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu, đất đá xây dựng. Khí thải chủ yếu là CO, SO_2, NO_x,…
2	Hoạt động thi công.	- Bụi, khí thải hoạt động cơ khí. - Bụi, khí thải từ các hoạt động xây dựng công trình. - Nước thải xây dựng chủ yếu chứa chất rắn lơ lửng và dầu mỡ. - Chất thải rắn xây dựng.
3	Bảo dưỡng máy móc, thiết bị.	- Lượng dầu mỡ thải. - Giẻ lau dính dầu mỡ.

TT	Hoạt động	Nguồn tác động
4	Hoạt động sinh hoạt của công nhân xây dựng.	- Nước thải sinh hoạt của công nhân - Chất thải rắn sinh hoạt
Giai đoạn đi vào hoạt động		
5	Hoạt động lưu thông các phương tiện giao thông ra vào dự án.	- Bụi, khí thải phát sinh chủ yếu từ hoạt động của lưu thông của các phương tiện giao thông ra vào Dự án. Khí thải chủ yếu là CO, SO_2, NO_x,… - Tiếng ồn phát sinh nơi tập trung đông các phương tiện.
6	- Hoạt động sinh hoạt của các hộ dân sinh sống trong dự án tại các khu nhà ở. - Hoạt động buôn bán, kinh doanh của các khu thương mại dịch vụ liền kề và các khu thương mại dịch vụ tập trung. - Hoạt động đưa đón khách tại bến tàu. - Hoạt động dạy và học của các công trình giáo dục (mầm non, tiểu học, THPT). - Hoạt động của công trình văn hóa. - Hoạt động của công trình hành chính. - Hoạt động ra vào và sinh hoạt của khách tham quan đến dự án,…	- Nước thải phát sinh từ hoạt động sinh hoạt sử dụng nước hàng ngày. - Chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại từ các hộ gia đình, khu thương mại dịch vụ tập trung và liền kề, công trình văn hóa, hành chính, bến tàu,…
7	Hoạt động xử lý nước thải của hệ thống xử lý.	- Sự cố tại trạm xử lý nước thải dẫn đến nước thải hông được xử lý đạt chất lượng theo quy chuẩn quy định. - Mùi hôi phát sinh từ quá trình phân hủy các chất hữu cơ có trong nước thải.
8	Hoạt động thu gom, lưu chứa các chất thải phát sinh.	- Mùi hôi phát sinh từ quá trình phân hủy các chất hữu cơ có trong nước thải.

TT	Hoạt động	Nguồn tác động
9	Hoạt động của máy phát điện dự phòng sử dụng nhiên liệu dầu DO tại khu thương mại dịch vụ tập trung.	- Phát sinh khí thải như CO, SO_2, NO_x,…
10	- Sự cố cháy nổ. - Mất an toàn giao thông, mất an ninh trật tự. - Sự cố sụt, lún hạ tầng.	- Hoạt động của dự án có khả năng tiềm ẩn các nguy cơ cháy nổ gây ô nhiễm không khí, thiệt hại về người và tài sản như gây ra các sự cố về điện, các thiết bị hoạt động quá công suất, cháy nổ trong quá trình nấu nướng, sét đánh,… - Xảy ra các sự cố giao thôn, mất an ninh trật tự trong khu vực dự án và các công trình lân cận do tập trung một số lượng lớn người dân tại dự án. - Xảy ra sự cố sụp lún công trình gây thiệt hại về người và tài sản.

1.3. Nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất sử dụng của dự án; nguồn cung cấp điện, nước và các sản phẩm của dự án

1.3.1. Nhu cầu nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất

*** Trong giai đoạn thi công xây dựng:**

- Để đảm bảo vật tư, vật liệu xây dựng cung cấp kịp thời cho công trình, đáp ứng được yêu cầu tiến độ, chất lượng công trình. Dự án sẽ sử dụng tối đa nguyên vật liệu từ các nguồn cung cấp có sẵn tại địa phương và tại các đơn vị cung cấp nguyên vật liệu xây dựng tại Đồng Nai. Cơ sở tính toán khối lượng và chất lượng nguyên vật liệu xây dựng dự án phải tuân theo các quy định như sau:

+ Xi măng, đất, đá, cát các loại tuân theo tiêu chuẩn: TCVN 7507:2006, TCVN 2682:2009, TCVN 8857:2011, TCVN 8859:2011, TCVN 9202:2012.

+ Các loại thép, gạch, sơn, nhựa bê tông tuân theo tiêu chuẩn: TCVN 7132:2002, TCVN 1651-1:2008, TCVN 1651-2:2008, TCVNXD 350:2005, TCVN 6477:2016.

*** Trong giai đoạn hoạt động:**

- Trong giai đoạn hoạt động tùy vào chức năng của các hạng mục công trình thì chủ dự án, người dân, khách hàng, các tiểu thương buôn bán,… sẽ chủ động trong việc tìm nguồn cung cấp các nguyên, nhiên, vật liệu nhằm đảm bảo cho các hoạt động.

Khối lượng nguyên vật liệu, nhiên liệu, hóa chất chính sử dụng trong công tác thi công và trong giai đoạn hoạt động của dự án được tổng hợp như sau:

Khối lượng nguyên vật liệu, nhiên liệu, hóa chất chính sử dụng trong công tác thi công các hạng mục theo quy hoạch điều chỉnh của dự án được tổng hợp trong bảng sau đây:

Bảng 1.18: Danh mục nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất

TT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Khối lượng
I	**Giai đoạn thi công xây dựng**		
1	Đá 1x2	Tấn	200.000
2	Đá 2x4	Tấn	200.000
3	Đá 4x6	Tấn	150.000
4	Đinh	Tấn	05
5	Thép	Tấn	50.000
6	Cát đen	Tấn	250.000
7	Cát mịn	Tấn	250.000
8	Cát vàng	Tấn	250.000
9	Dầu bảo ôn	Tấn	5.000
10	Dầu diezel	Tấn	5.000
11	Dầu hoả	Tấn	1.000
12	Dầu mazút	Tấn	3.000
13	Gạch chỉ 6,5x10,5x22	Tấn	50.000
14	Gạch xi măng tự chèn dày 5,5cm	Tấn	50.000
15	Gỗ ván (cả nẹp)	Tấn	30
16	Sơn	Tấn	50
17	Nước	m^3	10.000

TT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Khối lượng
18	Xi măng PC30	Tấn	200.000
19	Que hàn	Tấn	05
20	Carboncor Asphalt (loại CA9,5)	Tấn	5.000
21	Bê tông nhựa các loại	Tấn	5.000
II	**Giai đoạn vận hành**		
22	Hóa chất khử trùng Chlorin	Kg/tháng	300
23	Gas (hoạt động nấu ăn)	Kg/tháng	5.000
24	Phân bón, hóa chất (chăm sóc cây)	Kg/tháng	2.000
25	Chế phẩm sinh học	Kg/tháng	20
26	Dầu DO chạy máy phát điện	Kg/tháng	200
27	Dung dịch khử mùi hôi HTXL nước thải (NaOH)	Lít/tháng	200
28	Axit H_2SO_4 xử lý nước thải	Lít/tháng	100
29	NaOH xử lý nước thải	Lít/tháng	100
30	Than hoạt tính xử lý nước thải	Kg/tháng	200
31	Thuốc BVTV	Kg/tháng	01

1.3.2. Danh mục máy móc thiết bị

Trong quá trình chuẩn bị, thi công và hoạt động của dự án, số lượng máy móc, thiết bị tùy thuộc vào khối lượng công việc của từng giai đoạn. Một số máy móc, thiết bị dự kiến sẽ sử dụng cho các giai đoạn của dự án như sau:

Bảng 1.19: Danh mục máy móc thiết bị chính trong giai đoạn thi công xây dựng

TT	Tên thiết bị	Công suất	Xuất xứ	Số lượng (cái)	Tình trạng
I	**Giai đoạn xây dựng**				
1	Búa diezel chạy trên ray	1,2 T	Nhật	2	90%
2	Cần trục bánh hơi	16T	Nhật	2	90%
3	Đầm bàn	1Kw	Việt Nam	2	90%

TT	Tên thiết bị	Công suất	Xuất xứ	Số lượng (cái)	Tình trạng
4	Đầm bánh thép tự hành	10 T	Việt Nam	2	90%
5	Đầm dùi	1,5 KW	Việt Nam	3	90%
6	Đầm rung tự hành	25T	Trung Quốc	2	90%
7	Máy cắt uốn thép	5KW	Việt Nam	2	90%
8	Máy đầm bánh lốp	16T	Việt Nam	2	90%
9	Máy đào	0,8m^3	Việt Nam	2	90%
10	Máy đào một gầu	1,25m^3	Việt Nam	2	90%
11	Máy đóng cọc	1,2T	Việt Nam	3	90%
12	Máy hàn	23 KW	Việt Nam	13	90%
13	Máy khoan đứng	2,5KW	Hàn Quốc	4	90%
14	Máy lu	10T	Hàn Quốc	2	90%
15	Máy lu bánh lốp	16T	Việt Nam	2	90%
16	Máy lu rung	25T	Việt Nam	2	90%
17	Máy mài	2,7KW	Việt Nam	5	90%
18	Máy nén khí điêzen	660m^3/h	Việt Nam	2	90%
19	Máy rải	50-60m^3/h	Việt Nam	2	90%
20	Máy san	108CV	Việt Nam	2	90%
21	Máy trộn bê tông	250l	Việt Nam	6	90%
22	Máy ủi	108CV	Việt Nam	2	90%
23	Máy vận thăng	0,8T	Việt Nam	3	90%
24	Ô tô tải tự đổ	10 tấn	Việt Nam	2	90%
25	Ô tô tưới nước	5m^3	Việt Nam	1	90%
II	**Giai đoạn hoạt động**				
26	Máy cắt cỏ	4100W	Nhật	5	100%

TT	Tên thiết bị	Công suất	Xuất xứ	Số lượng (cái)	Tình trạng
27	Trạm biến áp	1x160KVA, 1x (250KVA+630KVA), 1x(400KVA+560KVA), 1x400KVA, 1x(400KVA+400KVA), 1x(560KVA+560KVA), 1x 630KVA, 1x(630KVA+630KVA), 1x 50KVA, 1x800KVA, 1x1000KVA, 1x1250KVA, 1x1600KVA, 1x2000KVA, 1x(2000KVA+2000KVA), 1x(2500KVA+2500KVA), 1x 500KVA	Việt Nam	71 (toàn khu 305ha)	100%
28	Trụ cứu hỏa	-	Việt Nam	350	100%
29	Các máy móc, thiết bị của trạm XLNT	-	Nhiều nguồn	-	100%
30	Hệ thống thang máy các công trình cao tầng	-	EU/G7	-	100%
31	Hệ thống điều hòa trung tâm của các công trình	-	EU/G7	-	100%
32	Hệ thống camera giám sát các công trình	-	EU/G7	-	100%
33	Hệ thống báo cháy tự động các công trình	-	EU/G7	-	100%
34	Máy phát điện dự phòng các công trình	1.500 KVA	EU/G7	-	100%
35	Bơm nước thải	-	Việt Nam	2	100%
36	Trạm quan trắc môi trường nước	-	Nhiều nguồn	-	100%

TT	Tên thiết bị	Công suất	Xuất xứ	Số lượng (cái)	Tình trạng
	thải tự động				

1.3.3. Nguồn cung cấp điện

*** Nguồn cung cấp điện:**

- Nguồn cấp điện cho khu vực này được lấy từ trạm 110/22KV - 40MVA của phường Long Hưng.

*** Trạm biến áp:**

Vị trí trạm biến áp được lựa chọn cần thoả mãn các yêu cầu sau:

- Trạm biến áp cần đặt ở trung tâm phụ tải để giảm nhỏ bán kính cấp điện, giảm tổn thất điện áp và điện năng trên lưới.

- Thuận tiện cho quản lý vận hành.

- Đảm bảo cảnh quan, mỹ quan của khu dự án.

- Tiết kiệm đất xây dựng công trình.

*** Hệ thống phân phối:**

▪ ***Lưới điện trung thế 22KV:***

- Chọn phương án đấu nối vào vào trạm 110/22kV-40MVA Long Hưng.

- Từ vị trí đấu nối, tuyến cáp trung thế 3M240 bọc 24kV sẽ đi ngầm để cung cấp điện cho các trạm biến áp xây dựng mới.

- Mạch điện trung thế được tổ chức theo kiểu mạch vòng, vận hành hở.

- Tuyến trung thế dùng cáp 3 lõi bọc XLPE 24kV, có băng kim loại bảo vệ, được đặt trong ống PVC D168, chôn trong đất, ở độ sâu tối thiểu 0,7m so với mặt vỉa hè. Đối với tuyến cáp điện dọc theo Hương Lộ 2 sẽ đi trong tuynen kỹ thuật.

- Tại mỗi trạm biến áp phải lắp 1 bộ tiếp địa. Mỗi bộ tiếp địa gồm ít nhất 3 cọc. Cọc tiếp địa sử dụng loại thép mạ kẽm D16, dài 2,4m đóng sâu cách mặt đất trên 0,5m, mỗi cọc cách nhau trên 3m, đảm bảo điện trở tiếp đất không lớn hơn 1 Ohm.

▪ ***Tuyến hạ thế:***

- Điện áp 380/220V.

- Dây dẫn: dùng cáp ngầm Cu/XLPE/SWA/PVC với tiết diện: 3x1Cx240mm2+E; 3x1Cx120mm2+E; 3x1Cx95mm² + E; 3x1Cx70mm² + E; 3x1Cx50mm² + E; 3x1Cx35mm² + E.

- Các tuyến cáp ngầm 380/220V sẽ đặt trong ống PVC D168 chôn ngầm trong đất ở độ sâu không nhỏ hơn 0,7m so với mặt vỉa hè.

- Tại các vị trí rẽ nhánh vào tủ phân phối hạ thế đặt 1 hộp nối cáp hạ thế thích hợp cho từng loại dây.

- Cáp ngầm hạ thế đấu vào tủ điện phân phối bằng các đầu cáp thích hợp.

- Tại mỗi tủ phân phối hạ thế lắp 1 bộ chống sét lan truyền và 1 bộ tiếp địa cho tủ. Mỗi bộ tiếp địa gồm ít nhất 3 cọc. Cọc tiếp địa sử dụng loại thép mạ kẽm D16, dài 2,4m đóng sâu cách mặt đất trên 0,5m, mỗi cọc cách nhau trên 3m, đảm bảo điện trở tiếp đất không lớn hơn 1 Ohm. Dây tiếp địa sử dụng dây đồng trần 25mm^2.

- Các tủ điện phân phối hạ thế, đặt ngoài trời làm bằng vật liệu composite để đảm bảo an toàn.

- Các hộ gia đình sẽ dươc cấp điện 3 pha bằng cáp loại 3x1Cx10mm2+E từ các tủ điện phân phối.

*** Cấp điện chiếu sáng:**

- Cấp điện áp vận hành mạch chiếu sáng là 220V.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng các tủ điện riêng.

- Dây dẫn được chọn là loại cáp Cu/XLPE/SWA/PVC với tiết diện: 2x1Cx16mm2+E.; 2x1Cx10mm2+E; 2x1Cx6mm2+E; 2x1Cx4mm2+E.

- Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống PVC D54 đi ngầm trong đất.

- Tại các vị trí rẽ nhánh vào cột điện chiếu sáng đặt 1 hộp domino tại các bảng điện thân trụ.

- Cáp ngầm chiếu sáng đấu vào hộp domino bằng các đầu cọc ép đồng với kích cỡ phù hợp.

- Chiếu sáng cho các trục đường chính:

+ Trụ đèn chiếu sáng là loại trụ liền cần bằng thép tráng kẽm sơn tĩnh điện có tính chất chống bụi cao, cao 9m và loại, cần đèn là loại 1 cần hoặc 2 cần tùy vào vị trí bố trí đèn. Đối với các trục đường chính, khoảng cách các cột đèn nằm trong khoảng từ 25 - 30m tùy theo bó vỉa quy hoạch.

+ Đèn chiếu sáng dùng loại đèn sodium cao áp 110W đến 240W/220V.

- Chiếu sáng cho các đường dạo:

+ Trụ đèn chiếu sáng bằng thép tráng kẽm sơn tĩnh điện có tính chất chống bụi cao, cao 6m bố trí chung với đèn đường chính

+ Đèn chiếu sáng dùng loại đèn sodium cao áp 40W/220V.

- Dây dẫn từ hộp nối cáp domino lên đèn là loại cáp đồng bọc PVC 600V-2x1Cx2.5mm^2. Mỗi đèn có 1 cầu chì 5A bảo vệ sơ cấp.

- Tại mỗi vị trí cột đèn chiếu sáng lắp 1 bộ tiếp địa cho thân cột.

- Tiếp đất dưới chân trụ dùng hỗn hợp dây và cọc.

*** Máy phát điện dự phòng:**

Khi dự án đi vào hoạt động cũng sẽ trang bị 01 máy phát điện dự phòng nhằm đảm bảo hoạt động của công trình thương mại dịch vụ tập trung.

1.3.4. Nguồn cung cấp nước

a. Nguồn cấp:

Theo hồ sơ Quy hoạch 1/500 được duyệt và hiện trạng các tuyến ống cấp nước hiện hữu xung quanh, điểm đấu nối nguồn cấp nước cho dự án như sau:

- Nguồn nước cho khu quy hoạch chủ yếu được lấy từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua hệ thống đường ống D500 đấu nối từ quốc lộ 51 chạy dọc theo Hương lộ 2.

- Để cung cấp nước cho dự án với nhu cầu tính toán, cần phải xây dựng mạng lưới phân phối đảm bảo tiêu thụ nước hợp lý.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE.

- Đường ống từ D100 - D300 kết nối thành mạng vòng, đặt dọc theo các tuyến đường. Từ các đường ống chính này đấu nối các ống nhánh D50-D80 để cấp nước cho tiểu khu.

- Đường ống cấp nước chính và đường ống nhánh được thiết kế hoàn thiện, đảm bảo cấp nước đến từng hộ dân và đơn vị dùng nước đồng thời định hướng đấu nối với hệ thống cấp nước của các khu vực lân cận.

- Mạng lưới đường ống sẽ được bố trí theo dạng mạch vòng, để đảm bảo nước cấp không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra.

- Ống cấp nước đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7m.

- Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150m/trụ, để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

b. Phương án cấp nước:

- Đường ống dịch vụ cấp trực tiếp đến các công trình theo nguyên tắc:

+ Khu nhà ở thấp tầng có tầng cao ≤ 5 tầng, nước sẽ được cấp trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ.

+ Khu cao tầng áp lực từ mạng lưới không đủ sẽ được cấp thông qua trạm bơm và bể chứa dự phòng đặt trong tầng hầm kỹ thuật của công trình.

+ Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè. Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

+ Đường ống đặt dưới vỉa hè độ sâu đặt ống từ 0,5 – 0,8m tính từ đỉnh ống.

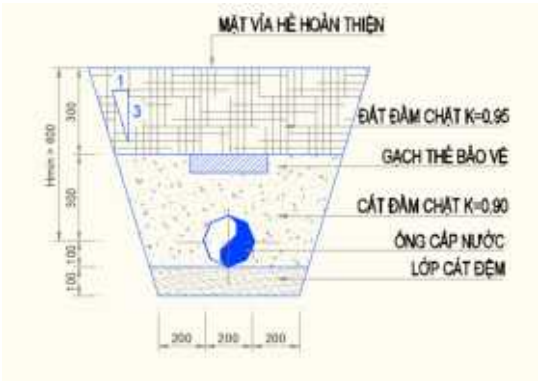
- Cấp nước chữa cháy:

+ Trên mạng ống cấp nước dọc theo các tuyến phố chính, bố trí các họng lấy nước chữa cháy đường kính 100mm (trụ nổi), cách nhau 150m.

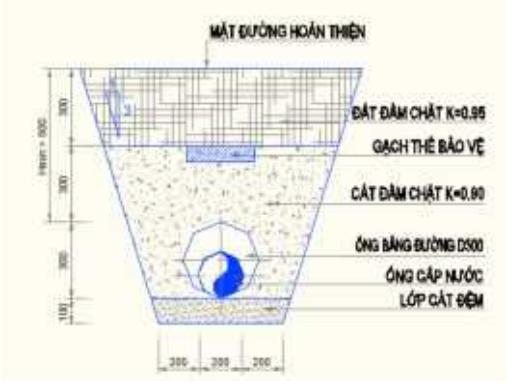
+ Khoảng cách giữa họng và tường các ngôi nhà ≥ 5m. Khoảng cách giữa họng và mép đường ≤ 2,5m. Họng chữa cháy được bố trí tại ngã ba, ngã tư các tuyến phố.

+ Hệ thống nước chữa cháy là hệ thống áp lực thấp được kết hợp chung với nước sinh hoạt vị trí đấu nối có đường kính ông tối thiểu là 80mm. Khi có cháy, xe cứu hỏa sẽ hút nước tại các trụ để đem đi chữa cháy, toàn bộ lưu lượng nước sẽ vận chuyển qua mạng lưới.

Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các sông rạch gần nhất để chữa cháy, và hệ thống xe chữa cháy của thành phố và các huyện gần nhất để hỗ trợ.



Mặt cắt mương đặt ống dưới vỉa hè



Mặt cắt mương đạt ống dưới lòng đường

c. Nhu cầu sử dụng nước tại dự án Aqua Riverside City:

Căn cứ vào Tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 về cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế, QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Đồng thời, Căn cứ theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai thì nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt tại dự án là 150 lít/người/ngày.

Nhu cầu sử dụng nước tại dự án được xác định cụ thể như sau:

**** Nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt trong giai đoạn xây dựng**:*

Giai đoạn thi công xây dựng: số lượng công nhân tại dự án trong giai đoạn này khoảng 100 người, lượng nước cấp cho sinh hoạt công nhân trong giai đoạn này cụ thể như sau:

Q = 100 người x 45 lít/người.ngày = 4.500 lít/ngày = 4,5 m^3/ngày.

**** Nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt trong giai đoạn hoạt động**:*

Dự án phục vụ nhu cầu cho tổng số dân dự kiến sinh sống là khoảng 9.115 người, tương ứng với số dân dự kiến nhu cầu sử dụng nước tại dự án được tính toán cụ thể theo tiêu chuẩn sử dụng như sau:

Bảng 1.20: Tiêu chuẩn sử dụng nước

TT	Hạng mục công trình	Tiêu chuẩn cấp nước		Căn cứ
1	Công trình hành chính	2	Lít/m^2sàn	Thuyết minh điều chỉnh QH 1/500; TCXDVN 13606:2023; QCVN 01:2021/BXD
2	Công trình văn hóa	2	Lít/m^2sàn	
3	Công trình thương mại dịch vụ tập trung	2	Lít/m^2sàn	
4	Công trình khu thương mại dịch vụ liền kề	2	Lít/m^2sàn	
5	Công trình nhà ở	150	Lít/người	
6	Công trình trường học tiểu học và THPT	15	Lít/học sinh/ngày	
7	Công trình mẫu giáo	75	Lít/học sinh/ngày	
8	Đất cây xanh	3	Lít/m^2	

TT	Hạng mục công trình	Tiêu chuẩn cấp nước		Căn cứ
9	Giao thông	0,4	Lít/m^2	
10	Rò rỉ, dự phòng	10	% sinh hoạt	
11	PCCC	15	Lít/s.đám	

*** Tính toán nhu cầu dùng nước:**

- Lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt (m^3/ngđ)

$$Q_{sh} = \frac{N \times q_{tc} \times 1,2}{1000} (m^3/ng.đêm)$$

N: Số dân

q_{tc}: Tiêu chuẩn nước cho sinh hoạt.

- Nước cấp cho các công trình công cộng:

$$Q_{cc} = \frac{q_{tc} \times F}{1000} (m^3/ngđêm)$$

F: Diện tích sàn

q_{tc}: Tiêu chuẩn nước cho các công trình công cộng

- Lưu lượng nước tưới cây

$$Q_{tc} = q_{tc} \times F_{tc} (m^3/ngđêm)$$

F_{tc}: Diện tích cần tưới m^2

q_{tc}: Tiêu chuẩn nước cấp tưới cây xanh

- Lưu lượng nước rửa đường

$$Q_{rd} = q_{rd} \times F_{rd} (m^3/ngđêm)$$

F_{rd}: Diện tích cần rửa (m2)

q_{rd}: Tiêu chuẩn nước cấp rửa đường (L/m^2)

- Lượng nước rò rỉ, dự phòng:

$$Q_{dp} = 10\% \times \Sigma Q_{sh}$$

- Lưu lượng nước chữa cháy được tính như sau:

$$Q_{cháy} = \frac{n \times 15 \times 3 \times 3600}{1000} = 324 (m^3)$$

+ Số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy/1 khu vực.

+ Lưu lượng nước cấp cho một đám là 15 lít/s.

+ Thời gian dập tắt 1 đám là 3 giờ.

+ n: Số đám cháy xảy ra đồng thời.

Khu vực thực hiện dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha bao gồm (toàn bộ Khu 2, một phần Khu 4, một phần khu 6, một phần Khu 7) của khu đô thị Aqua City diện tích 305ha. Để thuận lợi cho quá trình cấp nước sinh hoạt cũng như thuận lợi cho quá trình thu gom nước thải, do đó chủ dự án sẽ thực hiện phương án cấp nước cho dự án chia thành 02 khu vực như sau:

- Khu vực cấp nước (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City);

- Khu vực cấp nước (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City).

Việc tính toán nhu cầu sử dụng nước hoàn toàn được tuân theo các quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch hiện hành (Tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 về cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế, QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng), hướng đến mục tiêu sử dụng, tiết kiệm nguồn nước theo quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn năm 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 và cũng đã được phê duyệt Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha.

Bảng 1.21: Tổng nhu cầu dùng nước tại dự án Aqua Riverside City

Hạng mục	Quy mô tính toán	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu sử dụng nước (m^3/ngày)
A. Khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City):					
(1) Nhà ở (chung cư nhà ở xã hội, biệt thự song lập và đơn lập, nhà liên kế phố và liên kế sân vườn)	5.015	Người	120	L/người	602
(2) Trường tiểu học	600	Học sinh	15	L/học sinh	9

Hạng mục	Quy mô tính toán	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu sử dụng nước (m^3/ngày)
(3) Trường THPT	1.850	Học sinh	15	L/học sinh	28
(4) Công trình hành chính	17.596,8	m^2.sàn	2	L/m^2.sàn	35
(I) Tổng cộng:					***674***
B. Khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City)					
(5) Nhà ở (biệt thự song lập và đơn lập, nhà liên kế phố và liên kế sân vườn)	4.100	Người	120	L/người	492
(6) Trường mầm non	240	Học sinh	75	L/học sinh	18
(7) Trường Tiểu học	520	Học sinh	15	L/học sinh	8
(8) Công trình TMDV tập trung, bến tàu	22.158	m^2.sàn	2	L/m^2.sàn	44
(9) Công trình khu thương mại dịch vụ liền kề	31.251	m^2.sàn	2	L/m^2.sàn	63
(10) Công trình văn hóa	16.170	m^2.sàn	2	L/m^2.sàn	32
(II) Tổng cộng:					***657***
c. Nhu cầu sử dụng khác					
(11) Đất cây xanh, công viên	134.537,7	m^2	3	L/m^2	404
(12) Đất giao thông	228.837,4	m^2	0,4	L/m^2	91,5
(13) Đất hạ tầng kỹ thuật	5.887,6	m^2	0,4	L/m^2	2,5
(14) Rò rỉ, dự phòng: (I)+(II)+(11)+(12)+(13)	-	-	10%SH	m^3	182
(15) Chữa cháy	-	m^3	-	-	162
(III) Tổng cộng không bao gồm nước PCCC:					***680***
Tổng lượng nước sử dụng không có hệ số điều hòa K=1,2: (I)+(II)+(III)					**2.011**
Tổng lượng nước sử dụng có hệ số điều hòa K=1,2: (I)+(II)+(III)					**2.413**

1.3.5. Sản phẩm dự án

Dự án là khu đô thị chất lượng cao bao gồm các hạng mục công trình nhà ở hiện đại, tiện nghi, đầy đủ về các công trình giáo dục, các công trình văn hóa, hành chính,... phục vụ đời sống cho khoảng 9.115 người. Cụ thể như sau:

- Đầu tư 1.777 căn nhà ở thấp tầng bao gồm (nhà ở liên kế sân vườn 308 căn, nhà ở liên kế phố 924 căn, nhà ở biệt thự song lập 371 căn, nhà ở biệt thự đơn lập 174 căn) với diện tích được thực hiện xây dựng là 340.931,3 m^2.

- Đầu tư xây dựng 03 khu công trình thương mại dịch vụ tập trung và 01 khu bến tàu với tổng diện tích thực hiện xây dựng 9.068,1 m^2.

- Đầu tư xây dựng 04 khu vực công trình khu thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích thực hiện xây dựng 8.722,1 m^2.

- Đầu tư xây dựng 01 công trình văn hóa với diện tích thực hiện xây dựng 6.737,5 m^2.

- Đầu tư xây dựng 01 công trình hành chính với diện tích thực hiện xây dựng 7.332 m^2.

- Đầu tư xây dựng 01 trường mầm non với diện tích thực hiện xây dựng 2.840 m^2.

- Đầu tư xây dựng 02 trường tiểu học với tổng diện tích thực hiện xây dựng 11.216,5 m^2.

- Đầu tư xây dựng 01 trường THPT với diện tích thực hiện xây dựng 18.504,5 m^2.

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội là 7.222,4 m^2 với 770 căn hộ chung cư, chủ dự án sẽ không thực hiện xây dựng toàn bộ chung cư xã hội mà chỉ thực hiện hoàn thiện xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nhà ở xã hội, sau đó sẽ bàn giao khu đất này về chính quyền địa phương quản lý, phát triển nhà ở xã hội theo đúng quy định.

Ngoài ra, các công trình hạ tầng (đường giao thông, hệ thống chiếu sáng, công trình xử lý nước thải,…) cũng sẽ được đưa vào sử dụng đồng bộ phục vụ đời sống của cư dân trong khu dân cư, góp phần ổn định xã hội, phát triển kinh tế tại địa phương.

Các hạng mục công trình tại dự án sẽ đảm bảo phục vụ với số lượng người được thể hiện như sau:

Bảng 1.22: Số lượng người có thể hiện diện tối đa trong 01 ngày tại các hạng mục công trình của dự án

TT	Hạng mục công trình	Số lượng	Ghi chú
1	Nhà ở liên kế sân vườn	9.115	Người dân sinh sống trong các căn hộ tại các căn hộ ở.
	Nhà ở liên kế phố		
	Biệt thự song lập		
	Biệt thự đơn lập		
	Nhà ở chung cư xã hội		
2	Khu TMDV tập trung	1.500	Khách tham quan, mua sắm, ăn uống.
		150	Nhân viên phục vụ và nhân viên kinh doanh.
3	Khu thương mại dịch vụ liền kề	1.000	Khách tham quan, mua sắm, ăn uống.
		100	Nhân viên phục vụ và nhân viên kinh doanh.
4	Công trình văn hóa	200	Khách tham quan, giao lưu văn hóa.
		20	Nhân viên phục vụ.
5	Công trình hành chính	100	Người dân thực hiện các thủ tục khai báo hành chính
		10	Nhân viên phục vụ.
6	Trường mầm non	20	Cán bộ giáo viên
		220	Trẻ mầm non
7	Trường tiểu học	70	Cán bộ giáo viên
		1.050	Học sinh tiểu học
8	Trường THPT	50	Cán bộ giáo viên
		1.800	Học sinh THPT

(Nguồn: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát)

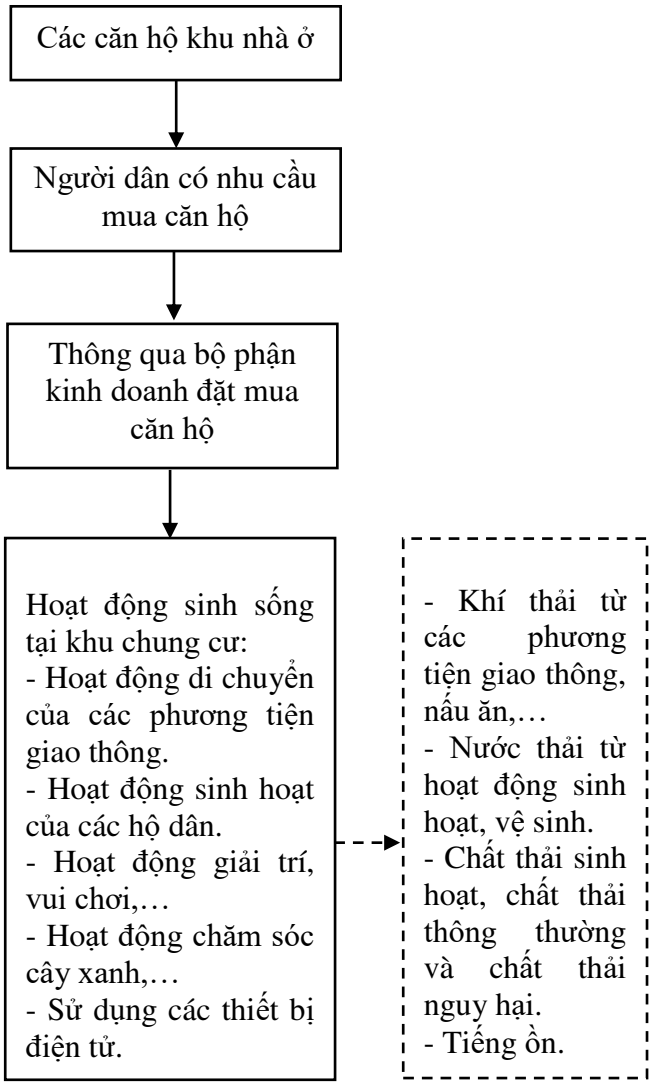
1.4. Công nghệ sản xuất, vận hành

Chủ dự án sẽ thuê các đơn vị điều hành chuyên nghiệp để điều hành quản lý hoạt động của dự án như: hoạt động kinh doanh khu thương mại dịch vụ tập trung, trường học, khu hành chính, khu văn hóa và hoạt động kinh doanh nhà ở và các hoạt động trong công tác bảo vệ môi trường như vận hành hệ thống xử lý nước thải, thu gom và chuyển giao chất thải sinh hoạt, chất thải nguy hại,… một cách hiệu quả trong thời gian đầu. Đồng thời, đào tạo đội ngũ quản lý riêng của dự án khi đã đủ kinh nghiệm sẽ thực hiện quản lý vận hành dự án thúc đẩy việc kinh doanh, đảm bảo quyền lợi khách hàng và tạo nên công việc ổn định cho toàn bộ nhân viên.

Chủ dự án thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị phân phối sản phẩm, quản lý chuyên nghiệp tiến hành quản lý hoạt động kinh doanh nhà ở một cách hiệu quả. Sản phẩm được bàn giao cho người dân sau khi hoàn thành về các nghĩa vụ tài chính. Trong quá trình sinh sống và làm việc, các hoạt động sinh hoạt của người dân sẽ phát sinh ra chất thải cần được xử lý như chất thải rắn sinh hoạt, nước thải,…

1.4.1. Quy trình vận hành khối nhà ở

Chủ dự án thực hiện xây dựng và vận hành nhà ở (liền kế phố, liên kế sân vườn, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập). Đối với chung cư xã hội, chủ dự án hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ tại các khu đất nhà ở xã hội, sau đó sẽ bàn giao toàn bộ cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng đúng quy định cho nên chủ dự án không vận hành nhà ơ xã hội.



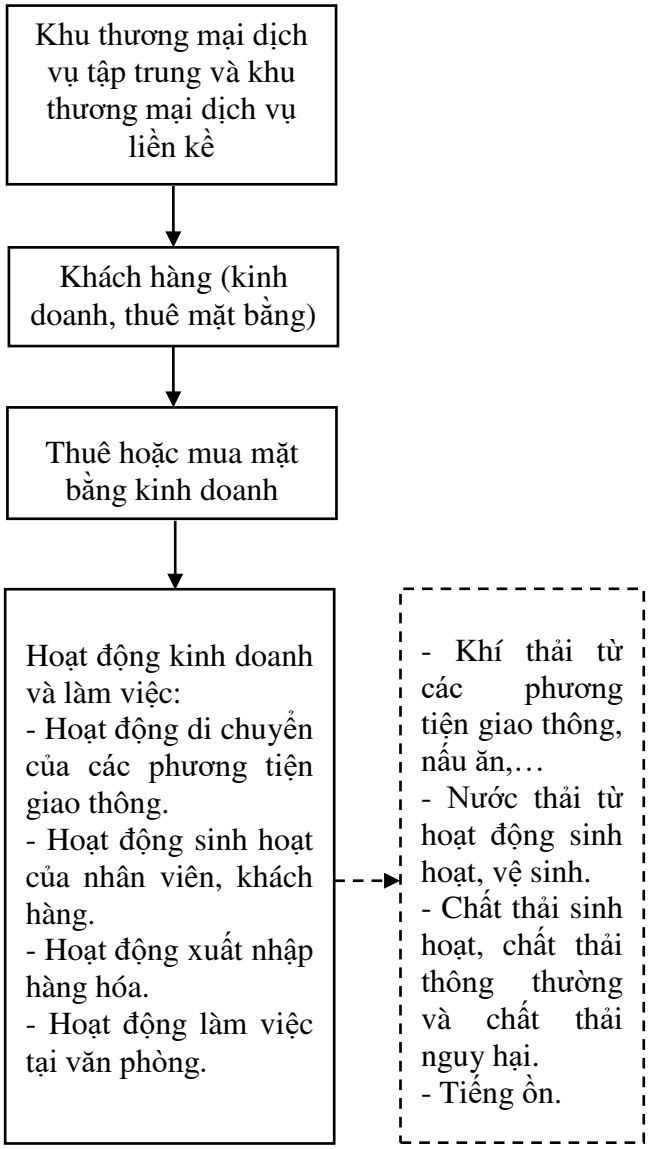
Hình 1.15. Quy trình vận hành của khu ở

1.4.2. Quy trình vận hành khu thương mại dịch vụ tập trung và khu thương mại dịch vụ liền kề

Khu thương mại dịch vụ tập trung có khả năng tiếp đón khoảng 1.500 khách tham quan, mua sắm, ăn uống,…và tiếp nhận khoảng 150 nhân viên kinh doanh, phục vụ, làm việc

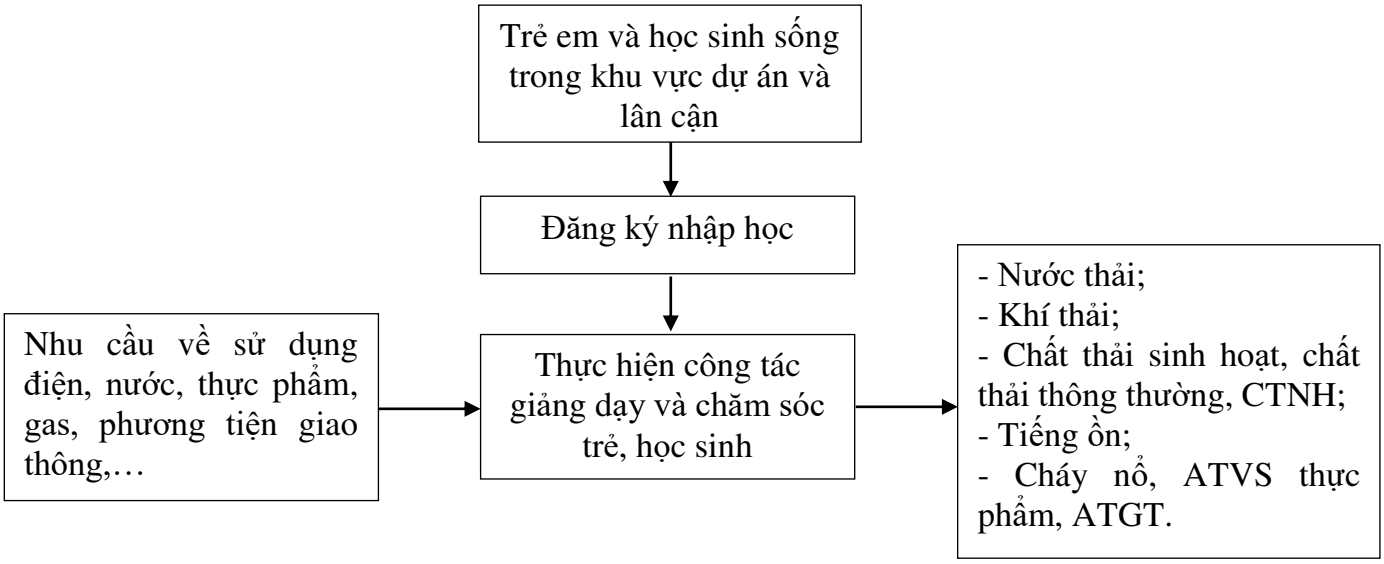
Khu thương mại dịch vụ liền kề có khả năng tiếp đón khoảng 1.000 khách tham quan, mua sắm, ăn uống,…và tiếp nhận khoảng 100 nhân viên kinh doanh, phục vụ, làm việc.

Quy trình vận hành của khu thương mại dịch vụ tập trung và khu thương mại kiền kề có tính tương đồng như sau:



Hình 1.16. Quy trình vận hành khu thương mại dịch vụ tập trung

1.4.3. Quy trình vận hành khối trường mầm non, trường tiểu học, THPT



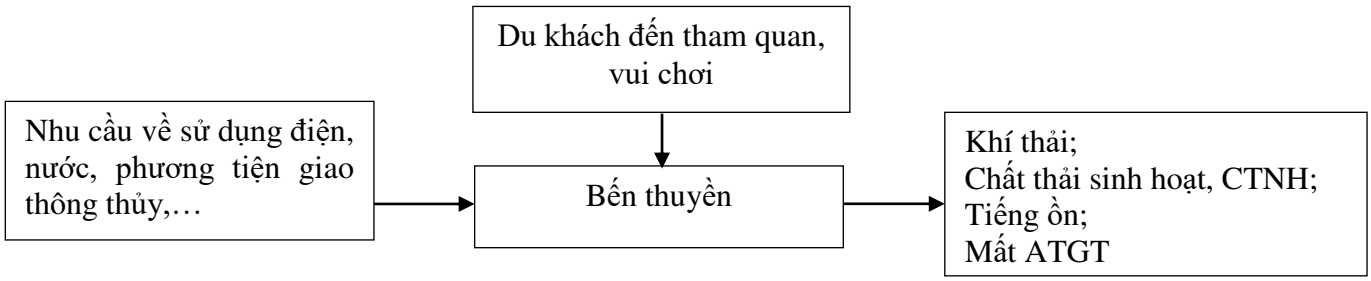
Hình 1.17. Quy trình khối trường mầm non, trường tiểu học, THPT

Con em tại các hộ dân trong dự án hoặc khu vực lân cận có nhu cầu chọn trường mầm non, trường học trong khu vực dự án để học tập sẽ tiến hành đăng ký, sau khi đăng ký nhập học sẽ được các giáo viên dạy và chăm sóc theo tiêu chuẩn của Bộ Giáo dục hoặc theo tiêu chuẩn quốc tế được phép giảng dạy tại Việt Nam.

1.4.4. Quy trình vận hành bến thuyền

Bến thuyền là bến trả đón khách theo đường thủy, công suất tiếp nhận tàu du lịch có tải trọng nhỏ hơn 1.000 DWT, chủ yếu tiếp nhận tàu du lịch của các công ty lữ hành từ nơi khác đến tham quan, vui chơi, giải trí.

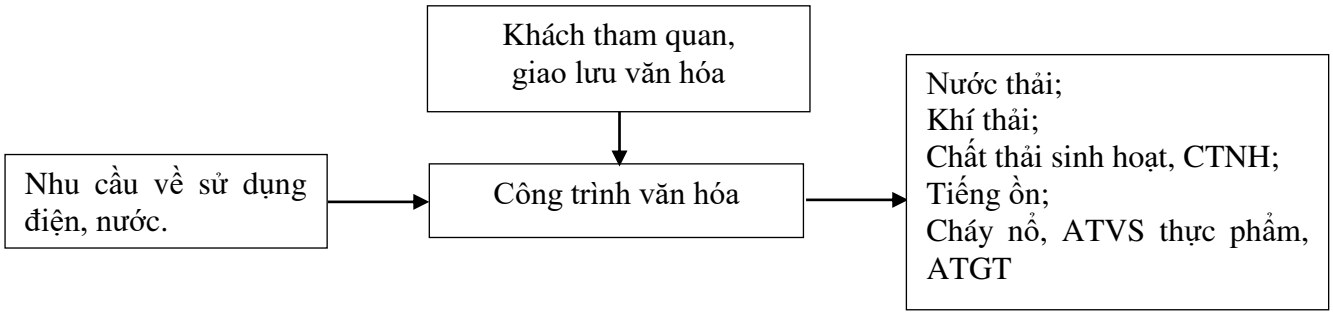
Quy trình hoạt động theo sơ đồ sau:



Hình 1.18. Quy trình vận hành bến thuyền

1.4.5. Quy trình vận hành công trình văn hóa

- Khu công trình văn hóa có khả năng phục vụ cho khoảng 200 khách tham quan, giao lưu văn hóa và là nơi làm việc của 20 cán bộ, nhân viên. Quy trình vận hành công trình văn hóa như sau:

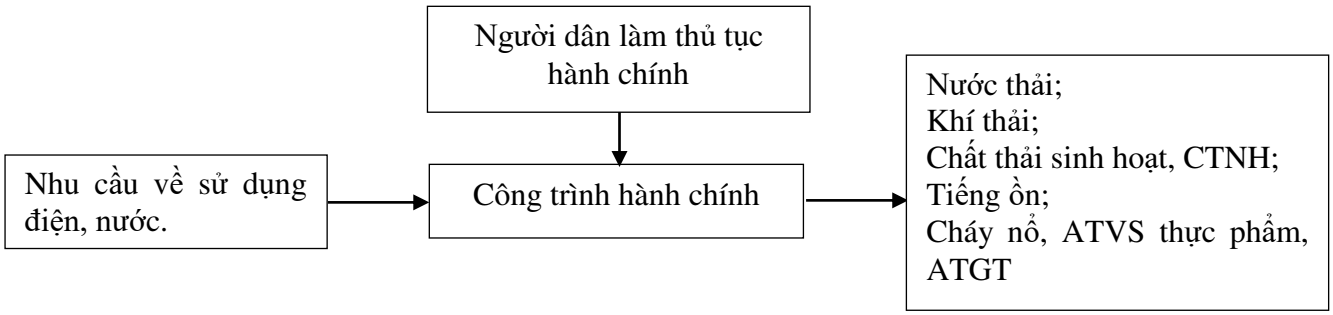


Hình 1.19. Quy trình vận hành công trình văn hóa

1.4.. Quy trình vận hành khu hành chính

Khu vực hành chính gồm các văn phòng đại diện, cơ quan hành chính, văn phòng công chứng,…. phục vụ khoảng 100 người dân và nơi làm việc của khoảng 10 cán bộ nhân, viên.

Các cán bộ, nhân viên đến công tác, làm việc tại khu đô thị, sinh sống, lưu trú hoặc không lưu trú sau mỗi ngày làm việc; các phương tiện đi lại có thể gởi ở các bãi xe của khu vực; chất thải phát sinh từ sinh hoạt hàng ngày sẽ được thu gom bởi bộ phận môi trường của ban quản lý khu vực.



Hình 1.20. Quy trình vận hành công trình văn hóa

1.5. Biện pháp tổ chức thi công

Chủ dự án Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã thực hiện xây dựng một số hạng mục công trình tại dự án Aqua Riverside City theo các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019) và Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020.

Tuy nhiên, đến nay chủ dự án đã tạm ngừng tất cả các hoạt động xây dựng nhằm thực hiện các thủ tục về môi trường, xây dựng,… theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025. Sau khi hoàn thành các thủ tục về môi trường, xây dựng,… chủ dự án sẽ tiếp tục triển khai xây dựng các hạng mục theo quyết định điều chỉnh quy hoạch.

Các hạng mục công trình tại dự án đã xây dựng và sẽ tiếp tục xây dựng theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (sau khi hoàn thành các thủ tục về môi trường, xây dựng,…) được thể hiện như sau:

Bảng 1.23: Các hạng mục công trình tại dự án Aqua Riverside City đã xây dựng và sẽ tiếp tục xây dựng theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025

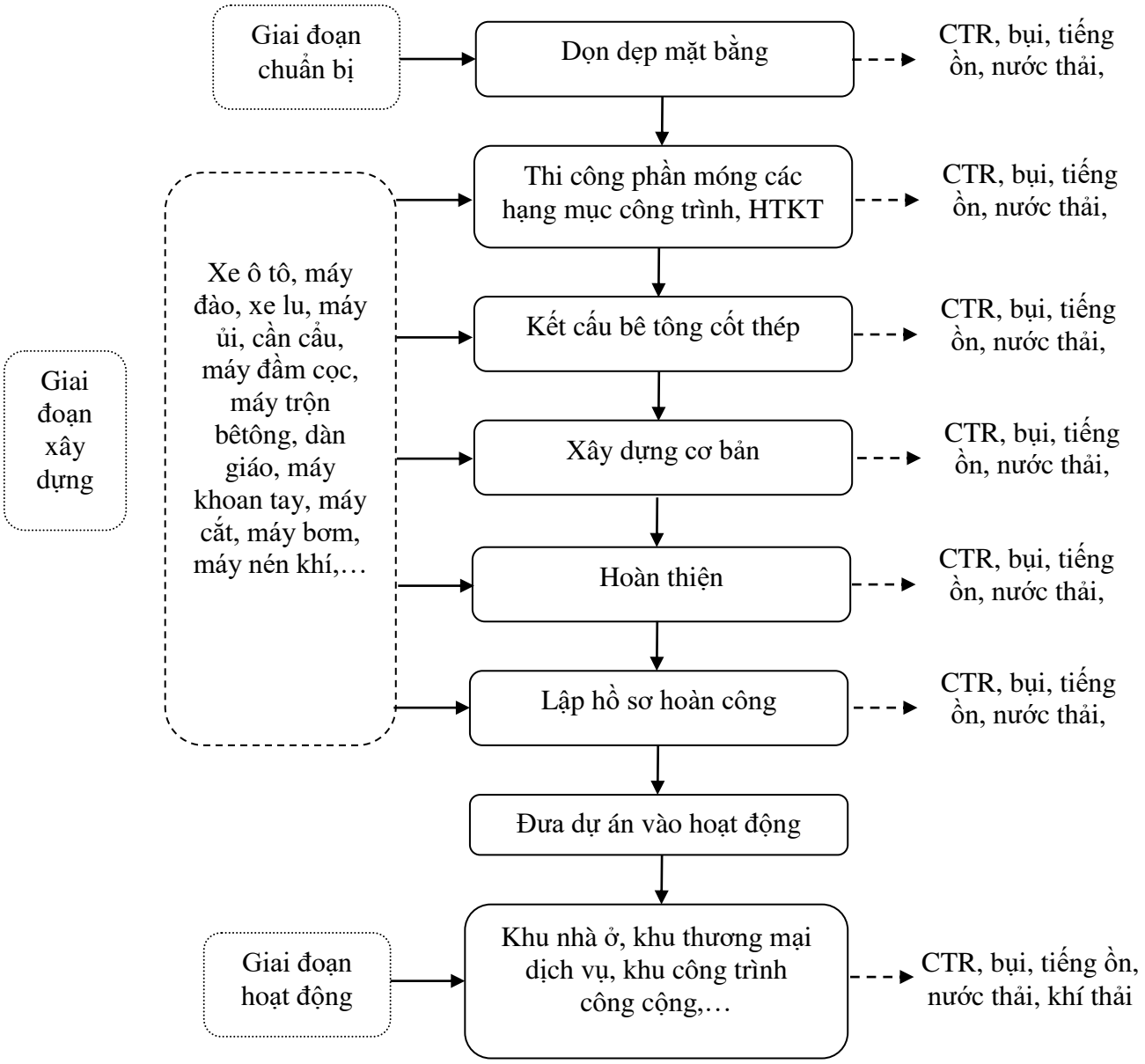
TT	Hạng mục	Khối lượng đã xây dựng		Khối lượng sẽ tiếp tục xây dựng theo QĐ số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025		Tổng cộng	
		Số căn	*Diện tích xây dựng (m^2)*	*Số căn*	*Diện tích xây dựng (m^2)*	*Số căn*	*Diện tích xây dựng (m^2)*
I	**Công trình nhà ở**	**568**	**104.041,1**	**1.979**	**231.224,6**	**2.547**	**335.265,7**
1	Nhà ở liên kế phố	396	62.343,8	528	73.510,6	924	135.854,4
2	Nhà ở liên kế sân vườn	45	5.602,5	263	47.256,7	308	52.859
3	Nhà ở biệt thự song lập	44	8.979,7	327	69.574,6	371	78.554,3
4	Nhà ở biệt thự đơn lập	83	27.115,1	91	33.660,6	174	60.775,7

TT	Hạng mục	Khối lượng đã xây dựng		Khối lượng sẽ tiếp tục xây dựng theo QĐ số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025		Tổng cộng	
		Số căn	*Diện tích xây dựng (m^2)*	*Số căn*	*Diện tích xây dựng (m^2)*	*Số căn*	*Diện tích xây dựng (m^2)*
5	Nhà ở chung cư xã hội (chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại khu đất cho chính quyền địa phương)	-	-	770	7.222,3	770	7.222.3
II	**Công trình công cộng, thương mại dịch vụ**	-	**17.552,2**	-	**46.868,5**	-	**64.420,7**
2.1	***Công trình TMDV tập trung, bến tàu***	***-***	***3.482,7***	***-***	***5.585,4***	***-***	***9.068,1***
2.1.1	Công trình TMDV tập trung	-	750	-	5.585,4	-	6.335,4
2.1.2	Bến tàu	-	2.732,7	-	-	-	2.732,7
2.2	***Công trình văn hóa***	***-***	***6.737,5***	***-***	***-***	***-***	***6.737,5***
2.3	***Công trình hành chính***	***-***	***7.332***	***-***	***-***	***-***	***7.332***
2.4	***Công trình giáo dục***	***-***	***-***	***-***	***32.561***	***-***	***32.561***
2.4.1	Trường mầm non	-	-	-	2.840	-	2.840
2.4.2	Trường tiểu học	-	-	-	5.203,5	-	5.203,5
2.4.3	Trường tiểu học	-	-	-	6.013	-	6.013
2.4.4	Trường THPT	-	-	-	18.504,5	-	18.504,5
2.5	***Công trình khu thương mại dịch vụ liền kề***	***-***	***-***	***-***	***8.722,1***	***-***	***8.722,1***
III	**Khu công viên cây xanh, TDTT**	**-**	**-**	**-**	**134.537,7**	**-**	**134.537,7**

TT	Hạng mục	Khối lượng đã xây dựng		Khối lượng sẽ tiếp tục xây dựng theo QĐ số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025		Tổng cộng	
		Số căn	*Diện tích xây dựng (m^2)*	*Số căn*	*Diện tích xây dựng (m^2)*	*Số căn*	*Diện tích xây dựng (m^2)*
3.1	Công viên cây xanh đơn vị ở	-	-	-	50.401,4	-	50.401,4
3.2	Công viên ven sông	-	-	-	66.651,4	-	66.651,4
3.3	Mặt nước	-	-	-	17.485,3	-	17.485,3
IV	**Hạ tầng kỹ thuật**	**-**	**5.887,6**	**-**	**-**	**-**	**5.887,6**
4.1	Trạm XLNT	-	5.837,6	-	-	-	5.837,6
4.2	Trạm BTS	-	50	-	-	-	50
V	**Giao thông**	**-**	**175.852**	**-**	**51.569**	**-**	**227.421**
VI	**Kè bờ**	**-**	**3.907**	**-**	**-**	**-**	**3.907**
6.1	Kè bờ sông Buông	-	2.967	-	-	-	2.967
6.2	Kè bờ cảnh quan	-	940	-	-	-	940

*** Phương án tiếp tục xây dựng các hạng mục công trình tại dự án:**

Quy trình thi công xây dựng các hạng mục theo điều chỉnh quy hoạch được duyệt được thể hiện như sau:



Hình 1.21. Quy trình thi công xây dựng dự án

a. Thi công đường giao thông:

- Giao nhận mặt bằng vị trí định vị tuyến đường, bãi xe, cao độ san nền cho từng khu.

- Thi công lớp cát bù cao độ theo cao độ thiết kế.

- Trải vải địa kỹ thuật.

- Thi công lớp móng kế cấu áo đường bãi theo từng lớp thiết kế.

- Đo kiểm tra modul đàn hồi tại lớp mặt của từng lớp chiều dày thi công kết cấu áo mặt đường bãi.

- Kiểm tra, nghiệm thu đưa vào sử dụng.

- Giao thông đường thủy khu vực:

+ Quy định chỉ giới xây dựng đối với giao thông thủy: Trên sông Buông khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 20m. Trong đó, khoảng cách lùi bố trí cây xanh từ mép bờ sông là 15m và bố trí đường đi bộ rộng 5m để cách ly phần diện tích trên với khu nhà ở.

+ Đã hoàn thành xây dựng công trình kè có liên quan đến giao thông thủy nội địa trong dự án đều được nghiên cứu thực hiện theo Thông tư số 23/2011/TT-BGTVT ngày 31/03/2011 của Bộ Giao thông vận tải quy định về quản lý đường thủy nội địa. Kè bờ được xây dựng tại các đoạn sông có nguy cơ xói lở cao và tại những vị trí mà nhà đầu tư làm các công trình ra mép sông. Tuy nhiên, chi phí cho việc làm kè bờ khá lớn cho nên chỉ thực hiện kè bờ ở những đoạn thật cần thiết. Bờ kè đất phải được xây dựng bằng đá hộc, chiều cao bờ kè bờ khoảng 3.3m; hệ số mái m = 3; đảm bảo không bị trượt lở đất ven sông vào mùa mưa.

b. Thi công hệ thống thoát nước chung:

- Giao nhận mặt bằng, định vị tuyến mương.

- Đào đất hố móng thi công cống thoát nước.

- Lắp đặt gối cống, thân cống thoát nước.

- Tái lập kết cấu đường bãi.

- Hoàn thiện, hoàn trả mặt bằng thi công, nghiệm thu, đưa vào sử dụng.

c. Thi công hệ thống cấp nước và PCCC:

- Giao nhận mặt bằng, định vị các trục tuyến đường ống;

- Thỏa thuận, tiếp nhận vị trí đấu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực với các cơ quan quản lý chuyên ngành;

- Đào đất hố móng thi công tuyến đường ống cấp nước và PCCC;

- Gia công, liên kết đường ống cấp nước và PCCC

- Lắp đặt đường ống cấp nước và PCCC;

- Thử áp lực cho từng tuyến ống, nghiệm thu công tác thử áp lực;

- Hoàn thiện, vận hành thử, nghiệm thu, đưa vào sử dụng.

d. Thi công hệ thống cấp điện, chiếu sáng đô thị:

- Giao nhận mặt bằng, định vị các hạng mục công trình.

- Xây dựng trạm biến áp.

- Đào đất hố móng, thi công tuyến đường ống đặt cáp ngầm, móng cột đèn pha, cột điện chiếu sáng.

- Trải cáp theo các tuyến thiết kế, thi công móng cột đèn pha, cột điện chiếu sáng, tái lập kết cấu đường bãi.

- Làm đầu cáp ngầm, chuẩn bị công tác đấu nối.

- Lắp đặt các tủ điều khiển chiếu sáng.

- Hoàn thiện, vận hành thử nghiệm, nghiệm thu đưa vào sử dụng.

e. Thi công cầu:

+ San nền đường thành mui luyện.

+ Lu nền đường.

+ Ban cắt khuôn đường.

+ Trắc đạc kiểm tra nghiệm thu trước khi thi công lớp cấp phối.

+ Vận chuyển lớp cấp phối.

+ San phẳng lớp cấp phối tạo độ dốc ngang, sau mỗi lần rải đều có tưới nước và lu làm cho lớp cấp phối chèn chặt tạo thành kết cấu ổn định và vững chắc.

+ Trắc đạc kiểm tra nghiệm thu từng lớp cấp phối cũng như độ chặt của từng lớp.

+ Sau khi có kết quả kiểm tra đạt độ chặt theo thiết kế mới được tiến hành thi công lớp sau.

- Thi công mặt đường: Trình tự thi công.

+ Chuẩn bị móng, làm sạch bụi bẩn, đắp lề chắn đá.

+ Vận chuyển bê tông nhựa nóng dặm và rải bê tông nhựa nóng.

+ Lu lèn: rải bê tông nóng đến đâu lu ngay đến đó dùng lu bánh thép và lu bánh hơi lu 8 lần trên 1 điểm.

+ Tưới nhựa dính bám.

+ Vận chuyển bê tông nhựa nóng và rải bê tông nhựa nóng mặt đường.

+ Lu lèn: rải bê tông nhựa nóng đến đâu lu ngay đến đó.

+ Bảo dưỡng mặt đường bê tông nhựa nóng.

f. Thi công công trình nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà liền kề, nhà hành chính, nhà văn hóa, trường mẫu giáo, trường học):

- Đào móng, xúc đất bằng máy đào 0,4 m^3 và máy ủi 110CV (30% đào bằng thủ công);

- Đắp đất chân hố móng bằng máy Đấm;

- Vận chuyển đất bằng ô tô tự đổ 10T sang phần đắp;

- Đổ bê tông lót móng, bê tông móng đổ thủ công bằng máy trộn bê tông 250L;

- Sản xuất, lắp dựng, ván khuôn bê tông cột;

- Xây dựng kết cầu nhà phía trên bằng tường gạch.

- Lắp đặt thiết bị, đường ống công nghệ, điện động lực, điện chiếu sáng, điện điều khiển và các trang thiết bị máy móc khác.

- Trát, sơn phủ hoàn thiện nhà.

g. Thi công công trình nhà cao tầng:

**** Biện pháp thi công phần móng và tầng hầm:***

Móng được thiết kế căn cứ trên báo cáo khảo sát địa chất sẽ được trình bày tại phần điều kiện địa chất của dự án ở Chương 2.

+ Sử dụng phương án móng cọc Khoan nhồi với các nhà cao tầng, móng bằng với các nhà thấp tầng.

+ Đường kính cọc: D600 cho vị trí chân tường hầm.

+ Đường kính cọc: D800, D1200, D1500 cho các vị trí chân cột - tùy theo hạng mục và các vị trí chân công trình.

Các cọc được liên kết với nhau bằng hệ thống dầm móng có tiết diện 500x800mm. Trên mặt đài cọc và dầm móng có đặt sẵn cốt thép chờ để liên kết với sàn tầng hầm đổ sau dày 250mm và hệ thống cách tầng hầm dày 300mm vừa chịu tải trọng đứng tầng một, vừa chịu áp lực ngang của đất từ bên ngoài. Hệ thống sàn và tường tầng hầm được xử lý chống thấm với các giải pháp chống thấm bằng vật liệu chuyên dụng.

- Giải pháp thi công móng gồm các bước sau:

Thi công cọc nhồi: Khi đưa máy vào vị trí, căn chỉnh đúng tim mốc đã định vị trước đó; Kiểm tra độ thẳng đứng của tháp bằng 2 bọt thuỷ chuẩn được gắn ở hai bên thân tháp khoan, tiếp tục theo dõi hai bọt thủy này trong quá trình khoan; Sau khi cân chỉnh máy xong dùng mũi khoan phá khoan một đoạn sâu khoản 2m

và hạ ống sinh (ống vách có chiều dài là 2m) để chống sạt lở và mất nước trong khi khoan; Tiến hành khoan bằng mũi khoan phá tới cao độ thiết kế của cọc.

Đào đất đến đáy cọc và dầm sàn tầng hầm;

+ Công tác ván khuôn, cốt thép, bê tông cho dầm móng và sàn tầng hầm;

+ Công tác ván khuôn, cốt thép, bê tông cho cột, tường tầng hầm.

**** Biện pháp thi công đào đất:***

Nội dung: Đất được đào bằng 02 máy xúc gầu nghịch có thể tích gầu 1.0 m^3. Tiến hành đào mở ra xung quanh. Đất đào được đổ lên ô tô và vận chuyển ra khỏi công trường.

- Thi công đào đất đến cốt đáy giằng móng;

Thi công đào máy tiếp khu vực đài móng đến cốt đáy đài. (Vì cốt đáy giằng và cốt đáy đài cao nhất chỉ có 40cm, nên ta chỉ cần đào sâu xuống, không cần mở mái)

- Xung quanh hố móng đất được đào tạo dốc 600 đánh taluy;

- Để tránh phá hoại lớp đất đáy hố móng, Nhà thầu đào cách cao trình đáy móng 20 cm, phần còn lại được đào bằng thủ công (xem bản vẽ đào đất), hướng thi công và biện pháp chi tiết xem trên bản vẽ thi công.

+ Trong trường hợp đào đất quá cao trình thiết kế, đất nền cần được xử lý theo chỉ dẫn của tiêu chuẩn kỹ thuật.

+ Để thoát nước ngầm, Nhà thầu tiến hành đào các hố ga thu nước và rãnh thu nước, nước được bơm ra cống thoát bằng 04 máy bơm công suất 60m^3/h. Tổng số gồm 04 hố ga quanh khu vực công trình, diện tích mỗi hố 6m^3, chiều dài 3m, chiều rộng 1m và chiều sâu 2m. Rãnh thu nước chạy quanh công trình thu về các hố ga, rãnh được đào với chiều rộng 1m và chiều sâu 1m.

+ Cao trình hố móng phải được nghiệm thu trước khi tiến hành công việc tiếp theo.

**** Biện pháp vận chuyển đất:***

- Dựa trên cơ sở tính toán về khối lượng đất thải và đất tái sử dụng trên Nhà thầu dự tính sẽ dự trữ tại công trình để lấp đất hố móng. Theo dự tính Nhà thầu sẽ bố trí từ 10 đến 20 xe chuyên dụng để chở đất với tải trọng vận chuyển là 10-15 tấn/xe.

**** Biện pháp thi công bể nước ngầm, bể tự hoại:***

Sau khi đào móng công trình, thi công hệ thống giằng bê tông móng, các khu vực đặt hệ thống bể ngầm, bể tự hoại, khu vực xử lý nước thải sẽ được tiếp tục đào sâu đến cos sâu tính toán. Sau đó tiến hành thi công móng bể, các đầu nối mở để chờ đầu nối hạ tầng cấp thoát nước.

**** Biện pháp kết cấu phần thân công trình:***

Căn cứ vào đặc điểm và quy mô công trình, kết cầu phần thân được cấu tạo vững chắc đảm bảo khả năng làm việc bền vững, ổn định lâu dài cho công trình. Kết cấu phần thân công trình sử dụng hệ kết cấu khung bê tông cốt thép chịu lực.

Giải pháp kết cấu phần thân là hệ khung vách bê tông cốt thép kết hợp với hệ sàn bê tông ứng lực trước. Thi công phần cột trước, sau khi cột đã đạt cường độ chịu lựu thì tiếp tục thi công phần dầm bê tông cốt thép thường và sàn ứng lực trước. Sàn ứng lực trước sử dụng phương pháp căng sau, sau khi bê tông sàn đạt cường độ chịu lực thì tiến hành căng cáp ứng lực trước.

h. Thi công hệ thống cây xanh:

- Đào hố trồng cây bằng thủ công.

- Cho phân vào hố trồng cây bằng thủ công.

- Vận chuyển cây bóng mát (muỗm, cau vua) đến vị trí trồng cây.

- Trồng các cây bóng mát, trồng cây hàng rào (ngũ gia bì, thanh táo, cẩm tú, nguyệt quết v.v.) bằng thủ công.

- Cuốc đất, lộn đất,cào đất trồng cỏ (cỏ lá tre, cỏ nhung nhật v.v.).

- Bồi đất màu, san gạn tại chỗ.

- Đổ bê tông lót móng bó vỉa bằng bê tông đá 4×6, mác 100#, bê tông sản xuất bằng máy trộn, đổ bằng thủ công.

- Xây bó vỉa bằng gạch chỉ, vữa XM mác 50#.

i. Thi công trạm xử lý nước thải tập trung:

- Định vị công trình;

- Đào xúc đất hố móng bằng máy đào 0,4 m^3 và máy ủi 110CV (30% đào bằng thủ công);

- Đắp đất chân hố móng bằng máy Đấm bánh hơi tự hành 9T và máy ủi 108CV;

- Đổ bê tông lót móng bằng bê tông M150, đá 4x6, bê tông đổ tại chỗ, đổ thủ công bằng máy trộn bê tông 250 lít;

- Sản xuất, lắp dựng, ván khuôn bê tông móng bằng gỗ ván;

- Lắp dựng cốt thép bê tông móng;

- Đổ bê tông móng bằng bê tông M300, đá 2x4, bê tông đổ tại chỗ, đổ thủ công bằng máy trộn bê tông 250L;

- Đắp đất nền móng công trình bằng đất tận dụng;

- Xây dựng kết cấu tường bể;

- Lắp đặt thiết bị, đường ống công nghệ, điện động lực, điện chiếu sáng, điện điều khiển và các trang thiết bị máy móc khác;

- Nghiệm thu, kiểm tra khả năng chịu lực của công trình trước khi đưa vào vận hành.

1.6. Tiến độ, tổng mức đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện dự án

1.6.1. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện dự án: dự án gồm 03 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1 (từ năm 2019 đến năm 2022): khu 1 thực hiện công tác cắm mốc thực đạ, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, xây dựng nhà mẫu, kinh doanh và trồng cây xanh. Lập hồ sơ thiết kế và xây dựng các công trình giáo dục: trường THPT, nhà trẻ, trường tiểu học.

- Giai đoạn 2 (từ năm 2022 đến năm 2030): khu 4 thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng trụ sở hạ tầng xã hội như trụ sở hành chính, nhà văn hóa, trạm xử lý nước thải và thông tin liên lạc.

Giai đoạn 3: (sau năm 2030) đầu tư hoàn thiện các công trình chung cư trong dự án và các công trình dịch vụ. hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. đầu tư hoàn chỉnh hệ thống công viên cây xanh và cách ly Sông Buông (sông Trong) hoàn thiện dự án.

Tiến độ thực hiện dự án cụ thể như sau:

Bảng 1.24: Tiến độ thực hiện dự án

Nội dung thực hiện	Năm												
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sau 20230
	Giai đoạn 1				Giai đoạn 2								Giai đoạn 3
Lập hồ sơ thiết kế để xin chấp thuận đầu tư, thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng;													
Cắm mốc thực địa, san lấp mặt bằng													
Lập hồ sơ thiết kế thi công hạ tầng kỹ thuật													
Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ thi công và kinh doanh													
Xây dựng các công trình nhà mẫu để phục vụ bán hàng													
Xây dựng các công trình nhà ở, công cộng và công trình phục vụ kinh doanh và khai thác dự án													

1.6.2. Vốn đầu tư

Tổng vốn đầu tư dự án 7.110.000.000.000 đồng. Trong đó phân bổ vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình bảo vệ môi trường của dự án như sau:

Bảng 1.25: Tổng hợp chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án

TT	Nội dung	Tổng vốn
1	Chi phí chuyển nhượng dự án	2.757.431.798.638
2	Chi phí xây dựng	3.953.213.751.916
3	Chi phí thiết bị	35.083.393.380
4	Chi phí quản lý dự án	81.910.523.334
5	Chi phí tư vấn	66.454.472.781
6	Chi phí khác (không gồm lãi vay)	8.971.096.631
7	Chi phí dự phòng	207.281.661.902
	Tổng cộng	**7.110.346.698.582**
	Làm tròn	**7.110.000.000.000**

Bảng 1.26: Kinh phí thực hiện đầu tư các hạng mục công trình bảo vệ môi trường tại dự án

TT	Công trình xử lý môi trường	Khối lượng thực hiện	Thời gian thực hiện	Chi phí (VNĐ)
1	- Hệ thống xử lý thải công suất 1.450 m^3/ngày chia làm 02 mô đun: + Mô đun 01 công suất 650 m^3/ngày được chia làm 03 giai đoạn xây dựng nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Riversider City (giai đoạn 01 công suất 330 m^3/ngày; giai đoạn 02 công suất 160 m^3/ngày; giai đoạn 03 công suất 160 m^3/ngày).	1	Trước khi các dự án bắt đầu hoạt động chính thức	20.000.000.000

TT	Công trình xử lý môi trường	Khối lượng thực hiện	Thời gian thực hiện	Chi phí (VNĐ)
	+ Mô đun 02 công suất 800 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha.			
2	Hệ thống thu gom, thoát nước mưa khu vực dự án	1	Trước khi bắt đầu hoạt động chính thức	100.000.000.000
3	Hệ thống thu gom, thoát nước thải khu vực dự án	1	Trước khi bắt đầu hoạt động chính thức	150.500.000.000
4	Thùng lưu giữ chất thải rắn thông thường và CTNH	300 thùng	Trước khi bắt đầu hoạt động chính thức	300.000.000

1.6.3. Tổ chức quản lý và thực hiện dự án

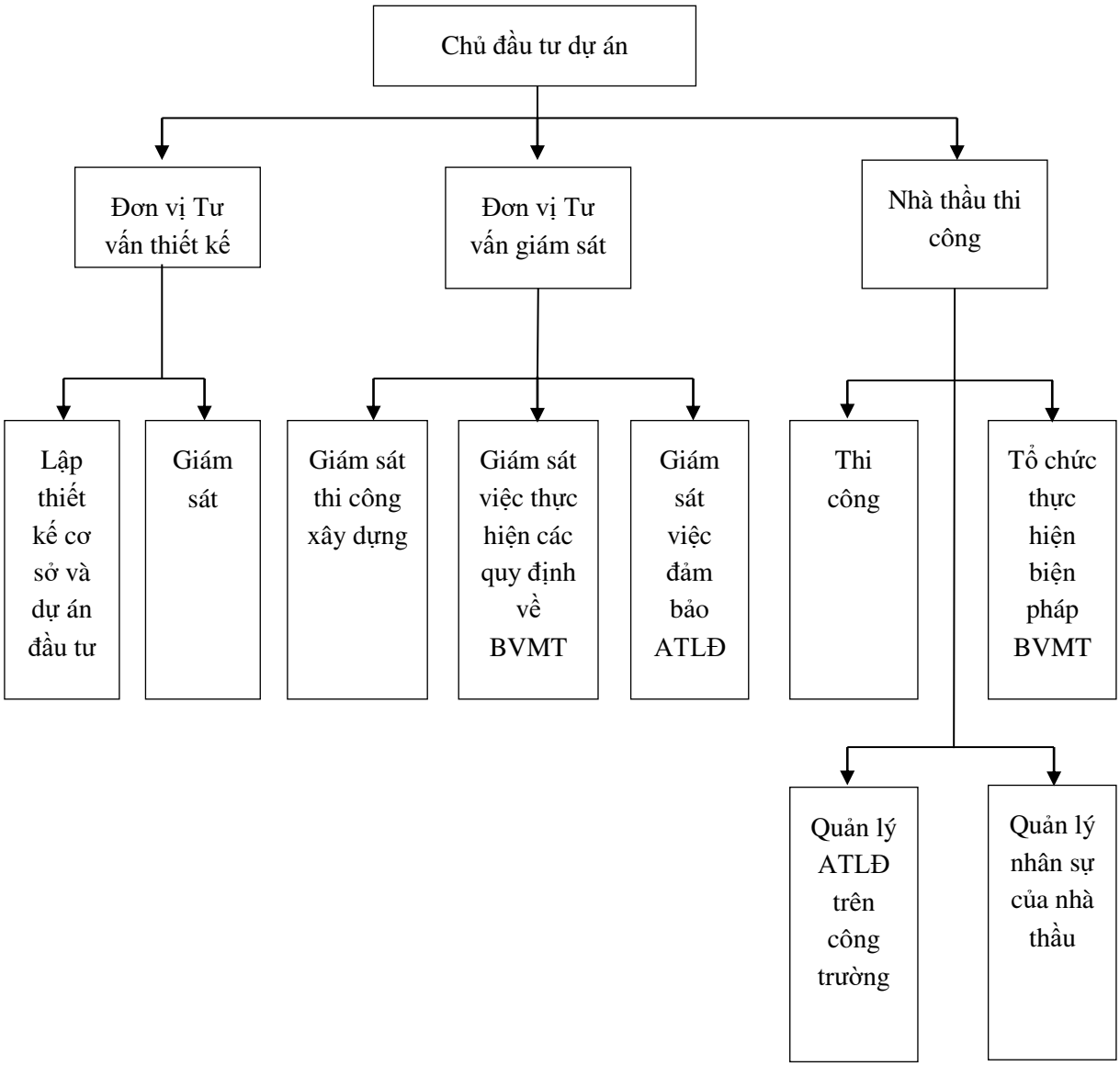
a. Tổ chức quản lý dự án trong giai đoạn chuẩn bị, thi công xây dựng:

Tổ chức quản lý và thực hiện dự án do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát làm chủ đầu tư như sau:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đầu tư trình các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Giai đoạn thi công xây dựng: Chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý Dự án để quản lý dự án. Ngoài ra, quá trình thi công xây dựng của dự án chịu sự giám sát của các cấp chính quyền địa phương.

Sơ đồ tổ chức quản lý vận hành dự án trong giai đoạn chuẩn bị, thi công xây dựng như sau:



Hình 1.22. Sơ đồ quản lý dự án trong giai đoạn thi công xây dựng

b. Tổ chức quản lý dự án trong giai đoạn vận hành:

Sau khi dự án hoàn thành, chủ đầu tư có trách nhiệm duy trì, vận hành, bảo dưỡng khu dân cư, hạ tầng, các công trình bảo vệ môi trường của dự án theo quy định của Nhà nước và của tỉnh Đồng Nai.

c. Chuyển giao quản lý hành chính:

- Trong giai đoạn chưa chuyển giao: Chủ đầu tư cùng các nhà thầu trong khu vực dự án phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác quản lý hành chính.

- Khi hoàn thành xây dựng công trình và đưa vào khai thác sử dụng: Chủ đầu tư sẽ phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa phương để giải quyết các thủ tục hành chính cho các hộ dân cư chuyển đến khu nhà ở.

- Khi hoàn thành toàn bộ dự án và đã bán hết toàn bộ khu nhà ở cho người dân. Chủ đầu tư thực hiện việc chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương, bao gồm:

+ Quản lý nhân khẩu.

+ Quản lý an ninh quốc phòng.

+ Quản lý cảnh quan kiến trúc và môi trường đô thị.

+ Quản lý hạ tầng đô thị như: Giao thông, công viên cây xanh, điện, nước

+ Quản lý các công trình hạ tầng xã hội

Trước khi đưa vào hoạt động, dự án sẽ xây dựng và trình phê duyệt quy chế quản lý khu đô thị phù hợp với các quy định của tỉnh Đồng Nai

d. Phương án vận hành:

- Đối với chủ đầu tư:

+ Thực hiện đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

+ Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt.

+ Giám sát việc thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường đối với nhà thầu xây dựng.

+ Thực hiện đầu tư hoàn thiện và chịu trách nhiệm quản lý vận hành các công trình bảo vệ môi trường, nhất là hệ thống xử lý nước thải 1.450 m^3/ngày nhằm đảm bảo thu gom, xử lý nước thải từ khu vực dự án và từ khu dự án Aqua Dona diện tích 62ha trước khi các dự án đi vào hoạt động.

+ Trong giai đoạn hoạt động chưa bàn giao:

▪ Quản lý vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình chưa chuyển giao cho chính quyền địa phương.

▪ Giám sát việc thực hiện đầu tư xây dựng của các chủ đầu tư thứ cấp phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

▪ Hướng dẫn thủ tục và phối hợp với chủ đầu tư thứ cấp để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật của dự án theo đúng quy định pháp luật.

+ Sau khi bàn giao:

▪ Sau khi xây dựng xong sẽ được hội đồng nghiệm thu (trên cơ sở quy hoạch, dự án, thiết kế kỹ thuật...) và bàn giao lại cho chính quyền địa phương đối

với công trình xã hội thuộc diện bàn giao. Sau khi bàn giao nếu phát hiện những nội dung không đúng hoặc không đảm bảo chất lượng thì chủ đầu tư sẽ có trách nhiệm. Chủ đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để các bên có liên quan thực hiện.

▪ Chủ dự án sẽ đề xuất tiếp tục quản lý vận hành hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sau giai đoạn bàn giao cho địa phương.

- Đối với chủ đầu tư thứ cấp: Chủ đầu tư thứ cấp sẽ chịu sự quản lý của chủ đầu tư cấp 1 trong quá trình đầu tư xây dựng, bảo đảm tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, thực hiện việc đầu tư xây dựng theo quy định của hợp đồng ký kết giữa hai bên, các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan. Chịu trách nhiệm giám sát của cơ quan quản lý địa phương.

- Đối với chính quyền địa phương: Có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng.

e. Nhu cầu lao động

- Số lượng công nhân của dự án gồm:

+ Công nhân giai đoạn xây dựng: 100 người/giai đoạn.

+ Công nhân giai đoạn vận hành: 200 người

- Thời gian làm việc là 8 giờ/ca và 300 ngày/năm/mỗi nhân viên.

- Tổ chức quản lý: Chủ dự án - Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là đơn vị trực tiếp quản lý điều hành dự án từ giai đoạn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, lập dự án đầu tư đến giai đoạn xây dựng dự án.

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

Tổ chức nhân sự quản lý dự án trong giai đoạn xây dựng và giai đoạn hoạt động được thể hiện cụ thể như sau:

Bảng 1.27: Tổ chức nhân sự tại dự án

TT	Giai đoạn	Số lượng (người)
A	**Giai đoạn xây dựng**	**80-100**
1	Ban quản lý và công nhân	05
2	Ban quản lý và công nhân	95

TT	Giai đoạn	Số lượng (người)
B	**Giai đoạn hoạt động**	**200**
1	Ban quản lý	03
2	Đội ngũ kỹ thuật, hạ tầng	05
3	Đội ngũ phụ trách môi trường	02
4	Nhân viên	180
5	Bảo vệ	10

CHƯƠNG 2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU VỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN

2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội

2.1.1. Điều kiện về địa lý, địa chất

a. Đặc điểm địa lý, địa hình:

Khu vực dự án thuộc vùng đồng bằng ven sông Đồng Nai, như một cù lao bao quanh bởi các sông gồm sông Đồng Nai, sông Buông, sông Trong, sông Bến Gỗ và rạch Lái Nguyệt, nền địa hình thấp và tương đối bằng phẳng, bị chia cắt bởi hệ thống sông rạch chằng chịt, theo bản đồ nền VN2000 do Nhà xuất bản bản đồ Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh cung cấp, cao độ trung bình biến đổi từ 0,4 ÷ 1,5m với phần lớn là vùng đất trũng sình lầy luôn bị ngập nước do nằm trong luồng xả lũ hồ Trị An hoặc mưa nguồn, có nguồn nước ngọt dồi dào, chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp, phù hợp với nhiều loại cây lương thực, hoa màu và cây ăn trái.

b. Đặc điểm địa chất:

Tham khảo báo cáo địa chất công trình cho "Dự án đầu tư xây dựng đường Hương lộ 2 nối dài (Đoạn 2- Giai đoạn 1) " - đoạn Hương lộ 2 ngang qua khu vực dự án - do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Tiến lập năm 2015;

Công tác khoan địa chất gồm: Khoan, lấy mẫu thí nghiệm và xuyên tiêu chuẩn SPT 08 lỗ khoan ; Số búa để mũi SPT xuyên vào đất mỗi 15 cm được ghi nhận 3 lần. Công tác thí nghiệm được tiến hành tại phòng thí nghiệm Trung tâm Thí nghiệm và Kiểm định xay dựng Miền Nam.

Trong phạm vi chiều sâu lỗ khoan địa tầng gồm các lớp sau :

- **Lớp K:** Đất đắp phân bố tại lỗ khoan VCS1(M1) dày 0.5mét.
- **Lớp 1:** Bùn sét màu xám tro, xám xanh. Phân bố trên khu vực 2 bờ dự định xây dựng cầu, chiều dày thay đổi từ 5.20mét (lỗ khoan VCS1b) đến 10.50mét (lỗ khoan VCS1), cao độ đáy lớp thay đổi từ -3.90 (lỗ khoan VCS1b) đến -9.3 (lỗ khoan VCS1).
- **Lớp 2:** Cát hạt trung màu xám trắng kết cấu chặt vừa. Phân bố trên toàn khu vực dự định xây cầu (khu vực các lỗ khoan VCS5, VCS7, VCS8 không gặp) chiều dày thay đổi từ 2.30mét (lỗ khoan VCS4, VCS6) đến 10.30mét (lỗ khoan VCS1b), cao độ đáy lớp thay đổi từ -9.20 (lỗ khoan VCS14) đến -14.20 (lỗ khoan VCS1b)

- **Lớp 3:** Sét màu xám tro, xám xanh trạng thái dẻo chảy. Phân bố từ khu vực lỗ khoan VCS5 đến VCS14, chiều dày thay đổi từ 4.40mét (lỗ khoan VCS6) đến 16.00mét (lỗ khoan VCS10), cao độ đáy lớp thay đổi từ -18.30 (lỗ khoan VCS6) đến -26.3 (lỗ khoan VCS10).

- **TK: Cát s**ét màu xám trắng, xám xanh trạng thái dẻo. Phân bố tại khu vực lỗ khoan VCS4, chiều dày 5.80mét (lỗ khoan VCS4), cao độ đáy lớp -18.10

- **Lớp 4:** Sét/sét cát màu xám trạng thái dẻo mềm. Phân bố tại khu vực lỗ khoan VCS1b đến lỗ khoan VCS3 và khu vực lỗ khoan VCS5 đến lỗ khoan VCS7 chiều dày thay đổi từ 1.30mét (lỗ khoan VCS5) đến 12.0mét (lỗ khoan VCS1), cao độ đáy lớp thay đổi từ -18.10 (lỗ khoan VCS3) đến -25.1 (lỗ khoan VCS1).

- **Lớp 5:** Cát hạt trung màu xám trắng kết cấu chặt vừa. Phân bố tại khu vực các lỗ khoan VCS1b đến VCS7, chiều dày thay đổi từ 1.60mét (lỗ khoan VCS6) đến 12.10mét (lỗ khoan VCS4), cao độ đáy lớp thay đổi từ -23.80 (lỗ khoan VCS5, VCS6) đến -30.20 (lỗ khoan VCS4)

- **Lớp 6:** Sét màu vàng trạng thái dẻo cứng đến nữa cứng, đầu tầng lẫn sỏi sạn. Phân bố tại khu vực các lỗ khoan VCS5, VCS12, chiều dày thay đổi từ 4.80mét (lỗ khoan VCS10) đến 13.20mét (lỗ khoan VCS12), cao độ đáy lớp thay đổi từ -29.60 (lỗ khoan VCS6) đến -35.8 (lỗ khoan VCS8).

- **Lớp 7:** Đá sa thạch màu vàng phong hóa mạnh thành sét lẫn dăm, kẹp đá. Phân bố tại khu vực lỗ khoan VCS1b đến VCS6, chiều dày thay đổi từ 2.20mét (lỗ khoan VCS3) đến 7.50mét (lỗ khoan VCS1b), cao độ đáy lớp thay đổi từ -28.80 (lỗ khoan VCS3) đến -35.7 (lỗ khoan VCS4).

- **Lớp 8:** Đá sa thạch màu vàng phong hóa vỡ khối. Phân bố tại khu vực lỗ khoan VCS1 đến VCS6 và khu vực lỗ khoan VCS11 đến VCS12, chiều dày khoan được thay đổi từ 1,7mét (lỗ khoan VCS1b) đến 7,8mét (lỗ khoan VCS4).

Cường độ nén khô : 35,2÷122,6 kg/cm^2 ; Cường độ nén bảo hòa : 36,5 kg/cm^2

- **Lớp 9a:** Đá ba zan màu xám xanh phong hóa vỡ khối. Phân bố tại khu vực lỗ khoan VCS8, VCS10, chiều dày thay đổi từ 1.10mét (lỗ khoan VCS10) đến 1.40mét (lỗ khoan VCS8), cao độ đáy lớp thay đổi từ -32.20 (lỗ khoan VCS10) đến -37.20 (lỗ khoan VCS8).

- **Lớp 9b :** Đá ba zan màu xám xanh nứt nẻ. Phân bố tại khu vực lỗ khoan VCS8, VCS10, chiều dày khoan được thay đổi từ 3,5mét (lỗ khoan VCS10) đến 4,1mét (lỗ khoan VCS8).

Cường độ nén khô :234,5 ÷ 264,8kg/cm^2;Cường độ nén bảo hòa :96,8÷116,5 kg/cm^2

- **Nhận xét:**

Các lớp số 1 và 3 đất yếu, tính nén lún cao, khả năng chịu tải kém.

Đối với cầu nên chọn móng cọc. Nếu dùng cọc đóng, đặt vào lớp 7 và 9a. Nếu dùng cọc khoan nhồi đặt vào lớp 8 và 9b. Khi thi công cọc vào lớp số 7 có những vị trí có thể gặp đá ngay từ đầu.

Nhìn chung, địa tầng trong khu vực khảo sát thay đổi liên tục theo chiều sâu, phía trên là những lớp đất có khả năng chịu tải thấp, xuống dưới địa tầng gồm những lớp đất có khả năng chịu tải từ trung bình đến cao. Tùy theo tải trọng của công trình khi thiết kế người thiết kế chọn giải pháp móng cho phù hợp.

(Nguồn: Báo cáo khảo sát địa chất công trình Dự án đầu tư xây dựng đường Hương lộ 2 nối dài (Đoạn 2 - Giai đoạn 1, 2015).

2.1.2. Điều kiện về khí hậu, khí tượng

Dự án được thực hiện tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc khu vực Đông Nam Bộ nên chịu ảnh hưởng của khí hậu vùng nhiệt đới gió mùa, cận xích đạo, nhiệt độ cao và ổn định quanh năm. Khí tượng phân hóa thành 2 mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Vào mùa mưa, lượng mưa phân hóa theo mùa, trung bình trong năm đạt từ 1.600-1.800 mm, mùa mưa kéo dài 6 tháng từ tháng 5 đến tháng 10, mưa lớn tập trung, lượng mưa chiếm 85-90% lượng mưa cả năm. Lượng bốc hơi và nhiệt độ không khí hạ thấp hơn mùa khô.

Việc sử dụng số liệu khí tượng thủy văn sẽ giúp chủ dự án nắm được điều kiện tự nhiên của khu vực, đồng thời đưa ra được các biện pháp thích nghi phù hợp làm ảnh hưởng đến quá trình triển khai hoạt động dự án, cũng như giảm thiểu những tác động tiêu cực đến môi trường.

a. Chế độ nhiệt và nắng:

*** Nhiệt độ:**

Nhiệt độ trung bình của nhiệt độ không khí trên toàn tỉnh có xu hướng tăng dần từ năm 2020 -2024, số liệu quan trắc tại tất cả các trạm khí tượng cho thấy mức độ gia tăng nhiệt độ không khí toàn tỉnh ở mức khoảng 1,0^{o}C.

Bảng 2.1: Nhiệt độ trung bình các tháng trong năm

Đơn vị tính: ^{0}C

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 1	25,6	24,3	25,3	25,0	26,3
Tháng 2	25,8	23,9	26,3	26,0	28,2
Tháng 3	27,9	27,4	27,6	26,2	28,3
Tháng 4	28,5	28,0	27,4	28,5	29,7
Tháng 5	29,1	28,1	27,1	27,8	29,2
Tháng 6	26,8	27,1	26,9	27,3	27,6
Tháng 7	26,9	26,7	26,2	26,4	26,4
Tháng 8	26,6	26,8	26,0	27,2	27,6
Tháng 9	26,5	25,7	25,9	26,5	26,3
Tháng 10	25,6	25,9	26,1	26,8	26,2
Tháng 11	26,1	26,4	26,0	26,5	26,5
Tháng 12	25,2	26,2	24,6	26,4	25,0
TB cả năm	**26,7**	**26,3**	**26,3**	**26,7**	**27,3**

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đồng Nai, 2020 - 2024)

**** Số giờ nắng***

Số giờ nắng trên toàn tỉnh ít biến đổi, số liệu quan trắc tại tất cả các trạm khí tượng cho thấy số giờ nắng trong năm trên toàn tỉnh dao động trong khoảng 2.260-2.590 giờ.

Bảng 2.2: Số giờ nắng trung bình các tháng trong năm

Đơn vị: giờ

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 1	255,7	201,2	238,0	168,1	245,8

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 2	248,5	213,2	206,5	211,8	260,7
Tháng 3	335,1	269,5	219,2	260,8	278,8
Tháng 4	233,3	226,6	226,7	219,2	287,6
Tháng 5	235,6	204,3	171,4	192,8	211,4
Tháng 6	176,3	212,1	209,3	203,7	194,1
Tháng 7	203,1	190,4	165,5	158,8	139,5
Tháng 8	195,9	200,2	183,8	212,0	252,0
Tháng 9	172,3	170,1	149,4	163,4	144,7
Tháng 10	94	136,4	150,9	184,8	178,6
Tháng 11	172,5	144,5	159,2	164,2	207,3
Tháng 12	156,6	191,8	201,4	194,5	114,7
Tổng số giờ nắng	**2.478,9**	**2360,3**	**2281,3**	**2334,1**	**2515,2**

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đồng Nai, 2020 - 2024)

b. Chế độ gió và bão:

*** Chế độ gió:**

Địa bàn tỉnh Đồng Nai vừa chịu ảnh hưởng của hoàn lưu tín phong đặc trưng cho đới nội chí tuyến, lại vừa chịu sự chi phối ưu thế của hoàn lưu gió mùa khu vực Đông Nam Bộ. Tốc độ gió bình quân biến đổi trong khoảng từ 1,2 - 1,7m/s, có xu thế tăng dần khi ra gần biển và giảm dần khi vào sâu trong đất liền. Tốc độ gió lớn nhất có thể đạt đến 20 - 25m/s, xuất hiện trong bão và xoáy lốc.

Khu vực tồn tại 3 hệ thống gió chính:

- Gió Đông Bắc - Bắc từ tháng XI đến tháng I năm sau.

- Gió Đông Nam - Nam từ tháng II đến tháng V.

- Gió Tây Nam từ tháng VI đến tháng X.

Đánh giá phương hướng và tốc độ gió tại các trạm Long Khánh, Biên Hòa, Trị An, Tà Lài

- Tại trạm Long Khánh, tốc độ gió lớn nhất 9m/s, hướng Đông và Đông Nam, ghi nhận được vào tháng 02 năm 2022 và tháng 04 năm 2023;

- Tại trạm Biên Hòa, tốc độ gió lớn nhất 14m/s, hướng Tây Nam, ghi nhận được vào tháng 07 năm 2022;

- Tại trạm Trị An, tốc độ gió lớn nhất 14m/s, hướng Bắc, ghi nhận được vào tháng 06 năm 2021;

- Tại trạm Tà Lài, tốc độ gió lớn nhất 14m/s, hướng Bắc Tây Bắc, ghi nhận được vào tháng 11 năm 2024.

*** Chế độ bão:**

Số lượng cơn bão ảnh hưởng đến khu vực Nam Bộ trong giai đoạn 1951-2013 là khoảng 22, chỉ chiếm khoảng 5,4 % tổng số cơn bão, áp thấp nhiệt đới ảnh hưởng đến nước ta. Trong số đó có cơn bão Linda năm 1997 (cấp 10) và cơn bão Durian năm 2006 (cấp 9) là hai cơn bão mạnh nhất và cũng gây nhiều thiệt hại nhất. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, sự ấm lên của khí hậu trái đất đã gây ra những hiện tượng thời tiết cực đoan bất thường ở khắp nơi trên thế giới, các cơn bão lớn xuất hiện nhiều hơn, diễn biến không theo qui luật trong quá khứ. Ví dụ như năm 2013, siêu bão Haiyan hình thành từ Thái Bình Dương sau khi tràn qua Philippin đã đi vào biển Đông và ảnh hưởng trực tiếp đến vùng biển nước ta. Với sức gió tối đa lên tới 235 km/h, giật tới 275km/h, và được đánh giá là một trong những cơn bão mạnh nhất từng xuất hiện trên thế giới. Với lý do trên mà trong nghiên cứu này sẽ tính toán các thông số thủy động lực cực trị ứng với các hiện tượng thời tiết cực đoan là bão cấp 10, cấp 12, và siêu cấp, làm cơ sở để phục vụ công tác quy hoạch và thiết kế kè.

c. Chế độ mưa:

Khu vực chịu sự chi phối loại hình khí hậu nhiệt đới gió mùa, vì vậy khí hậu phân thành mùa mưa và mùa khô rất rõ rệt. Mùa mưa gần trùng hợp với gió mùa khô khống chế khu vực này. Tuy nhiên, hàng năm do tình hình biến động của hoàn lưu khí quyển trên quy mô lớn mà mùa mưa bắt đầu và kết thúc sớm hay muộn.

Lượng mưa trên toàn tỉnh không đồng đều, số liệu quan trắc tại tất cả các trạm khí tượng cho thấy lượng mưa năm trên toàn tỉnh dao động trong khoảng 1700-2500mm. Năm 2021 có lượng mưa chỉ đạt 93,9% so với tổng lượng mưa trung bình nhiều năm, còn năm 2022 có tổng lượng mưa nhiều nhất, đạt 113,3% so với tổng lượng mưa trung bình nhiều năm. Địa bàn phía bắc tỉnh có mưa nhiều, phía nam tỉnh mưa ít hơn.

Bảng 2.3: Lượng mưa trung bình các tháng trong năm

Đơn vị: mm

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 1	-	-	20,8	36,5	0,1
Tháng 2	1,4	38,8	48,2	0,7	-
Tháng 3	-	2,9	25,3	-	-
Tháng 4	112,2	126,6	172,2	70,4	-
Tháng 5	79,1	269,5	272,1	313,4	259,9
Tháng 6	395,5	138,4	283,5	264.0	236,1
Tháng 7	206,5	325,4	225	477,5	393,9
Tháng 8	327,3	263,7	342,5	194,5	347,0
Tháng 9	225,5	466,6	328	349,9	382,7
Tháng 10	256,7	312,5	126,3	301,3	300,4
Tháng 11	55,6	72,1	104,2	48,9	49,3
Tháng 12	48	16,0	23,2	12,9	70,3
Cả năm	**1707,8**	**2.032,5**	**1971,3**	**2.070,0**	**2039,7**

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đồng Nai, 2020 - 2024)

d. Độ ẩm không khí:

Độ ẩm tương đối của không khí là một đại lượng phụ thuộc vào lượng hơi nước có trong không khí và nhiệt độ của khối khí đó. Lượng hơi nước càng cao thì độ ẩm tương đối càng lớn, ngược lại, nhiệt độ tăng thì độ ẩm tương đối lại giảm. Độ ẩm khu vực thay đổi theo màu và theo vùng, các tháng mùa mưa có độ ẩm khá cao. Trong những năm gần đây, do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu nên thời tiết cũng thay đổi nhiều, theo thống kê độ ẩm của khu vực thay đổi như sau:

Kết quả thống kê độ ẩm không khí trung bình tháng của khu vực:

Bảng 2.4: Độ ẩm không khí trung bình các tháng trong năm

Đơn vị tính: %

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 1	71	75	75	76	69
Tháng 2	69	72	73	71	69

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 3	70	71	73	70	65
Tháng 4	71	76	80	75	69
Tháng 5	78	81	86	82	77
Tháng 6	86	85	85	85	84
Tháng 7	86	85	87	89	88
Tháng 8	87	88	88	86	84
Tháng 9	88	89	89	88	89
Tháng 10	91	90	85	87	87
Tháng 11	83	84	86	84	80
Tháng 12	81	79	78	74	83
TB cả năm	**79**	**81**	**82**	**81**	**79**

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Đồng Nai, 2020 - 2024)

*** Kết luận:** Nhìn chung, điều kiện khí hậu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có nhiều thuận lợi cho sản xuất và sinh hoạt, nhất là sản xuất nông nghiệp. Chế độ khí hậu phù hợp với sinh thái của nhiều loại cây trồng nhiệt đới, có thể phát triển nền nông nghiệp sản xuất hàng hoá thương phẩm với khả năng đa dạng hoá sản phẩm. Hơn nữa với nền nhiệt, độ ẩm tương đối cao có tác động mạnh đến tăng trưởng sinh khối, tăng năng suất của các cây trồng. Thời tiết không mưa bão như các vùng khác cũng là một thuận lợi để sinh hoạt và phát triển sản xuất. Hạn chế lớn nhất là về mùa khô lượng mưa ít, thường gây hạn và thiếu nước cho sản xuất.

2.1.3. Điều kiện thủy văn/hải văn

2.1.3.1. Nước mặt

Khu vực dự án được bao quanh bởi sông Buông (sông Trong), rạch Lái Nguyệt và có hệ thống sông rạch nội khu chằng chịt. Tất cả chịu tác động trực tiếp từ sông Đồng Nai với lưu lượng trung bình 3 tháng mùa kiệt nhất (tháng 2, 3 và 4) là 247 m^3/s.

a. Sông Đồng Nai:

Dòng chính sông Đồng Nai bắt nguồn từ vùng núi cao của cao nguyên Liangbien thuộc dãy Trường Sơn Nam, với độ cao khoảng 2.000m gồm hai nhánh ở thượng nguồn là Đa Dung và Đa Nhim. Hướng chảy chính của sông theo hướng Đông Bắc - Tây Nam, đi qua các tỉnh Lâm Đồng, Đắc Nông, Bình Phước, Đồng Nai, Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh và Long An. Tổng chiều dài của dòng chính tính theo nhánh Da Nhim tới cửa Xoài Rạp là 628 km. Độ dốc lòng sông trung bình 0,0032.

Nhánh Đa Nhim bắt nguồn từ dãy núi Lang Biang ở phía Bắc thành phố Đà Lạt với đỉnh cao 2.287 m chảy qua phía Đông thành phố Đà Lạt và đi sát thượng nguồn các sông ven biển với chiều dài 141 km, diện tích lưu vực 2.010 km^2. Nhánh Đa Dung cũng xuất phát từ dãy núi Liangbien với đỉnh cao 2.167 m chảy qua phía Tây thành phố Đà Lạt có chiều dài 89 km, diện tích lưu vực 1.275 km^2. Hiện tại, trên nhánh Đa Nhim đã xây dựng công trình thủy điện Đa Nhim và nhà máy thủy điện Đại Ninh.

Phần trung lưu của lưu vực được tính từ hợp lưu của hai nhánh Đa Nhim và Đa Dung đến Thác Trị An. Từ sau hợp lưu này, dòng chính sông Đồng Nai chảy vòng cung ôm lấy cao nguyên Di Linh - Bảo Lộc, ngang qua vườn quốc gia Cát Tiên. Lòng sông hẹp, nhiều đoạn hai bên bờ vách đứng và độ dốc lòng sông lớn (trung bình 0,0031) có tiềm năng phát triển thủy điện. Chiều dài phần trung lưu khoảng 190 km và diện tích lưu vực tính đến thác Trị An là 14.800 km^2. Chi lưu chính nằm ở bờ trái là sông La Ngà. Đoạn chảy qua tỉnh Đồng Nai có chiều dài khoảng 90 km.

Phần hạ lưu tính từ sau thác Trị An ra đến cửa Xoài Rạp với chiều dài 150km chảy qua vùng đồng bằng, lòng sông rộng, sâu, độ dốc nhỏ và ảnh hưởng mạnh của thủy triều biển Đông. Đoạn chảy qua tỉnh Đồng Nai có chiều dài khoảng 120km. Các chi lưu chính nằm ở bên bờ phải có sông Bé, sông Sài Gòn và sông Vàm Cỏ.

- Sông Đồng Nai có bề rộng mặt sông dao động từ 400-600m, mực nước sâu từ 15-20m. Với chiều dài dòng chính của sông Đồng Nai là 680km, tổng diện tích lưu vực hệ thống sông Đồng Nai tính đến Trị An là 14.800 km^2, đến Biên Hòa là 23.200 km^2, đến Nhà Bè là 28.000 km^2 và đến sông Xoài Rạp là khoảng 40.000 km^2 (bao gồm cả khu vực Đa Nhim là 750 km^2).

- Sông Đồng Nai có lượng nước phong phú, do lưu vực sông nằm ở sườn đón gió mùa Tây - Nam, đồng thời chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc, nên lượng mưa ở đây khá lớn có thể tới 2.300 mm/năm và mùa mưa kéo dài 6-7 tháng trong năm từ tháng từ tháng IV-X dương lịch. Lưu lượng nước trên sông Đồng

Nai mỗi năm đổ ra biển (không kể đến sông Sài Gòn và sông Vàm Cỏ) khoảng 22 tỉ m^3 nước/năm. Môđun dòng chảy bình quân của sông Đồng Nai là 40,6 l/s-km^2 tức là lớn hơn môdun dòng chảy bình quân của các sông trên cả nước.

- Về chế độ thủy triều: Đoạn sông Đồng Nai từ cửa sông đến phạm vi nội ô thành phố Biên Hòa có chế độ bán nhật triều. Hàng ngày có hai lần triều lên và hai lần triều xuống với chênh lệch rõ rệt mực nước của hai kỳ nước ròng. Tại vùng cửa sông (khu vực Nhơn Trạch) chế độ triều biến thiên phức tạp. Độ lớn triều trong kỳ nước cường là 2-3,5 m, thuộc loại lớn tại Việt Nam. Trong kỳ nước kém, triều vẫn lên xuống khá mạnh, độ lớn triều có thể tới 1,5÷2,5 m. Độ dốc mặt nước tại Biên Hòa lớn hơn từ 2-4 lần so với độ dốc mặt nước khu vực Nhà Bè. Biên độ triều lớn tại khu vực cửa sông dẫn đến phạm vi ảnh hưởng triều trên sông Đồng Nai rất lớn, đặc biệt là vào mùa khô.

Bảng 2.5: Hiện trạng lưu lượng trung bình của sông Đồng Nai

Đơn vị: m^3/s

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Q_{bq}	295	255	237	249	342	698	958	1.49	1.74	1.588	819	392
$Q_{75\%}$	273	236	214	219	261	854	691	1.32	1.37	680	691	369
$Q_{95\%}$	236	215	193	190	229	413	501	919	1231	576	377	277

(Nguồn: Trung tâm Khí tượng Thủy văn Quốc gia, Đài Khí tượng Thủy văn khu vực Nam Bộ, số liệu trạm Biên Hòa).

*** Ghi chú:** Lưu lượng tính theo lượng bổ cập từ hồ Trị An.

- Đặc trưng dòng chảy sông Đồng Nai được nêu trong bảng sau:

Bảng 2.6: Đặc trưng dòng chảy sông Đồng Nai

Khu vực	F_{lv} (Km^2)	M_o ($l/s/Km^2$)	Q_o (m^3/s)	W_o (10^6 m^3)	Q_p (m^3/s)			
					10%	50%	75%	95%
Biên Hòa	22.425	34,2	767	24.252	1070	760	615	490

(Nguồn: Trung tâm Khí tượng Thủy văn Quốc gia, Đài Khí tượng Thủy văn khu vực Nam Bộ, số liệu trạm Biên Hòa).

- Sông Đồng Nai là nguồn cung cấp nước chính cho phát triển nông nghiệp trong lưu vực và các vùng liên quan với tổng diện tích cần tưới khoảng 1,85 triệu ha. Đây còn là nguồn cung cấp nước chính cho phát triển công nghiệp và dân sinh

với tổng lượng khoảng hơn 2 triệu m^3/ngày. Các nhu cầu nước này sẽ còn tăng lên nhiều trong tương lai.

- Lưu vực sông Đồng Nai là vùng có tiềm năng phát triển kinh tế to lớn của đất nước. Số liệu thống kê cho thấy, lưu vực hệ thống sông Đồng Nai đã đóng góp khoảng hơn 63% GDP công nghiệp, 41% GDP dịch vụ và 28% GDP nông nghiệp của cả nước. Ngoài ra, đây là vùng có nhiều tỉnh thành có đóng góp cho ngân sách quốc gia nhất cả nước (TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu, Bình Dương). Điều này một lần nữa khẳng định rằng tiềm năng phát triển kinh tế của lưu vực sông Đồng Nai có vai trò rất quan trọng trong sự nghiệp phát triển kinh tế chung của quốc gia.

(Nguồn: Tham khảo Báo cáo Tổng hợp nhiệm vụ quan trắc nước mặt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2024 - Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai và Quy hoạch tài nguyên nước lưu vực sông Đồng Nai - Viện Quy hoạch thủy lợi Miền Nam).

b. Sông Bến Gỗ:

Sông Bến Gỗ có chiều dài khoảng 4km, gồm có 2 nhánh: 01 nhánh bắt đầu từ đoạn cuối của Cầu Quan và 01 nhánh bắt đầu từ đoạn giao với sông Buông. Sông Bến Gỗ đổ ra sông Đồng Nai tại khu vực Bến Gỗ (gần khu vực cù lao Ba Xang trên sông Đồng Nai). Sông có vai trò thoát nước cho suối Cầu Quan ra sông Đồng Nai, ngoài ra, sông đóng vai trò quan trọng trong hoạt động neo đậu tàu, thuyền, trao đổi hàng hóa cho khu vực. Chế độ thủy văn của sông Bến Gỗ chịu ảnh hưởng bởi triều cường trên sông Đồng Nai, hoạt động xả lũ của hồ Trị An và lượng nước mưa đổ về từ thượng nguồn suối Cầu Quan. Theo thông tin thống kê thực tế, hiện tại khu vực ven sông Bến Gỗ ít xảy ra tình trạng ngập lụt hay ngập lụt cục bộ.

Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế hoàn toàn riêng biệt. Mạng lưới thoát nước được chia theo từng lưu vực nhỏ, thoát ra các kênh rạch, sông, suối và đến nơi tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai.

c. Sông Buông:

- Sông Buông là nguồn tiếp nhận nước thải trực tiếp từ dự án sau khi được xử lý đạt quy chuẩn. Hiện tại, sông Buông được quy hoạch là nguồn cấp nước sinh hoạt, do có tính yếu tố nhạy cảm với môi trường cho nên công tác thu gom, thoát và xử lý nước thải phát sinh từ dự án là công tác được ưu tiên hàng đầu trong quá trình triển khai xây dựng cũng như khi dự án đi vào hoạt động ổn định của dự án.

- Sông Buông được hình thành từ 3 nhánh suối chính là suối Gia Dách, suối Sấu và suối Ngọn bắt nguồn từ các vùng đồi thuộc thành phố Long Khánh và huyện Cẩm Mỹ. Sông Buông khá rộng, sâu, hai bên bờ phần lớn là tre và bụi rậm. Từ điểm hợp lưu này trở lên được xem như là phần thượng lưu sông. Mật độ sông suối ở vùng này khá dày. Sau khi hợp nhau sông chảy qua vùng tương đối bằng phẳng và đổ vào dòng chính sông Đồng Nai tại điểm hạ lưu cầu Đồng Nai (trên QL1A) khoảng 10 km. Phần trung lưu sông được tính từ hợp lưu 3 nhánh suối xuống đến thượng nguồn cầu Sông Buông trên quốc lộ 51. Phần hạ lưu sông được tính từ sau cầu Sông Buông ra cửa. Sông Buông có hướng chảy từ Đông sang Tây. Độ dài sông tính theo nhánh dài nhất (suối Gia Dách) khoảng 53 km. Đặc điểm chung của sông Buông là sông ngoằn ngoèo trên toàn lưu vực. Các nhánh sông ở phía thượng lưu có lòng sông nhỏ, hẹp và sâu, đặc biệt là đoạn trung lưu. Các nhánh sông ở phía hạ lưu có độ dốc khá nhỏ và chịu tác động của chế độ triều ở hạ lưu Đồng Nai cũng như chế độ dòng chảy của sông này.

- Lưu vực Sông Buông tiếp nhận nước thải các KCN Dầu Giây, Hố Nai, KCN Giang Điền, Tam Phước, Dệt may Thế Hòa qua các suối Bí, Độn, Cầu Quan, nước thải từ hoạt động chăn nuôi qua Cống Tư Hòa và nước thải từ khu rửa cát của các mỏ BBC và Tân Cang thông qua Suối Cát trên địa bàn các huyện. Ngoài ra, tại khu vực trước khi đổ vào sông Đồng Nai, Sông Buông còn tiếp nhận nước thải của các doanh nghiệp từ Cụm công nghiệp Dốc 47.

- Sông Buông là một trong những phụ lưu quan trọng của sông Đồng Nai, nằm ở hạ lưu hệ thống sông Đồng Nai. Đây là con sông dồi dào về nguồn nước, phong phú về cảnh đẹp, là nguồn tài nguyên nước rất quan trọng phục vụ cho mục đích tưới tiêu, nông nghiệp, công nghiệp và sinh hoạt của người dân tại tỉnh Đồng nai và một số vùng lân cận.

- Mực nước trung bình: 4,48m, cao nhất: 8,28 m (tháng 10/1990); thấp nhất: 3,98 (tháng 3/1993); biên độ 6,46m.

- Sông Buông trải dài trong miền đón gió mùa Tây Nam, lượng mưa phong phú, trung bình 1800 mm/năm, độ dốc bình quân 5,3‰, hàng năm cung cấp cho sông Đồng Nai một lượng nước: 0,23 x 109 m^3. Mođun dòng chảy bình quân năm M = 28,3 l/s/km^2. Lưu vực sông có dạng lá cây, lại nằm trong khu vực có lượng mưa khá, nên thường hay xảy ra lũ quét ở khu vực trung và thượng nguồn, còn khu vực ở hạ nguồn gần cửa sông lại hay bị ngập úng mỗi khi có mưa lớn, nhất là vào những kỳ có triều cường...

- Sông Buông là nguồn tiếp nhận nước thải các KCN Giang Điền, KCN Dầu Giây, Hố Nai qua các suối Bí, suối Nhỏ và nước thải từ hoạt động sinh hoạt, chăn

nuôi, nông nghiệp, y tế trên địa bàn các huyện. Ngoài ra, tại khu vực trước khi đổ vào sông Đồng Nai còn tiếp nhận nước thải của các doanh nghiệp từ Cụm công nghiệp Dốc 47.

- Hiện tại, tiểu lưu vực sông Buông tiếp nhận nước thải các KCN Dầu Giây, KCN Hố Nai, KCN Giang Điền, Tam Phước, Dệt may Thế Hòa qua các suối Bí, Độn. Cầu Quan, nước thải từ hoạt động chăn nuôi qua Cống Tư Hòa và nước thải từ khu rửa cát của các mỏ BBC và Tân Cang thông qua Suối Cát trên địa bàn và thoát ra sông Đồng Nai.

Bảng 2.7: Một số đặc trưng lưu lượng dòng chảy tại một số vị trí trên sông Buông

(Đơn vị: m^3/s)

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Sông Buông	2,8	2,3	1,8	1,7	4,5	7,9	11,9	15,2	18,0	17,1	9,7	5,2

Hình 2.1. Hình ảnh về tuyến thoát nước của dự án

Hình 2.2. Hình ảnh về sông Buông khu vực dự án

d. Đánh giá khả năng tiếp nhận lưu lượng nước từ dự án vào nguồn tiếp nhận nước mặt:

Nguồn tiếp nhận nước cuối cùng của dự án sau khi chảy ra sông Buông là sông Đồng Nai cách dự án 200m về phía Tây. Sông Đồng Nai là hệ thống sông lớn thứ hai ở phía Nam và đứng thứ ba toàn quốc, lưu vực sông rất lớn. Đồng Nai là con sông chính của hệ thống sông Đồng Nai, một số phụ lưu lớn của nó như: Đa Hoai, La Ngà (ở tả ngạn), sông Bé, sông Sài Gòn, sông Vàm Cỏ (ở hữu ngạn) có khả năng tiếp nhận nguồn nước lớn từ các nguồn khác nhau. Ngoài ra, hoạt động điều tiết lượng nước của đập Thủy điện Trị An giúp ổn định nguồn nước dưới hạ lưu để cung cấp nước cho các nhu cầu sinh hoạt, sản xuất công nghiệp, nông nghiệp và chống xâm nhập mặn và cắt đỉnh lũ để đảm bảo an toàn cho vùng hạ lưu sông Đồng Nai trong mùa mưa. Do đó, sông Đồng Nai hoàn toàn đáp ứng khả năng tiếp nhận lưu lượng nước từ dự án sau khi thoát ra từ sông Buông.

(Nguồn: Tham khảo Báo cáo Tổng hợp nhiệm vụ quan trắc nước mặt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2024).

e. Đánh giá sự chịu tải nguồn tiếp nhận:

Nguồn tiếp nhận trực tiếp nước thải từ dự án là sông Buông, do đó nguồn nước thải phát sinh tự dự án phải được xử lý đạt quy chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường tiếp nhận. Báo cáo sẽ sử dụng kết quả phân tích chất lượng nước mặt của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thu mẫu, phân tích ngày 19/09/2025 và Báo cáo tổng hợp nhiệm vụ quan trắc nước mặt trên địa bàn

tỉnh Đồng Nai năm 2024 do Sở Tài nguyên và môi trường Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) để làm cơ sở tính toán, đánh giá khả năng chịu tải của nguồn tiếp nhận.

Đánh giá về sự chịu tải của sông Buông như sau:

*** Phương pháp thực hiện:**

Phương pháp đánh giá gián tiếp theo Thông tư 76/2017/TT-BTNMT ngày 29/12/2017 và Điều 82, Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường).

*** Công thức đánh giá khả năng tiếp nhận nước thải:**

$$L_{tn} = (L_{td} - L_{nn} - L_{tt}) \times F_s + NP_{td}$$

Trong đó:

- L_{tn}: khả năng tiếp nhận nước thải, sức chịu tải đối với từng thông số ô nhiễm, đơn vị tính là kg/ngày;

- L_{td}, F_s: được xác định theo quy định tại điểm b, điểm d khoản 3 Điều 82 Thông tư số 02/2022/TT-BNTMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường);

- L_{nn}: tải lượng của thông số chất lượng nước hiện có trong nguồn nước của đoạn sông và được xác định theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 76/2017/TT-BTNMT ngày 29/12/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường), đơn vị tính là kg/ngày;

- L_{tt}: tải lượng thông số ô nhiễm có trong nguồn nước thải và được xác định theo quy định tại Điều 12 Thông tư 76/2017/TT-BTNMT sửa đổi bổ sung tại khoản 3 Điều 82 Thông tư số 02/2022/TT-BNTMT, đơn vị tính là kg/ngày;

- NP_{td}: tải lượng cực đại của thông số ô nhiễm mất đi do các quá trình biến đổi xảy ra trong đoạn rạch, đơn vị tính là kg/ngày. Giá trị NPtđ phụ thuộc vào từng chất ô nhiễm và có thể chọn giá trị bằng 0 đối với chất ô nhiễm có phản ứng làm giảm chất ô nhiễm này.

*** Tính toán L_{td} - Tải lượng tối đa của thông số chất lượng nước mặt:**

- Tải lượng tối đa của thông số chất lượng nước mặt được xác định theo công thức:

$$L_{td} = C_{qc} \times Q_s \times 86,4$$

Trong đó:

+ C_{qc} (mg/1): giá trị giới hạn của thông số chất lượng nước mặt theo QCVN về chất lượng nước mặt ứng với mục đích sử dụng nước của đoạn sông;

+ Q_s (m^3/s): lưu lượng dòng chảy của đoạn sông Buông trung bình là Q_s = 11,31 m^3/s (theo Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai);

+ Giá trị 86,4 là hệ số chuyển đổi thứ nguyên (được chuyển đổi từ đơn vị tính là mg/1, m^3/s thành đơn vị tính là kg/ngày).

Bảng 2.8: Tải lượng tối đa của thông số chất lượng nước mặt

Thông số	BOD_5	COD	TSS	Amoni
C_{qc} (mg/l)	6	15	100	0,3
Q_s (m^3/s)	11,31	11,31	11,31	11,31
L_{td} (kg/ngày)	5.863	14.657	97.714	293

*** Tính toán L_{nn} - của thông số chất lượng nước hiện có trong nguồn nước của đoạn sông:**

- Tải lượng của thông số chất lượng nước hiện có trong nguồn nước của đoạn sông được xác định theo công thức:

$L_{nn} = C_{nn} \times Q_s \times 86,4$

Trong đó:

+ C_{nn} (mg/1): kết quả phân tích thông số chất lượng nước mặt theo phiếu kết quả thử nghiệm thu mẫu ngày 19/09/2025;

+ Q_s (m^3/s): lưu lượng dòng chảy của đoạn sông Buông trung bình là Q_s = 11,31 m^3/s (theo Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai);

+ Giá trị 86,4 là hệ số chuyển đổi thứ nguyên.

Bảng 2.9: Tải lượng của thông số chất lượng nước trong nguồn nước

Thông số	BOD_5	COD	TSS	Amoni
C_{nn} *(mg/l)*	5	17	48	0,21
Q_s *(m^3/s)*	11,31	11,31	11,31	11,31
L_{nn} *(kg/ngày)*	4.886	16.612	46.904	205

*** Tính toán L_{tt} - Tổng tải lượng thông số ô nhiễm có trong nguồn nước thải:**

- Tổng tải lượng thông số ô nhiễm có trong nguồn nước thải được xác định theo công thức:

$L_{tt} = L_t + L_d + L_n$

Trong đó:

+ L_t: Tải lượng chất ô nhiễm từ nguồn thải điểm;

+ L_d và L_n: là nguồn thải diện và nguồn thải tự nhiên được xác định trên cơ sở xem xét gộp dựa vào phương trình cân bằng vật chất tại khoản 1 Điều 9 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT và tương ứng với lưu lượng nước rạch ứng vơi kịch bản cơ sở như quy định tại tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT.

Công thức tổng quát liên hệ giữa các nguồn thải điểm, nguồn thải diện, nguồn thải tự nhiên, lưu lượng chất ô nhiễm mất đi do các quá trình biến đổi xảy ra trong đoạn rạch và tải trọng chất ô nhiễm tại 2 mặt cắt đoạn sông tại ngày bất kỳ trong năm như sau:

$D_p + L_{diff} + LB - NP = L_y - L_{y0}$

Trong đó:

- D_p: Tổng tải lượng chất ô nhiễm của các nguồn điểm xả vào đoạn sông (kg/ngày); $D_p=L_t$

- Ldiff: Tổng tải lượng chất ô nhiễm của nguồn thải diện xả vào đoạn sông (kg/ngày); $L_{diff} = L_d$.

- LB: Tải lượng nền tự nhiên của chất ô nhiễm đi vào đoạn sông (kg/ngày); $LB=L_n$.

- NP: Tải lượng của chất ô nhiễm mất đi do quá trình biến đổi xảy ra trong đoạn sông (kg/ngày); chọn giá trị NP=0;

- L_y, L_{y0}: Tải lượng chất ô nhiễm tại mặt cắt tương ứng ở hạ lưu và thượng lưu của đoạn sông (kg/ngày). Trong đó:

+ $L_y = C_{hl} \times Q_s \times 86,4$

+ $L_{y0} = C_{tl} \times Q_s \times 86,4$

• Q_s (m^3/s): lưu lượng dòng chảy của đoạn sông Buông trung bình là Q_s = 11,31 m^3/s (theo Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai);

• Giá trị 86,4 là hệ số chuyển đổi thứ nguyên;

• C_{hl} và C_{tl} (mg/1): kết quả phân tích chất lượng nước mặt tại hạ lưu cà thượng lưu sông Buông tham khảo Báo cáo tổng hợp nhiệm vụ quan trắc nước mặt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2024 do Sở Tài nguyên và môi trường Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) thực hiện. Cụ thể:

Thượng lưu sông Buông gần khu vực dự án (cầu Sông Buông)		**C_{hl} Hạ lưu sông Buông gần khu vực dự án (hợp lưu sông Buông - sông Đồng Nai)**	
Thông số	**Kết quả phân tích tháng 8/2024 (mg/l)**	**Thông số**	**Kết quả phân tích tháng 8/2024 (mg/l)**
BOD_5	*4*	*BOD_5*	*5*
COD	*9,92*	*COD*	*2,44*
TSS	*14*	*TSS*	*21*
Amoni	*0,3*	*Amoni*	*0,12*

Bảng 2.10: Tải lượng thông số ô nhiễm có trong nguồn nước thải

Thông số	**BOD_5**	**COD**	**TSS**	**Amoni**
L_y *(kg/ngày)*	4.885	2.384	2.052	117
L_{y0} *(kg/ngày)*	3.998	9.693	13.680	293
L_{tt} *(kg/ngày)*	887	-7.309	-11.628	-176

Khả năng tiếp nhận nước thải tính, sức chịu tải của rạch theo công thức:

$L_{tn} = (L_{td} - L_{nn} - L_{tt}) \times F_s + NP_{td}$

Trong đó:

- F_s : Hệ số an toàn (0,7 < Fs < 0,9), chọn $F_s = 0,8$.

- NP_{td}: Tải lượng cực đại của thông số ô nhiễm mất đi do các quá trình biến đổi xảy ra trong đoạn rạch, chọn $NP_{td} = 0$.

Bảng 2.11: Khả năng tiếp nhận nước thải, sức chịu tải của sông Buông

Thông số	**BOD_5**	**COD**	**TSS**	**Amoni**
L_{td} *(kg/ngày)*	5.863	14.657	97.714	293
L_{nn} *(kg/ngày)*	4.886	16.612	46.904	205

Thông số	BOD_5	COD	TSS	Amoni
L_{tt} *(kg/ngày)*	887	-7.309	-11.628	-176
L_{tn} *(kg/ngày)*	90	5.264	62.438	264

*** Kết luận:**

Qua kết quả phân tích và đánh giá chi tiết khả năng tiếp nhận nước thải của nguồn nước đối với các chất ô nhiễm cho thấy, giá trị thể hiện khả năng tiếp nhận nước thải đối với tất cả các thông số BOD_5, COD, TSS, Amoni khí có $L_{tn} > 0$.

2.1.3.2. Nước dưới đất

Tham khảo Báo cáo Tổng hợp nhiệm vụ quan trắc nước dưới đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2024, đặc điểm địa chất thủy văn tại khu vực phường Long Hưng nơi thực hiện dự án như sau:

*** Tầng chứa nước lỗ hổng:**

- **Tầng chứa nước lỗ hổng tại trầm tích Pleistocen giữa - trên (qp_{2-3}):**

Tầng chứa nước lỗ hổng trong các trầm tích Pleistocen giữa - trên (qp_{2-3}), thuộc hệ tầng Thủ Đức (Q_1^{2-3}tđ) và hệ tầng Củ Chi (Q_1^3cc) có những đặc điểm địa chất thủy văn như sau:

+ Phân bố liên tục thành vùng, nằm phía Tây Bắc của thành phố Biên Hòa, bao gồm các phường, xã: Bửu Long, Tân Phong, Tân Hạnh, Quang Vinh, Trung Dũng, Hòa Bình, Quyết Thắng, Thống Nhất, Tam Hiệp, Tân Hiệp, 1 phần diện tích Bửu Hòa, Tân Vạn, Hiệp Hòa, Bình Đa, Tam Hòa, Trảng Dài, Hố Nai, Long bình và Long Bình Tân, với diện tích phân bố khoảng 88,44 km^2 (chiếm 33,56% diện tích toàn huyện 263,55km^2). Chúng không lộ trên mặt mà bị các trầm tích trẻ hơn phủ lên trên.

+ Chiều dày tầng chứa nước: trên địa bàn TP Biên Hòa trong đề án có 05 lỗ khoan thăm dò, nghiên cứu của đề án và 52 lỗ được thu thập ở các giai đoạn nghiên cứu trước đây đã khoan qua tầng chứa nước này. Trong đó chiều dày lớn nhất đạt 30,8m (1-52), chiều dày nhỏ nhất là 1,0m (K5). Chiều dày trung bình tầng chứa nước là 10,0m.

- **Tầng chứa nước lỗ hổng trong các trầm tích Pleistocen dưới (qp_1):** Tầng chứa nước lỗ hổng trong các trầm tích Pleistocen dưới (qp_1), thuộc hệ tầng Trảng Bom (Q_1^1tb), có đặc điểm địa chất thủy văn như sau:

+ Phân bố liên tục thành hai vùng, một vùng phân bố ở phía Đông Bắc TP. Biên Hòa bao gồm 1 phần diện tích các phường: Trảng Dài, Hố Nai, Tân Biên,

Tân Hòa, Long Bình và Phước Tân, với diện tích phân bố khoảng 40,40km^2 và 1 vùng phân bố ở phía Đông nam TP. Biên Hòa bao gồm 1 phần diện tích của xã Phước Tân và Tam Phước, với diện tích phân bố khoảng 15,65km^2,Tổng diện tích phân bố của tầng chứa nước khoảng 56,05km^2. Chúng hầu hết không lộ ra trên mặt mà bị các trầm tích trẻ hơn phủ lên trên. TP Biên Hòa chiều dày tầng lớn nhất đạt 15,50m (BH-84), chiều dày tầng nhỏ nhất là 6,50m (LT-8). Chiều dày trung bình tầng chứa nước là 12,20m.

- **Tầng chứa nước lỗ hổng trong các trầm tích Pliocen (n_2):** Tầng chứa nước lỗ hổng trong các trầm tích Pliocen (n_2), thuộc hệ tầng Bà Miêu (N_2^2bm), có đặc điểm địa chất thủy văn như sau: Phân bố thành dải liên tục kéo dài từ Bắc xuống Nam trung tâm TP biên Hòa, gồm 1 phần diện tích của các phường xã: Tân Phong, Trảng Dài, Hố Nai, Tân Tiến, Tân Hiệp, Tân Mai, Tam Hiệp, Tam Hòa, Bình Đa, Long Bình, Long Bình Tân, An Hòa, Phước Tân, Tam Phước và Long Hưng, với diện tích phân bố khoảng 119,06km^2. Tầng chứa nước Pliocen hầu hết bị các trầm tích trẻ hơn phủ lên trên. Chiều dày trung bình tầng chứa nước là 20,2m.

*** Các tầng chứa nước khe nứt:**

- **Tầng chứa nước khe nứt trong các đá bazan Pleistocen trên (Bqp_3):**

+ Tầng chứa nước khe nứt trong các đá phun trào bazan Pleistocen trên (Bqp_3) được tồn tại trong lỗ hổng, khe nứt các đá thuộc hệ tầng Phước Tân (B/Q_1^3pt).

+ Phân bố liên tục thành dải dạng chảy tràn trên mặt chạy từ phía Đông sang Tây TP. Biên Hòa thuộc phường An Hòa và phường Phước Tân, với diện tích phân bố khoảng 9,5 km^2. Chúng lộ ra trên bề mặt địa hình. Chiều dày trung bình của tầng chứa nước là 9,5m.

- **Tầng chứa nước khe nứt trong các đá trầm tích Jura:** Tầng chứa nước khe nứt trong các đá trầm tích Jura (j_{1-2}) phân bố từ trung tâm thành phố xuống phía Nam và từ trung tâm ra phía Đông thành phố, tổng diện tích phân bố của tầng chứa nước 174,00km^2. Chiều dày của tầng phụ thuộc phụ thuộc vào mức độ phong hoá, chiều dày của đới nứt nẻ, đới phá huỷ kiến tạo, trung bình 34,60m.

- **Thành tạo địa chất rất nghèo nước Holocen:** Thành tạo rất nghèo nước Holocen không phân chia bao gồm các trầm tích nhiều nguồn gốc. Diện phân bố các thành tạo rất nghèo nước các trầm tích Holocen phân bố ở bãi bồi dọc theo hệ thống sông, suối, rìa chân thềm bậc II - III dọc theo các thung lũng sông và các bãi bồi trên toàn địa bàn huyện.

- **Thành tạo địa chất rất nghèo nước Pleistocen trung - thượng:**

+ Thành tạo Pleistocen trung - thượng là các trầm tích có thành phần hạt mịn của hệ tầng Thủ Đức (Q_1^{2-3}tđ) và hệ tầng Củ Chi (Q_1^3cc).

+ Phân bố liên tục thành vùng, nằm phía Tây bắc của thành phố Biên Hòa, bao gồm các phường: Bửu Long, Tân Phong, Tân Hạnh, Quang Vinh, Trung Dũng, Hòa Bình, Quyết Thắng, Thống Nhất, Tam Hiệp, Tân Hiệp, 1 phần diện tích Bửu Hòa, Tân Vạn, Hiệp Hòa, Bình Đa, Tam Hòa, Trảng Dài, Hố Nai, Long Bình và Long Bình Tân, với diện tích phân bố khoảng 88,44 km^2

- **Thành tạo địa chất rất nghèo nước Pleistocen hạ:**

+ Thành tạo Pleistocen hạ là các trầm tích có thành phần hạt mịn thuộc hệ tầng Trảng Bom (Q_1^1tb).

+ Phân bố liên tục thành hai vùng, một vùng phân bố ở phía Đông bắc TP. Biên Hòa bao gồm 1 phần diện tích các phường: Trảng Dài, Hố Nai, Tân Biên, Tân Hòa, Long Bình và Phước Tân, với diện tích phân bố khoảng 40,40km^2 và 1 vùng phân bố ở phía Đông nam TP. Biên Hòa bao gồm 1 phần diện tích của phường Phước Tân và Tam Phước, với diện tích phân bố khoảng 15,65km^2,Tổng diện tích phân bố của tầng chứa nước khoảng 56,05km^2.

- **Thành tạo địa chất rất nghèo nước Pliocen:**

+ Thành tạo Pliocen là các trầm tích có thành phần hạt mịn của hệ tầng Bà Miêu (N_2^2bm).

+ Phân bố thành dải liên tục kéo dài từ Bắc xuống Nam trung tâm TP Biên Hòa, gồm 1 phần diện tích của các phường xã: Tân Phong, Trảng Dài, Hố Nai, Tân Tiến, Tân Hiệp, Tân Mai, Tam Hiệp, Tam Hòa, Bình Đa, Long Bình, Long Bình Tân, An Hòa, Phước Tân, Tam Phước và Long Hưng,với diện tích phân bố khoảng 119,06km^2, thành phần thạch học gồm các trầm tích hạt mịn của thành tạo Pliocen là sét bột, sét pha cát. Chiều dày 0,4m đến 24,3m, trung bình 8,10m.

- **Thành tạo địa chất rất nghèo nước trong thành tạo xâm nhập Creta:**

+ Thành tạo xâm nhập Creta là các đá có thành phần gabro, gabrodiorit, tonalit, granodiorit, monzodiorit, granit của phức hệ Long Bình (K_1lb,).

+ Diện phân bố: gặp chủ yếu trong các lỗ khoan, phân bố thành vùng liên tục ở phía tây bắc TP. Biên Hòa, gồm các phường: Bửu Long, Tân Hạnh, Tân Phong, Trung Dũng, Quang Vinh, Hòa Bình, Thống NHất, Quyết Thắng, Tân Tiến, Tân Mai, Tam Hiệp, Tam Hòa, Bình Đa, Bửu Hòa, Hóa An, Hòa Hiệp, Tân Vạn, An Bình và Long Bình Tân, chúng lộ ra trên mặt dạng chỏm và khoảnh nhỏ và gặp ở dưới sâu một số lỗ khoan. Tổng diện tích phân bố của tầng chứa nước trên địa TP.

Biên Hòa vào khoảng 98,29 km^2, hầu hết bị các tầng chứa nước trẻ hơn phủ lên trên, chỉ lộ ra trên mặt dạng chỏm hoặc khoảnh nhỏ với tổng diện tích khoảng 2,95km^2, chiều sâu gặp tại các lỗ khoan từ 0,0m đến 38,0m.

- **Thành tạo địa chất rất nghèo nước trong thành tạo Trias trung, hệ tầng Bửu Long (T_2abl):**

Các thành tạo chỉ lộ ra dạng khoảnh nhỏ, hoặc chỏm nằm phía Tây Bắc Biên Hòa với diện tích khoảng 3,1km^2, thuộc phường Hóa An và phường Bửu Long.

Tuy nhiên, hiện dự án đã sử dụng nước cấp từ hệ thống cấp nước sạch của địa phương. Nguồn nước cho khu quy hoạch dự án được lấy từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua đường ống đấu nối từ quốc lộ 51 chạy dọc theo Hương lộ 2. Do đó, hoạt động của dự án không ảnh hưởng đến chất lượng nước dưới đất.

2.1.3.3. Thủy triều

Vị trí xây dựng dự án thuộc lưu vực sông Đồng Nai nên chịu ảnh hưởng chế độ bán nhật triều không đều, một ngày có 2 lần triều lên và 2 lần triều xuống. Thời gian triều lên và triều xuống xấp xỉ bằng nhau.

Có thể nhận thấy rằng, thủy triều của sông Đồng Nai tuân theo chu kỳ 12 giờ một lần. Mực nước cao nhất của thủy triều xảy ra vào 06 giờ và 18 giờ, trong khi mực nước thấp nhất xuất hiện vào 03 giờ và 15 giờ.

Lịch thủy triều của sông Đồng Nai có thể thay đổi do tác động của các yếu tố như gió mùa, bão, lũ lụt,… Do vậy, việc theo dõi lịch thủy triều thường xuyên là cần thiết để đảm bảo an toàn cho các hoạt động di chuyển và thăm dò trên sông Đồng Nai.

2.1.4. Điều kiện kinh tế - xã hội

Tham khảo mục tiêu nhiệm vụ và giải pháp phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh 6 tháng cuối năm 2025 trên địa bàn phường Long Hưng. Điều kiện về kinh tế - xã hội phường Long Hưng nơi thực hiện dự án thể hiện như sau:

2.1.4.1. Tình hình chung

Năm 2025 là năm có ý nghĩa quan trọng, năm cuối thực hiện các Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng, Nghị quyết của Quốc hội; Chính phủ; Nghị quyếtĐại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Đồng Nai, nhiệm kỳ 2020-2025, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về kế hoạch 5 năm 2021 – 2025; Nghị quyết của Hội đồng nhân dân phường An Hòa, phường Long Bình Tân, xã Long Hưng về kế hoạch 5 năm 2021-2025. UBND phường Long Hưng cùng với tỉnh triển khai kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025, trong bối cảnh tình hình thế giới dự báo tiếp tục chuyển biến nhanh, khó lường. Hợp tác và phát triển vẫn

là xu thế lớn nhưng cạnh tranh chiến lược, chủ nghĩa bảo hộ, xu hướng liên kết mới trên thế giới, chiến tranh thương mại, phân tích chuỗi cung ứng, trừng phạt về kinh tế, chạy đua về khoa học công nghệ ngày càng gia tăng. Kinh tế toàn cầu tăng trưởng chậm lại, còn đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức.

Trong nước, tình hình chính trị - xã hội và kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, các cân đối lớn được đảm bảo; nhiều dự án trọng điểm, quan trọng quốc gia đưa vào khai thác; môi trường đầu tư kinh doanh được cải thiện; vị thế, uy tín của nước ta tiếp tục được nâng lên cùng với sự lãnh đạo, chỉ đạo quyết liệt của Đảng, Chính phủ, Tỉnh ủy và UBND tỉnh Đồng Nai với sự đồng hành, quyết tâm cao của cả hệ thống chính trị, người dân, doanh nghiệp, tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh trong 6 tháng đầu năm của UBND phường Long Hưng đã đạt nhiều kết quả tích cực và việc thực hiện cuộc cánh mạng về sắp xếp tổ chức bộ máy, tạo nền tảng cho phát triển, cụ thể:

2.1.4.2. Tình hình kinh tế

- Công tác thu ngân sách trên địa bàn được thuận lợi nhờ sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo kịp thời của Thường trực Đảng ủy, HĐND phường. Ngay từ đầu năm UBND phường đã triển khai chỉ đạo, chủ động rà soát các nguồn thu, tăng cường đôn đốc thu, cố gắng phấn đấu thực hiện tốt chỉ tiêu thu ngân sách được giao trên địa bàn phường. Tổng thu ngân sách nhà nước 6 tháng đầu năm 2025 trên địa bàn phường đạt 56.041 triệu đồng/37.086 triệu đồng, đạt 151,11% tổng dự toán của 03 phường cộng lại, gồm: UBND phường An Hòa là 11.876 triệu đồng/11.562 triệu đồng, đạt 102,72% so với dự toán; UBND phường Long Bình Tân là 35.497 triệu đồng/16.509 triệu đồng, đạt 215% so với dự toán giao; UBND xã Long Hưng là 8.667 triệu đồng/9.014 triệu đồng, đạt 96,14% so với dự toán.

- Chi ngân sách 6 tháng đầu năm 2025 đảm bảo chi lương, phục vụ tốt cho các hoạt động thiết thực tại địa phương, với phương châm "*thực hành tiết kiệm, chống tham ô, lãng phí*". Tổng chi ngân sách địa phương thực hiện là 21,4 tỷ đồng/37,1 tỷ đồng, đạt 57,75% dự toán của 03 phường cộng lại, gồm: UBND phường An Hòa là 9,2 tỷ đồng/11,5 tỷ đồng, đạt 79,48% so với dự toán; UBND phường Long Bình Tân là 7,8tỷ đồng/16,5 tỷ đồng, đạt 47,16% so với dự toán giao; UBND xã Long Hưng là 4,4 tỷ đồng/9 tỷ đồng, đạt 49,29% so với dự toán.

2.1.4.3. Công tác địa chính - xây dựng - đô thị - môi trường

- Về giải quyết hồ sơ: Tiếp nhận và xử lý 575 trường hợp, gồm: hồ sơ xác nhận chỗ ở hợp pháp là 631 hồ sơ; xác nhận biên bản ranh giới mốc thửa đất là 53 hồ sơ; cấp đổi, cấp mới, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 44 hồ sơ; hồ sơ xin sửa chữa nhà là 23 hồ sơ; sang tên đồng hồ nước là 26 hồ sơ.

- Về công tác quản lý đất đai: Công tác quản lý đất đai tiếp tục được thực hiện tốt. Qua đó thực hiện kiểm tra và xử phạt vi phạm hành chính 8 trường hợp trình UBND thành phố Biên Hòa (*cũ*) ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, với tổng số tiền là 20 triệu đồng, hiện đã chấp hành nộp phạt 8 trường hợp với số tiền là 20 triệu đồng.

2.1.4.4. Về công tác quản lý xây dựng, trật tự đô thị

- Thường xuyên kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực xây dựng, sử dụng đất không đúng mục đích và phân lô bán nền. Trong 6 tháng đầu năm, phát hiện 02 trường hợp xây dựng trái phép. Kết quả, UBND phường 02 trường hợp bị đình chỉ, vận động tháo dỡ theo quy định và hộ dân đã chấp hành.

- Thường xuyên phối hợp với công an, quân sự phường tổ chức kiểm tra và xử lý trên các tuyến đường trên địa bàn, nhắc nhở, tuyên truyền vận động các hộ kinh doanh buôn bán trên các tuyến đường chính không được lấn chiếm lòng lề đường. Thực hiện lồng ghép chương trình "*ngày thứ bảy xanh – sạch – đẹp*" và thực hiện lập lại trật tự đất đai, xây dựng, vỉa hè, lòng lề đường, nhất là dịp Lễ, Tết, kết quả: tổ chức ra quân 112 lượt, nhắc nhở 505 trường hợp buôn bán lấn chiếm lòng, lề đường, vỉa hè; tạm giữ các bảng hiệu, dù liên quan đến việc mua bán lấn chiếm tại Hương Lộ 2, khu vực phường An Hòa.

- Công tác phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn tiếp tục được UBND phường thường xuyên chỉ đạo đẩy mạnh triển khai các giải pháp thực hiện đạt hiệu quả. Tỷ lệ thu gom và thu phí rác thải/tổng số hộ của 03 phường An Hòa, Long Bình Tân, xã Long Hưng đều đạt 100% *(đạt chỉ tiêu Nghị quyết 100%).*

Tỷ lệ hộ dùng nước sạch, hợp vệ sinh: Phường An Hòa, Long Bình Tân là 100% *(đạt chỉ tiêu Nghị quyết 100%);* Xã Long Hưng đạt 60% *(chưa đạt Nghị quyết 100%).*

2.1.4.5. Về văn hóa - xã hội:

- Tổ chức các hoạt động văn hóa nghệ thuật chào mừng ngày thành lập Đảng và các ngày lễ lớn. Tiếp tục nâng cao chất lượng khám, chữa bệnh tại y tế cơ sở. Thực hiện tốt chương trình chăm sóc sức khỏe sinh sản và phòng chống suy dinh dưỡng. Hiện, tỷ lệ trẻ dưới 05 tuổi suy dinh dưỡng theo cân nặng đạt < 4,6 %; tỷ lệ trẻ suy dinh dưỡng theo chiều cao đạt 16%. 03/03 trạm y tế có bác sĩ thực hiện công tác khám và điều trị; 100% tỷ lệ bác sĩ phục vụ ổn định tại trạm y tế.

- Thực hiện tốt công tác giải quyết việc làm thông qua ký xác nhận hồ sơ đạt 85% so với chỉ tiêu giao, dự kiến cuối năm đạt và vượt so với chỉ tiêu giao.

- Ngành giáo dục triển khai kịp thời, đầy đủ các văn bản chỉ đạo của các cấp quản lý đến các cơ sở giáo dục về công tác triển khai thực hiện Chương trình GDPT, lựa chọn sách giáo khoa; Huy động trẻ trong độ tuổi ra lớp:

+ Nhà trẻ dưới 2 tuổi là 48 % *(đạt Nghị quyết 100%)* + Mẫu giáo 3-5 tuổi là 96% *(đạt Nghị quyết 100%)* + Mẫu giáo 5 tuổi là 98% *(đạt Nghị quyết 100%)* + Trẻ 6 tuổi vào lớp là 100% *(đạt Nghị quyết 100%).*

- Duy trì, nâng cao kết quả phổ cập giáo dục: Đạt chuẩn phổ cập giáo dục mầm non cho trẻ 5 tuổi, phổ cập giáo dục tiểu học, phổ cập giáo dục trung học cơ sở đạt chuẩn quốc gia *(đạt 100% so với Nghị quyết)*

2.1.4.6. Chỉ tiêu quốc phòng - an ninh:

- Tình hình an ninh chính trị tiếp tục được giữ vững, đảm bảo an toàn tuyệt đối các hoạt động trên địa bàn. Thực hiện tuần tra kiểm soát, xử lý vi phạm trật tự an toàn giao thông. Tuy nhiên, tình hình tai nạn giao thông tăng cả ở 3 tiêu chí. Công tác quản lý, kiểm tra ngành nghề kinh doanh có điều kiện về ANTT được thực hiện thường xuyên; Công tác thanh tra, phòng chống tham nhũng; tiếp dân và giải quyết khiếu nại, tố cáo tiếp tục được thực hiện tốt.

- Hoàn thành chỉ tiêu giao quân *(đạt Nghị quyết):* phường An Hòa 20/19 người, đạt 100% *(đạt Nghị quyết là 19 người), 0*3/03 người NVCA; phường Long Bình Tân 34 /26 người *(đạt Nghị quyết là 26 người)*; xã Long Hưng 4/4 người, trong đó 2 đảng viên nhập ngũ, đạt 100% *(đạt Nghị quyết là 4 người)*.

2.1.4.7. Một số đối tượng kinh tế xã hội có khả năng bị tác động bởi dự án

- Tiếp giáp với dự án là các khu đô thị như: khu đô thị Aqua Dona, Aqua Marina City, Aqua City, Aqua Waterfront City, khu đô thị Phước Hưng, khu đô thị Long Hưng,… Đây là các dự án khu dân cư cao cấp cũng có tính tương đồng với dự án. Sự hiện diện các dự án tạo nên một vành đai khu đô thị hiện đại ven sông Đồng Nai, khu căn hộ cao cấp góp phần đa dạng sự phong phú các sản phẩm nhà ở phục vụ dân cư trong và ngoài tỉnh.

- Khu du lịch Sơn Tiên cách dự án khoảng 2km về phía Tây Bắc có vốn đầu tư lên đến 50.000 tỷ đồng, tổng diện tích trên 380ha, dự án Thành Phố Du Lịch Sơn Tiên gồm 2 khu chính là Khu Du lịch và Khu Đô thị. Khu Du lịch có diện tích 200 ha, tiếp cận sông Buông và sông Bến Gỗ. Trong đó, nổi bật là khu Văn hóa Tâm linh, Công viên nước "Vịnh Sóng Thần ", Công viên chuyên đề vui chơi giải trí, Trung tâm Hội nghị và tổ hợp ẩm thực, khách sạn cao cấp và resort ven sông. Khu Đô thị có diện tích 180ha, nằm ngay cửa ngõ ra vào của dự án. Khu đô thị được qui hoạch thành Khu phức hợp - Biệt thự song lập - Biệt thự vườn - Chung cư, Trường học các cấp chuẩn quốc tế, Bệnh viện, Công trình văn hóa

công cộng. Khu đô thị được bao quanh bởi mặt nước rộng lớn, tạo ra một không gian sống gần gũi với thiên nhiên, tiện nghi và hiện đại.

- Ngoài ra, xung quanh dự án với bán kính 5km là khu trung tâm hành chính phường Long Hưng, trạm Y tế, các công trình tôn giáo, hệ thống ngân hàng, khu dân cư hiện hữu,… rất thuận lợi cho việc đầu tư dự án và thu hút dân cư có thu nhập cao sống và làm việc tại dự án.

- Tuy nhiên, hiện tại khu vực dự án có tuyến đường Hương Lộ 2 là tuyến đường chính vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ xây dựng dự án. Ước tính hiện tại mật độ lưu thông trên tuyến Hương Lộ 2 là khoảng 250 lượt/giờ đối với xe máy, ô tô và 100 lượt xe/giờ đối với xe tải tải trọng từ 10 tấn trở lên. Ven đường Hương Lộ 2 có nhiều hộ dân sinh sống, buôn bán. Việc có nhiều hộ dân sinh sống, buôn bán ven đường sẽ dẫn đến tình trạng mất an toàn giao thông cho khu vực gây khó khăn cho việc vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng dự án. Do đó chủ dự án phải phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện các công tác đảm bảo an toàn giao thông cho toàn tuyến Hương Lộ 2 và giao thông nội khu dự án, đồng thời phối hợp với các dự án lân cận thực hiện vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng bằng các tuyến đường khác bao gồm cả đường thủy nhằm giảm mật độ phương tiện giao thông cho tuyến Hương Lộ 2.

2.2. Hiện trạng chất lượng môi trường và đa dạng sinh học khu vực thực hiện dự án

Chủ dự án đã phối hợp với Trung tâm Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai tiến hành đo đạc, khảo sát và lấy mẫu tại khu vực dự án. Các kết quả được thể hiện như sau:

2.2.1. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường

2.2.1.1. Hiện trạng môi trường không khí

- Phương pháp lấy mẫu, phân tích các thông số được áp dụng theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường Việt Nam hiện hành.

- Thời điểm lấy mẫu: vào buổi sáng ngày 19/09/2025.

Bảng 2.12: Vị trí lấy mẫu không khí tại khu vực dự án

Ký hiệu mẫu	Vị trí	Tọa độ	Thông số
K1	Phía Bắc khu đất dự án gần bến thuyền du lịch	1200124.05; 0403847.61	Ồn, Bụi, CO, SO_2, NO_2, Độ ẩm, Nhiệt độ
K2	Giữa khu vực thực hiện dự án gần rạch Nhỏ	1199802.85; 0403346.75	

Ký hiệu mẫu	Vị trí	Tọa độ	Thông số
K3	Phía Nam khu đất dự án gần đường Hương lộ 2	1198920.90; 0403409.36	

Bảng 2.13: Kết quả phân tích, đo đạc các thông số chất lượng không khí, độ ồn tại khu vực dự án

Thông số	Nhiệt độ	Độ ẩm	Tiếng ồn	Bụi	SO_2	NO_2	CO
Đơn vị	**^{0}C**	**%**	**dBA**	**µg/m^3**	**µg/m^3**	**µg/m^3**	**µg/m^3**
K1	29,5	71,5	55	<30	<33	<15	<10.000
K2	30,1	70,7	56	<30	<33	<15	<10.000
K3	30,8	69,8	55	<30	<33	<15	<10.000
QCVN	**20-34 (*)**	**40-80 (*)**	**85 (**)**	**300 (***)**	**350 (***)**	**200 (***)**	**30.000 (***)**

(Nguồn: Phiếu kết quả phân tích của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ngày 08/10/2025)

Ghi chú:

- (*) QCVN 26:2016/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về vi khí hậu- giá trị cho phép vi khí hậu tại nơi làm việc;

- (**) QCVN 24:2016/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn- mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc;

- (***)QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (trung bình 1 giờ);

Nhận xét:

So sánh kết quả phân tích chất lượng không khí tại khu vực dự án với QCVN 26:2016/BYT, QCVN 05:2023/BTNMT, QCVN 24:2016/BYT cho thấy chất lượng môi trường không khí xung quanh và tiếng ồn tại khu vực thực hiện dự án như sau:

- Kết quả đo tiếng ồn tại 3 vị trí khu vực dự án đều nằm trong giới hạn cho phép của QCVN 26:2010/BTNMT, khu vực thông thường từ 6 giờ-21giờ là 58-59 dBA và QCVN 24:2016/BYT, khu vực thông thường từ 6h-21h là 53-55 dBA.

- Nồng độ các chất ô nhiễm tại khu vực thực hiện dự án đạt chất lượng so với mức cho phép của QCVN 05:2013/BTNMT và QCVN 05:2023/BTNMT.

2.2.1.2. Hiện trạng môi trường đất

- Phương pháp lấy mẫu, phân tích các thông số được áp dụng theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường Việt Nam hiện hành.

- Thời điểm lấy mẫu: vào buổi sáng ngày 19/09/2025.

Bảng 2.14: Vị trí lấy mẫu môi trường đất khu vực dự án

Ký hiệu mẫu	Vị trí	Tọa độ	Thông số
Đ1	Phía Bắc khu đất dự án gần bến thuyền du lịch	1200124.05; 0403847.61	As, Cd, Pb, Cu, Zn, Cr
Đ2	Giữa khu vực thực hiện dự án gần rạch Nhỏ	1199802.85; 0403346.75	
Đ3	Phía Nam khu đất dự án gần đường Hương lộ 2	1198920.90; 0403409.36	

Bảng 2.15: Kết quả phân tích, đo đạc môi trường đất tại khu vực dự án

Thông số	As	Pb	Cd	Cu	Zn	Cr
Đơn vị	**mg/kg**	**mg/k**	**mg/kg**	**mg/kg**	**mg/kg**	**mg/kg**
Đ1	3,08	16,6	0,71	44,5	228	37,7
Đ2	3,45	11,5	<0,5	37,1	244	36.1
Đ3	4,02	45,4	0,68	45,4	280	34,2
QCVN 03:2023/BTNMT	**25**	**200**	**4**	**150**	**300**	**150**

(Nguồn: Phiếu kết quả phân tích của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ngày 08/10/2025)

Nhận xét: So sánh kết quả phân tích môi trường đất tại khu vực dự án với QCVN 03:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất cho thấy nồng độ các kim loại nặng đều đạt quy chuẩn cho phép.

2.2.1.3. Hiện trạng chất lượng trầm tích sông Buông

- Phương pháp lấy mẫu, phân tích các thông số được áp dụng theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường Việt Nam hiện hành.

- Thời điểm lấy mẫu: vào buổi sáng ngày 19/09/2025.

Bảng 2.16: Vị trí lấy mẫu trầm tích

Ký hiệu mẫu	Vị trí	Tọa độ	Thông số
NN	Sông Buông ngay khu bến thuyền	1199243.62; 0403521.11	pH, Cu. Cd, Pb, Zn

Bảng 2.17: Kết quả phân tích, đo đạc trầm tích

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả	QCVN 43:2025/BTNMT
1	pH	-	6,94	-
2	Cu	mg/kg	30,7	197
3	Cd	mg/kg	<0,5	3,5
4	Pb	mg/kg	14,7	91,3
5	Zn	mg/kg	101	315

(Nguồn: Phiếu kết quả phân tích của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ngày 08/10/2025)

Nhận xét: So sánh với QCVN 43:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng trầm tích cho thấy các thông số trong mẫu trầm tích sông Buông đều đạt giới hạn cho phép của quy chuẩn.

2.2.1.4. Hiện trạng môi trường nước mặt

a. Hiện trạng chất lượng nước mặt tại sông Buông:

*** Hiện trạng chất lượng nước mặt tại sông Buông theo kết quả thu mẫu, phân tích tại khu vực thực hiện dự án:**

- Phương pháp lấy mẫu, phân tích các thông số được áp dụng theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường Việt Nam hiện hành.

- Thời điểm lấy mẫu: vào buổi sáng ngày 19/09/2025.

- Vị trí lấy mẫu trong bảng sau:

Bảng 2.18: Vị trí lấy mẫu nước mặt

Ký hiệu mẫu	Vị trí	Tọa độ	Thông số
NM1	Sông Buông ngay khu bến thuyền	1199243.62; 0403521.11	pH, BOD, COD, DO, TSS, Clorua, Florua, Nitrit, Nitrat, Photphat, Amoni (tính theo nitơ), Tổng dầu mỡ, Tổng phenol, Ecoli, As, Pb, Cd, Cr (VI), CN-

- Đối với chất lượng nước mặt tại sông Bến Gỗ. Dự án thực hiện tham khảo kết quả phân tích nước mặt của dự án Aqua Waterfront City do Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley là chủ đầu tư tiếp giáp với dự án. Việc thu mẫu, phân tích cũng do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai là đơn vị thực hiện.

- Kết quả phân tích đo đạc chất lượng nước mặt được trình bày bảng sau:

Bảng 2.19: Kết quả phân tích, đo đạc các thông số chất lượng nước mặt sông Buông

TT	Thông số	Đơn vị	Kết quả	QCVN 08:2023/ BTNMT, mức A
1	pH	-	6,53	6,5-8,5
2	DO	mg/l	4,95	≥ 6
3	BOD	mg/l	5	4
4	COD	mg/l	17	10
5	TSS	mg/l	48	25
6	As	mg/l	<0,001	0,01
7	Pb	mg/l	<0,004	0,02
8	Cd	mg/l	<0,0005	0,005
9	Cr^{6+}	mg/l	<0,01	0,01
10	CN^-	mg/l	<0,002	0,01

TT	Thông số	Đơn vị	Kết quả	QCVN 08:2023/ BTNMT, mức A
11	Tổng phenol	mg/l	<0,002	0,005
12	Tổng dầu mỡ	mg/l	<1	5
13	F^-	mg/l	0,14	1
14	Amoni	mg/l	0,21	0,3
15	Nitrat	mg/l	1,47	-
16	Nitrit	mg/l	0,19	0,05
17	Photphat	mg/l	0,13	0,1
18	Cl^-	mg/l	12	250
19	E.Coli	MPN/ 100ml	$3,3x10^1$	20

(Nguồn: Phiếu kết quả phân tích của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ngày 08/10/2025)

Nhận xét: Chất lượng nước mặt sông Buông: So sánh với QCVN 08:2023/BTNTMT, mức A - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước nước mặt cho thấy hầu hết các thông số trong mẫu nước mặt đều đạt giới hạn của quy chuẩn. Tuy nhiên có một số thông số không đạt so với quy chuẩn (DO, BOD_5, COD, TSS, Nitrit, E.Coli).

- Nguyên nhân một số thông số ô nhiễm vượt so với quy chuẩn tại sông Buông sông này là nơi tiếp nhận nhiều nguồn nước từ các khu dân cư, cơ sở sản xuất tại phường Long Hưng và các khu vực khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

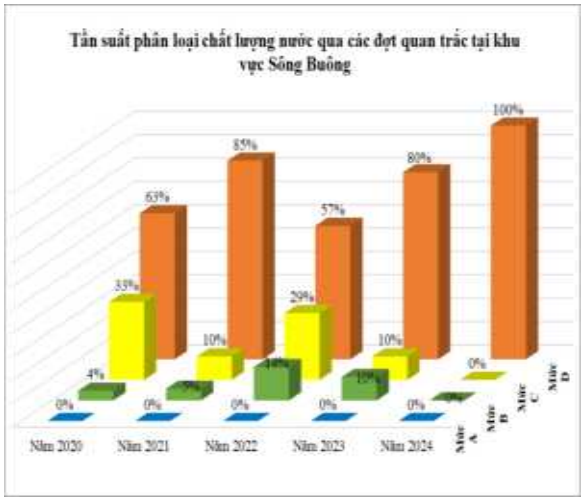
*** Hiện trạng chất lượng của sông Buông theo Báo cáo tổng hợp nhiệm vụ quan trắc nước mặt tỉnh Đồng Nai năm 2024 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) thực hiện:**

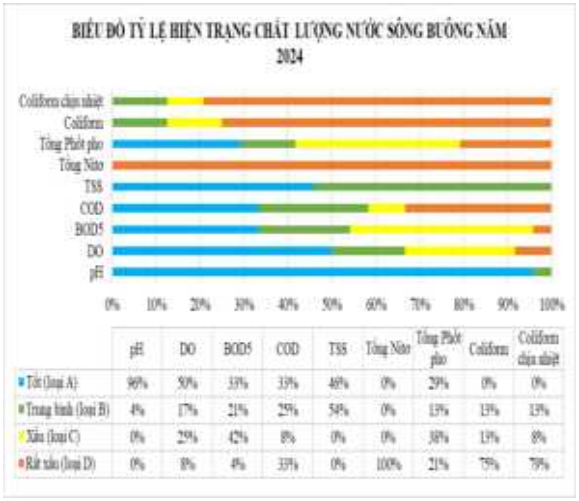
Mạng lưới quan trắc Sông Buông tại 04 vị trí: cầu An Viễng (Long Thành), Cầu KDL Giang Điền (Trảng Bom), Cầu Sông Buông và vị trí Hợp lưu Sông Buông-Sông Đồng Nai cách 500m (TP Biên Hòa). Kết quả quan trắc chất lượng nước Sông Buông trong năm 2024 so với QCVN 08:2023/BTNMT cho thấy:

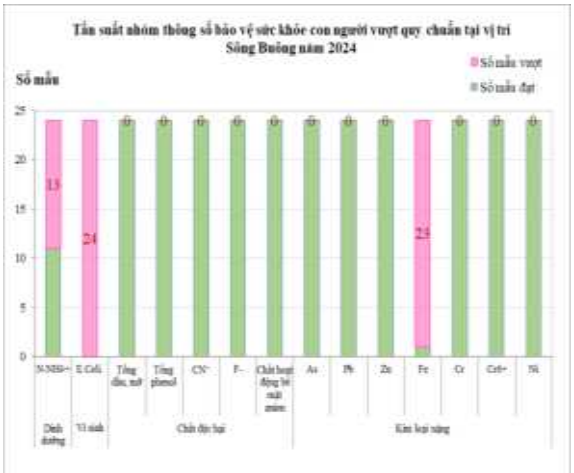
- Đối với quy định giá trị giới hạn các thông số ảnh hưởng tới sức khỏe con người ghi nhận "Chất lượng nước Sông Buông không đáp ứng mục tiêu bảo vệ sức khỏe con người khi sử dụng trực tiếp". Kết quả quan trắc trung bình năm có 5/8 thông số đạt, đã phát hiện 3 thông số không đạt QCVN 08:2023/BTNMT với tần suất phát hiện là 31%, cụ thể: E.Coli từ 16,5-650 lần, Amoni từ 1,17-8,83 lần và Sắt 1,14-12,24 lần.

- Đối với quy định giá trị giới hạn của các thông số trong việc phân loại chất lượng nước cho thấy nước Sông Buông năm 2024 có chất lượng nước rất xấu ở cả 4 vị trí do tổng nito và vi sinh (Coliform và Coliform chịu nhiệt) đều ở mức D trên toàn lưu vực. Diễn biến chất lượng cho thấy khu vực thượng nguồn tại cầu An Viễng và hạ lưu trước khi đổ vào sông Đồng Nai có chất lượng tốt hơn các vị trí từ thác Giang Điền đến cầu sông Buông tại xã Phước Tân (khu vực tập trung chăn nuôi, cơ sở sản xuất, mỏ đá và KCN) thể hiện qua mức độ ô nhiễm hữu cơ, dinh dưỡng và vi sinh thấp hơn.

Diễn biến chất lượng nước Sông Buông từ năm 2020-2024 qua kết quả quan trắc các năm cho thấy hàm lượng các thông số ô nhiễm năm 2024 giảm so với các năm trước nhưng chất lượng nước vẫn luôn ở mức rất (D).





	*Đối với nhóm thông số bảo vệ sức khỏe con người:* Theo kết quả quan trắc từng đợt trong năm 2024, tính đến tháng 10/2024 có 11/14 thông số luôn đạt QCVN 08:2023/BTNMT gồm: kim loại nặng (As, Zn, Pb, Cr, Cr6+, Ni), các chất độc hại (Phenol, tổng dầu mỡ, CN-, chất hoạt động bề mặt). Phát hiện 03/14 thông số không đạt quy chuẩn cho phép, gồm: E.Coli từ 16,5-650 lần với tần suất 100%, Fe từ 1,14-12,24 lần, tần suất 96%, Amoni từ 1,17-8,83 lần tần suất 54%.

*** Đánh giá về khả năng tiếp nhận ô nhiễm từ nước thải của dự án ra sông Buông:**

Từ diễn biến chất lượng nước sông Buông cho thấy chất lượng nước ở tình trạng trung bình. Lưu vực Sông Buông tiếp nhận nước thải các KCN Dầu Giây, Hố Nai, KCN Giang Điền, Tam Phước, Dệt may Thế Hòa qua các suối Bí, Độn, Cầu Quan, nước thải từ hoạt động chăn nuôi qua Cống Tư Hòa và nước thải từ khu rửa cát của các mỏ BBC và Tân Cang thông qua Suối Cát trên địa bàn các huyện. Ngoài ra, tại khu vực trước khi đổ vào sông Đồng Nai, Sông Buông còn tiếp nhận nước thải của các doanh nghiệp từ Cụm công nghiệp Dốc 47. Do đó, chất lượng nước thải từ dự án nếu không được xử lý đạt chất lượng theo quy chuẩn quy định tuyệt đối không được xả thải ra sông do khả năng tiếp nhận các chất ô nhiễm này rất hạn chế, chủ dự án cần áp dụng các biện pháp thu gom lưu trữ nước thải ổn định, an toàn và thời gian lưu chứa nước thải đảm bảo cho việc khắc phục, bảo trì hệ thống xử lý nước thải khi có sự cố xảy ra. Khi hoàn thành khắc phục hệ thống xử lý, nước thải lưu chứa cần được đưa về trạm xử lý nhằm xử lý đúng quy định.

c. Hiện trạng chất lượng của sông Đồng Nai theo Báo cáo tổng hợp nhiệm vụ quan trắc nước mặt tỉnh Đồng Nai năm 2024 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) thực hiện:

Lưu vực tiếp nhận nước từ dự án thuộc lưu vực sông Đồng Nai đoạn 3. Sông Đồng Nai đoạn 3 là khu vực tiếp nhận nước thải và chất thải của khu dân cư, khu đô thị ven sông, đồng thời bị tác động bởi hoạt động của các khu công nghiệp tập

trung và các cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất phân tán trên địa bàn khu vực thành phố Biên Hòa, huyện Long Thành và bên cạnh đó khu vực này còn chịu ảnh hưởng lớn của chế độ thủy triều.

Sông Đồng Nai đoạn 3 là đoạn sông Đồng Nai là nơi cung cấp nguồn nước sinh hoạt cho trên 10 triệu dân thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai. Đây cũng là khu vực cung cấp nguồn nước sinh hoạt cho Nhà máy nước Biên Hòa, Nhà máy nước Thủ Đức, Nhà máy nước Tân Hiệp và Nhà máy nước Bình An. Ngoài việc tiếp nhận nguồn nước thải sinh hoạt của khoảng 01 triệu dân của thành phố Biên Hòa, đoạn sông qua khu vực đô thị Biên Hòa còn là nơi chứa nguồn thải từ khu vực nuôi cá bè, lượng thức ăn dư thừa gây ô nhiễm cục bộ khu vực này.

Theo Báo cáo tổng hợp nhiệm vụ quan trắc nước mặt tỉnh Đồng Nai năm 2024 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) thực hiện, cho thấy:

*** Về chất lượng đoạn sông chính của sông Đồng Nai đoạn 3:**

- Đánh giá chất lượng dòng chính Sông Đồng Nai:

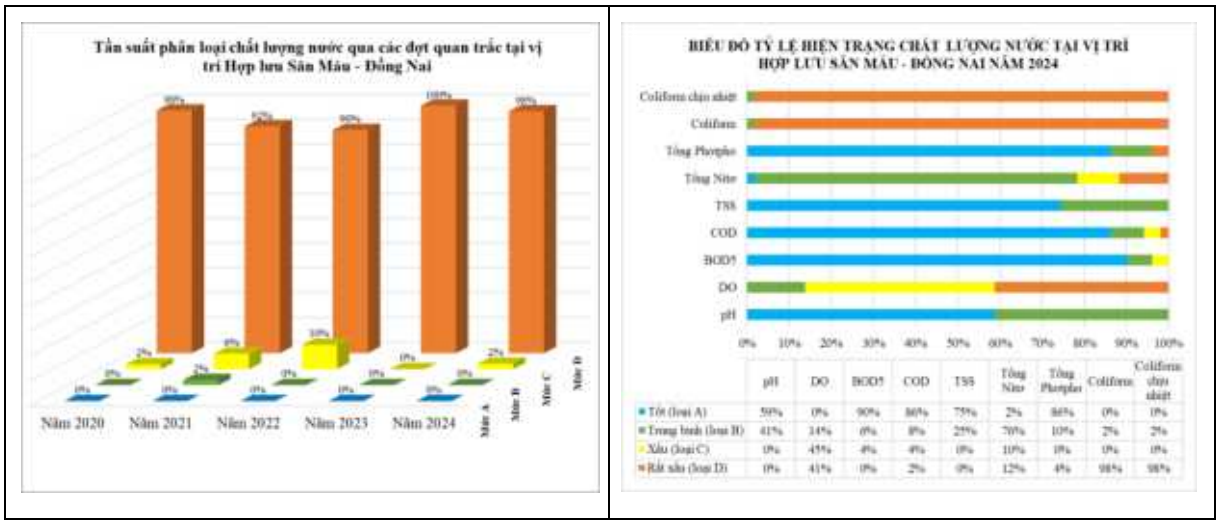
Tại 02 vị trí phục vụ cho cấp nước sinh hoạt gồm Trạm bơm Hóa An và Nhà máy nước Biên Hòa nhận thấy chất lượng nước năm 2024 rất xấu, nguyên nhân chủ yếu do hàm lượng vi sinh trung bình năm tăng cao đến mức D. Các thông số còn lại thuộc nhóm phân loại chất lượng nước và bảo vệ đời sống thủy sinh vẫn ổn định ở mức từ A đến B. So với các năm từ 2020-2023, hàm lượng hữu cơ và Coliform tại 2 vị trí cấp nước đã có chiều hướng giảm, tuy nhiên năm 2024 phát hiện Coliform chịu nhiệt ở mức D dẫn đến chất lượng nước chưa có chiều hướng cải thiện so với các năm trước. Do đó, khi sử dụng nguồn nước làm nước cấp sinh hoạt cần có biện pháp xử lý đối với nhóm thông số trên.

Các vị trí còn lại thuộc dòng chính Sông Đồng Nai (Cầu Rạch Cát, cầu Bửu Hòa, cầu An Hảo, cầu Đồng Nai) chất lượng nước năm 2024 "rất xấu", ô nhiễm hiện diện chủ yếu là do hàm lượng vi sinh cao ở mức C và D, ngoài ra nồng độ DO xuống thấp ở mức C tại Cầu An Hảo, Cầu Đồng Nai và Cầu Rạch Cát. Đây là các vị trí chịu ảnh hưởng từ các hoạt động công nghiệp, dân sinh và giao thông thủy. Nhìn chung trong năm 2024 mặc dù hàm lượng hữu cơ có chiều hướng giảm tuy nhiên hàm lượng vi sinh vẫn hiện diện ở mức cao dẫn đến chất lượng nước chưa có nhiều cải thiện so với các năm trước.

- Về chất lượng khu vực hợp lưu suối Săn Máu - sông Đồng Nai:

Chất lượng môi trường nước năm 2024 tại vị trí Hợp lưu suối Săn Máu - sông Đồng Nai ở mức Rất xấu, suy giảm so với các vị trí khác do tình trạng ô

nhiễm vi sinh ở mức cao qua nhiều năm. Ngoài ra còn có hiện tượng ô nhiễm dinh dưỡng phía bên bờ trái là nơi tiếp nhận nước từ suối Săn Máu chảy ra sông Đồng Nai. Giá trị trung bình năm của thông số vi sinh (Coliform, Coliform chịu nhiệt) ở mức D, nồng độ DO ở mức C đến D, các thông số phân loại chất lượng nước còn lại (pH, BOD_5, COD, TSS, Tổng Nitơ, Tổng Photpho) ở mức A và B, ngoại trừ Tổng Nitơ tại vị trí bờ trái có giá trị ở mức D. Phía bờ trái có nồng độ hữu cơ, dinh dưỡng cao hơn phía bờ phải và giữa dòng. Chất lượng nước không phù hợp cho mục đích tưới nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản và cần có biện pháp xử lý thích hợp. Trong giai đoạn từ 2020-2024 nhận thấy hàm lượng hữu cơ, TSS tại vị trí này đã có xu thế giảm, tuy nhiên ô nhiễm vi sinh vẫn ở mức cao dẫn đến chất lượng nước tại vị trí Hợp lưu suối Săn Máu - sông Đồng Nai chưa có chiều hướng cải thiện.

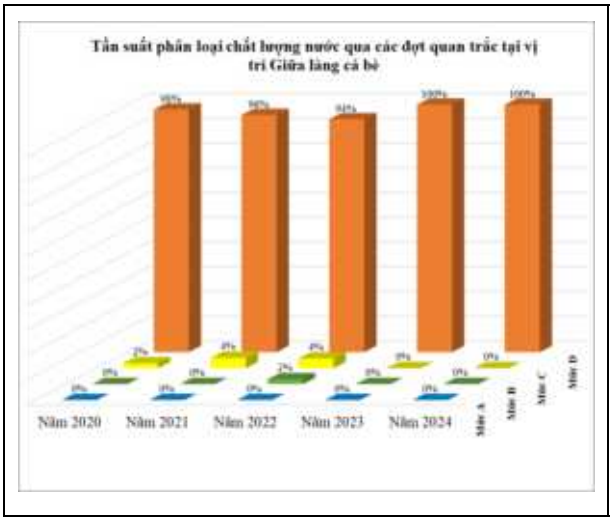


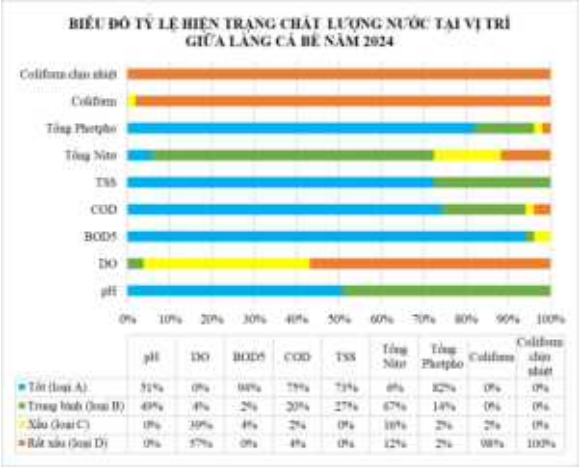
Chất lượng nước các đợt quan trắc trong năm 2024 hầu hết ở mức "Rất xấu". Ô nhiễm chủ yếu tại vị trí này gây ra bởi mật độ vi sinh trong nước cao cùng với DO thấp. Ngoài ra một vài thời điểm quan trắc còn phát hiện hàm lượng hữu cơ, dinh dưỡng ở mức cao, tập trung vào các tháng mùa khô, gây suy giảm chất lượng nước, nhất là phía bờ trái nơi tiếp nhận nước thải dân sinh từ suối Săn Máu đổ ra.

- Về chất lượng khu vực giữa làng cá bè:

Chất lượng môi trường nước năm 2024 tại vị trí Giữa làng cá bè Tân Mai - sông Đồng Nai suy giảm ở mức "Rất xấu" do ô nhiễm vi sinh và nồng độ oxy hòa tan thấp. Giá trị trung bình năm của thông số vi sinh (Coliform, Coliform chịu nhiệt) ở mức D, nồng độ DO thấp ở mức C và D, các thông số còn lại (pH, BOD_5, COD, TSS, Tổng Nitơ, Tổng Photpho) hầu hết đạt mức A và B, ngoại trừ Tổng Nitơ phía bờ trái có giá trị ở mức D. Nhận thấy phía bờ trái, do bị ảnh hưởng bởi dòng chảy từ suối Săn Máu chảy xuống, nên có nồng độ hữu cơ, dinh dưỡng, vi sinh cao hơn phía bờ phải và giữa dòng. Chất lượng nước không phù hợp cho

mục đích tưới nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, cần có biện pháp để cải thiện chất lượng nước. Trong giai đoạn từ 2020-2024 nhận thấy hàm lượng hữu cơ, TSS tại vị trí này đã có xu thế giảm, tuy nhiên ô nhiễm vi sinh vẫn ở mức cao dẫn đến chất lượng nước chưa có chiều hướng cải thiện.

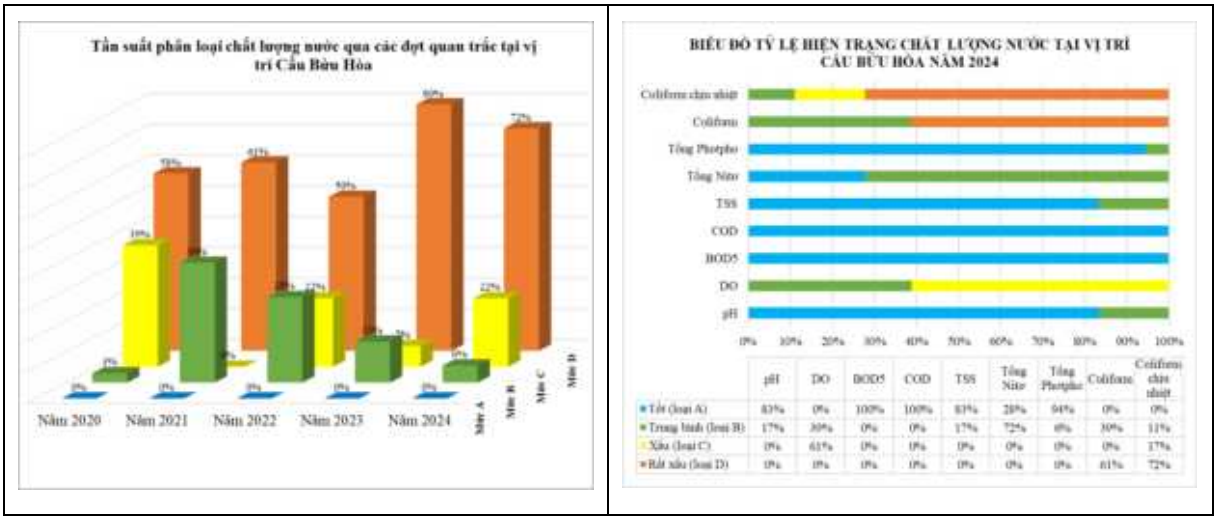




Chất lượng nước các đợt quan trắc trong năm 2024 đều ở mức "Rất xấu". Ô nhiễm chủ yếu tại vị trí này gây ra bởi mật độ vi sinh trong nước cao cùng với DO thấp. Ngoài ra một vài thời điểm quan trắc còn phát hiện hàm lượng hữu cơ, dinh dưỡng ở mức cao gây suy giảm chất lượng nước.

- Về chất lượng khu vực cầu Bửu Hòa:

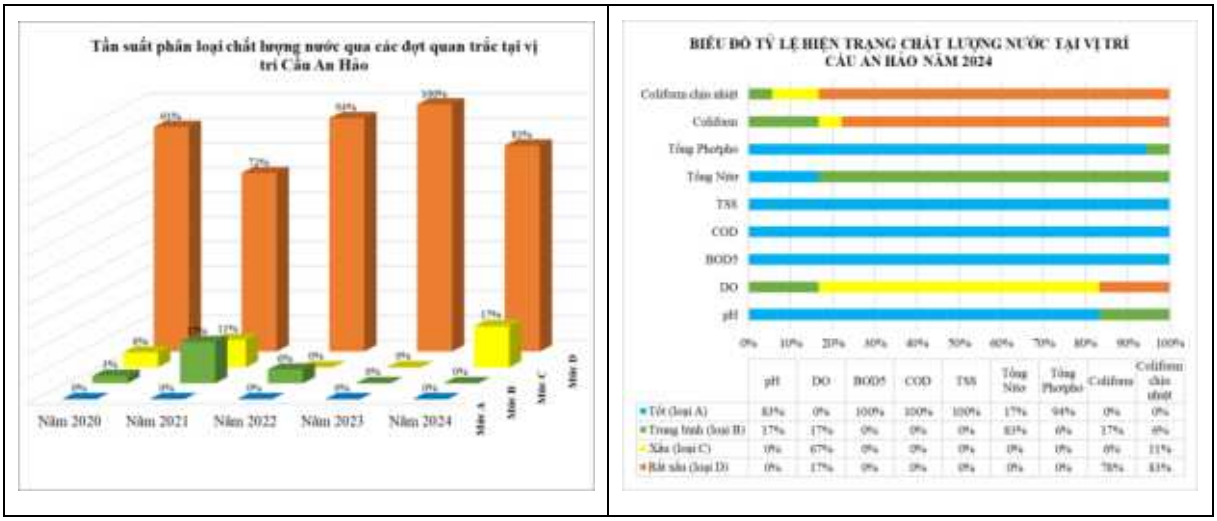
Kết quả quan trắc năm 2024 tại vị trí Cầu Bửu Hòa cho thấy chất lượng nước ở mức "Rất xấu" do ô nhiễm vi sinh. Giá trị trung bình năm 2024 của thông số vi sinh (Coliform, Coliform chịu nhiệt) ở mức D, các thông số (DO, Tổng Nitơ) ở mức B, các thông số phân loại chất lượng nước còn lại (pH, BOD_5, COD, TSS, Tổng Phốt pho) đều đạt mức A. Chất lượng nước tại vị trí này có thể sử dụng cho mục đích sinh hoạt sau khi áp dụng các biện pháp xử lý phù hợp. Trong giai đoạn từ 2020-2024 hàm lượng hữu cơ và TSS tại vị trí Cầu Bửu Hòa đã có xu thế giảm tuy nhiên hàm lượng vi sinh vẫn duy trì ở mức cao, dẫn đến chất lượng nước năm 2024 vẫn tương đương so với các năm trước.



Chất lượng nước các đợt quan trắc trong năm 2024 phần lớn ở mức Xấu và "Rất xấu" với nồng độ Coliform chịu nhiệt ở mức C và D chiếm tỷ lệ 89% là nguyên nhân chính làm giảm chất lượng nước vào hầu hết các đợt. Ngoài ra DO xuống thấp ở mức C vào thời điểm các tháng 12/2023, tháng 4,6,10/2024 cũng góp phần làm ảnh hưởng đến chất lượng nước.

- Về chất lượng khu vực cầu An Hảo:

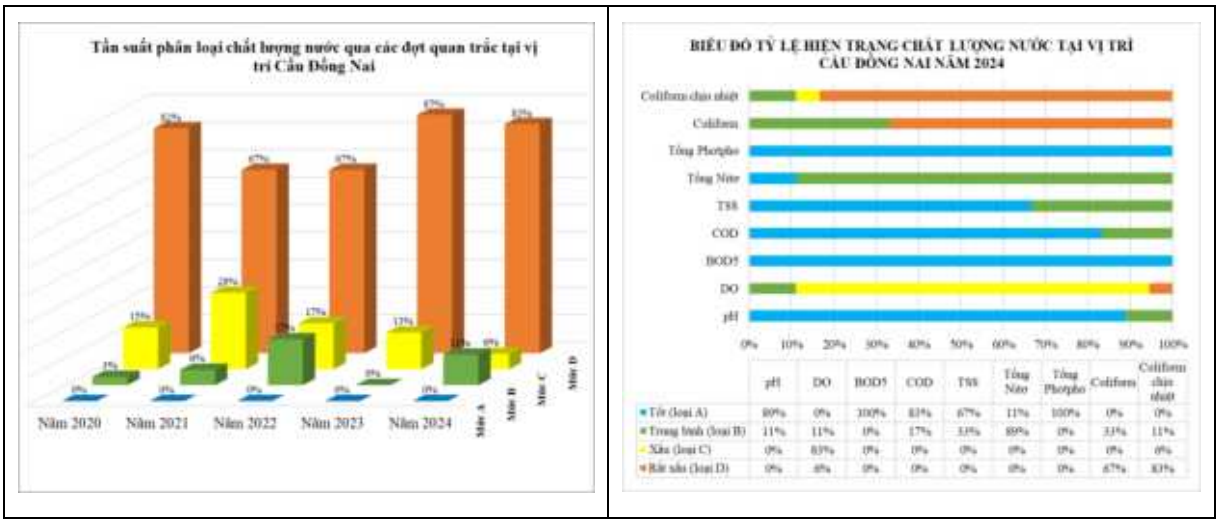
Kết quả quan trắc năm 2024 tại vị trí Cầu An Hảo cho thấy chất lượng nước ở mức "Rất xấu" nguyên nhân chính do ô nhiễm vi sinh. Giá trị trung bình năm 2024 của thông số vi sinh (Coliform, Coliform chịu nhiệt) ở mức D, thông số DO thấp ở mức C, Tổng Nitơ ở mức B, các thông số phân loại chất lượng nước còn lại (pH, BOD5, COD, TSS, Tổng Phốt pho) đều đạt mức A. Trong giai đoạn từ 2020-2024 nhận thấy hàm lượng hữu cơ, TSS đều đã có xu thế giảm tuy nhiên hàm lượng vi sinh vẫn ở mức cao, đồng thời tần suất phát hiện các chất gây ô nhiễm có chiều hướng tăng dẫn đến chất lượng nước năm 2023 nhìn chung chưa có chiều hướng cải thiện so với các năm trước.



Chất lượng nước các đợt quan trắc trong năm 2024 ở mức từ "Rất xấu" đến "Xấu" với các thông số vi sinh ở mức C và D chiếm tỷ lệ đến 94% là nguyên nhân chính gây ô nhiễm nguồn nước. Ngoài ra nồng độ DO trong nước cũng thường xuyên ở mức thấp từ C đến D vào hầu hết các đợt, trừ tháng 4/2024 có giá trị DO ở mức B.

- Về chất lượng khu vực cầu Đồng Nai:

Kết quả quan trắc năm 2024 tại vị trí Cầu Đồng Nai cho thấy chất lượng nước ở mức "Rất xấu", nguyên nhân gây ô nhiễm do hàm lượng vi sinh tăng cao. Giá trị trung bình năm 2024 của thông số vi sinh (Coliform, Coliform chịu nhiệt) ở mức D, thông số DO ở mức C, các thông số phân loại chất lượng nước còn lại (pH, BOD5, COD, TSS, Tổng Phốt pho, Tổng Nitơ) đạt mức A và B. Chất lượng nước cần áp dụng các biện pháp xử lý phù hợp trước khi sử dụng cho mục đích cấp nước sinh hoạt hoặc tưới tiêu, nuôi trồng thủy sản. Trong giai đoạn từ 2020-2024 hàm lượng hữu cơ tại vị trí Cầu Đồng Nai đã có xu thế giảm tuy nhiên hàm lượng vi sinh vẫn duy trì ở mức cao, dẫn đến chất lượng nước năm 2024 tương đương so với các năm trước.



Chất lượng nước các đợt quan trắc trong năm 2024 ở mức từ "Rất xấu" đến "Trung bình". Phần lớn các đợt có chất lượng nước "Rất xấu" với nồng độ vi sinh ở mức C và D chiếm tỷ lệ 89% là nguyên nhân chính làm giảm chất lượng nước. Ngoài ra DO xuống thấp ở mức C vào hầu hết các đợt quan trắc cũng góp phần làm ảnh hưởng đến chất lượng nước.

2.2.2. Hiện trạng tài nguyên sinh vật

a. Hệ sinh thái phiêu sinh:

Nhằm đánh giá hiện trạng phiêu sinh dưới nước tại khu vực dự án. Chủ dự án đã phối hợp với Trung tâm Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai để tiến hành đo đạc, khảo sát và lấy mẫu thủy sinh vật tại sông Buông là nguồn tiếp nhận nước thải của dự án.

- Phương pháp lấy mẫu, phân tích các thông số được áp dụng theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường Việt Nam hiện hành.

- Thời điểm lấy mẫu: vào buổi sáng ngày 19/09/2025.

- Tọa độ thu mẫu: X: 1199243.62; Y:0403521.11

- Vị trí lấy mẫu: sông Buông.

Qua kết quả quan trắc thủy sinh sông Buông, hệ sinh thái dưới nước khu vực này được ghi nhận như sau:

Kết quả quan trắc:

Theo phiếu kết quả thử nghiệm ngày 08/10/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ghi nhận hệ thủy sinh vật lấy mẫu tại sông Buông như sau:

- Thực vật phiêu sinh có 56 loài thuộc 6 ngành tảo bao gồm: Cyanobacteria (vi khuẩn Lam), Bacillariophyceae (tảo Silic), Chlorophyceae (tảo Lục), Euglenophyta (tảo Mắt), Dinophyta (tảo Giáp), Ochrophyta (tảo Vàng Ánh).

- Động vật phiêu sinh có 10 loài thuộc 4 nhóm ngành bao gồm: Sarcomastigophora, Rotifer (Luân trùng), Arthropoda (Chân khớp) và Larva (Ấu trùng).

- Động vật đáy có 7 loài thuộc 3 ngành Mollusca (Thân mềm), Annelida (Giun đốt) và Arthropoda (Chân khớp).

- Cấu trúc thành phần loài 3 nhóm sinh vật thể hiện hiện trạng như sau:

+ Số lượng và thành phần TVPS thể hiện tính chất nước ngọt, chịu tác động của thủy triều. Đặc trưng của kênh rạch nội địa, giàu dinh dưỡng được thể hiện thông qua các chỉ *Microcystis, Oscillatoria, Melosira, Surirella, Staurastrum, Pediastrum, Scenedesmus*,.... Mật độ cáo của các chi *Microcystis, Melosira* cho thấy dòng chảy có hàm lượng dinh dưỡng cao. Mức độ nhiễm bẩn hữu ở mức ô nhiễm vừa α, β (α, β-mesosaprobic).

+ Thành phần loài ĐVPS tại vị trí thu mẫu tập trung nhiều nhất trong ngành Rotifera (Luân trùng). Các loài này chỉ thị môi trường nước giàu dinh dưỡng, thường gặp trong các kênh, rạch. Mức độ nhiễm bẩn hữu cơ ở mức ô nhiễm vừa a, ß (α, β-mesosaprobic).

+ Bề mặt nền đáy là nền cát bùn, vụn đá xanh, mùn bã thực vật. Thành phần ĐVĐ phản ánh đặc tính dòng chảy chịu ảnh hưởng từ các nguồn thải nội địa, giàu dinh dưỡng và chịu tác động của thủy triều thông qua sự hiện diện các loài như: Namalycastis longicirris, Chironomus sp. Limnodrilus grandisetosus, Tarebia granifera, Mức độ nhiễm bẩn hữu cơ ở mức ô nhiễm vừa α (α - mesosaprobic).

b. Hệ sinh thái trên cạn:

Thực vật khu vực khảo sát chủ yếu là thực vật ngập nước, các loài phổ biến là thân thảo và dây leo. Thảm phủ đặc trưng của khu vực là thực vật vùng bãi bồi ven sông bao gồm các loài thân thảo: nga nước, chuối nước, mái dầm, dừa lá, bần chua, ngễ nước, lục bình, cóc kèn; một số loài thân gỗ như: chiết, bần, tràm, quao nước, muồng trâu. Đa phần các loài là loài thân thảo, cây bụi nhỏ, có lượng sinh khối không lớn. Theo các nghiên cứu thực tế về năng suất sinh thái của nhóm về năng suất tạo ra sinh khối tươi/năm của ngập nước của các vùng triều ven sông khu vực Nam Bộ, ước tính trung bình có từ 60-120 tấn sinh khối tươi/ha, đối với loài thân thảo ngập nước, sinh khối khô trung bình khoảng 15-20% trọng lượng tươi, như vậy sinh khối khô vào khoảng 12-24 tấn/ha.

c. Hệ sinh thái dưới nước:

Khu hệ lưỡng cư bò sát, theo khảo sát và phỏng vấn người dân bản địa, tổng số loài lưỡng cư, bò sát tại khu vực thường thấy khoảng 14 loài thuộc 8 họ. Đây là số lượng rất khiêm tốn so với các khu vực xung quanh. Tuy nhiên, hiện trạng đất là đất nông nghiệp, đã khai thác khá nhiều năm, xung quanh khu vực dự án có mật độ dân cư cao, nhiều vùng đã công nghiệp hóa, nên môi trường sinh sống các loài bị giảm đi nhiều, vì vậy cũng đã làm ảnh hưởng đến sự đa dạng thành phần loài.

Khu vực dự án nằm tiếp giáp sông Đồng Nai, cách cửa sông Đồng Tranh - Cần Giờ 70 km, chịu ảnh hưởng của thủy triều. Toàn bộ dự án là vùng ngập triều theo chế độ thủy văn sông Sài Gòn - Đồng Nai. Khu vực dự án là vùng ngọt thường xuyên và vào mùa khô tháng 3 - 5 hàng năm bị lợ nhẹ, tuy nhiên độ mặn ít khi vượt hơn 1‰.

Vì vậy, thủy sản tại khu vực dự án chủ yếu là các loài nước ngọt, và hiếm khi tìm thấy các loài nước lợ, như khu vực lợ nhẹ như Cảng Cát Lái. Các loài cá tại khu vực đa phần là loài thuộc bộ Perciformes với 45%, Cypriniformes 19%, Siluriformes 11%, còn lại các bộ khác chiếm tỉ lệ không đáng kể.

Ngoài ra số lượng các loài cá khá phong phú, khu vực còn có nhiều các loài thủy sản khác như tôm càng xanh.

d. Tác động của dự án đến hệ sinh thái khu vực:

Các tác động xấu tới thảm thực vật và đa dạng sinh học trên khu vực dự án do hoạt động thi công đào đất, xây dựng và chuẩn bị đất bao gồm:

Việc phá hủy thảm thực vật trong giai đoạn này sẽ làm mất độ che phủ đất, tạo nên sự biến đổi vi khí hậu và làm giảm đa dạng sinh học trên khu vực dự án.

Các loài động vật trên cạn sinh sống trong khu vực sẽ bị xáo động đời sống, phải di cư đến nơi ở mới hoặc sẽ bị chết, bị giết.

Tác động do nước mưa chảy tràn, rác thải sản xuất và sinh hoạt, nước thải sinh hoạt công nhân, ảnh hưởng đến các hệ thủy sinh trên các suối.

Tác động này là khó tránh khỏi khi thực hiện dự án. Tuy nhiên, tác động có tính chất tạm thời, gián đoạn, trong thời gian ngắn hạn vì khu đất dự án dần dần sẽ được phục hồi trạng thái sinh thái mới bằng việc trồng các mảng cây xanh mới.

Một số hình ảnh về công tác thu mẫu hiện trạng môi trường tại dự án được thể hiện như sau:

Thu mẫu nước mặt sông Buông

Thu mẫu không khí

Hình 2.3. Một số hình ảnh về công tác thu mẫu hiện trạng môi trường

2.3. Nhận dạng các đối tượng bị tác động, yếu tố nhạy cảm về môi trường khu vực thực hiện dự án

2.3.1. Nhận diện yếu tố nhạy cảm môi trường

- Sông Buông là nơi tiếp nhận trực tiếp nước thải từ dân sinh, khu công nghiệp trên địa bàn và là nơi tiếp nhận nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn của dự án khi hoạt động. Nước thải sau khi xử lý thoát ra sông Buông, sau đó tiêu thoát ra nguồn tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai. Theo quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn năm 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024, sông Buông được quy hoạch là nguồn cấp nước sinh hoạt; mặt khác nước thải từ sông Buông thoát ra sông Đồng Nai đoạn 03 khoảng 200m về phía Tây là nguồn cấp nước sinh hoạt cho các xã, phường của tỉnh Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, dự án có yếu nhạy cảm về môi trường tại điểm này.

- Toàn bộ diện tích khu đô thị Aqua City diện tích 305ha (bao gồm phần diện tích dự án 76,75ha của dự án Aqua Riverside City) đã được UBND tỉnh chấp thuận cho thuê đất đợt 01 với tổng diện tích là 1.997.062,0m^2 tại Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009, thuê đất đợt 02 với diện tích là 995.442,9m^2 theo Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009. Do đó, dự án không có yếu nhạy cảm về môi trường tại điểm này.

Một số đối tượng tự nhiên, kinh tế xã hội có khả năng bị tác động và có yếu tố nhạy cảm về môi trường khu vực dự án được nhận dạng như sau:

Bảng 2.20: Một số đối tượng tự nhiên, kinh tế xã hội có khả năng bị tác động và có yếu tố nhạy cảm về môi trường

TT	Đối tượng bị tác động và yếu tố nhạy cảm môi trường	Khoảng cách đến dự án	Yếu tố tác động và yếu tố nhạy cảm
I	**Đối tượng tự nhiên**		
1	Sông Buông	Tiếp giáp phía Đông dự án	Sông Buông được quy hoạch là nguồn cấp nước sinh hoạt, nước thải phát sinh từ dự án nếu không được xử lý đạt quy chuẩn sẽ gây ra ô nhiễm trầm trọng và ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt sinh sống dựa vào

TT	Đối tượng bị tác động và yếu tố nhạy cảm môi trường	Khoảng cách đến dự án	Yếu tố tác động và yếu tố nhạy cảm
			nguồn nước sông Buông.
2	Sông Đồng Nai	Cách dự án khoảng 200m hướng Tây	Nước sông Đồng Nai sử dụng cho mục đích cấp nước sinh hoạt cho toàn bộ dân số Biên Hòa, đóng góp quan trọng trong sự phát triển kinh tế xã hội tỉnh Đồng Nai nói chung và khu vực Đông Nam Bộ nói chung.
II	**Đối tượng kinh tế xã hội**		
3	Hương lộ 2	Tiếp giáp phía Tây dự án	Làm tăng mật độ phương tiện lưu thông.
4	Đường cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Cách dự án khoảng 5 km về phía Đông Bắc	Làm tăng mật độ phương tiện lưu thông.
5	Quốc lộ 51	Cách dự án khoảng 3 km về phía Bắc	Làm tăng mật độ phương tiện lưu thông.
6	Sân bay Quốc tế Long Thành	Cách dự án khoảng 15 km về phía Đông Nam	Làm tăng mật độ người tham gia giao thông bằng đường hàng không và tăng các phương tiện lưu thông.
7	Các dự án khu đô thị Aqua Dona, Aqua Marina City, Aqua City, Aqua Waterfront City, khu đô thị Phước Hưng, khu đô thị Long Hưng,…	Trong bán kính khoảng 5 km	Hình thành nên vùng dân cư có các công trình nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, các công trình tiện ích xã hội,… Tuy nhiên, cũng làm tăng lượng chất thải phát sinh, nhất là đối với nước thải.

TT	Đối tượng bị tác động và yếu tố nhạy cảm môi trường	Khoảng cách đến dự án	Yếu tố tác động và yếu tố nhạy cảm
8	Khu hành chính, khu dân cư tập trung phường Long Hưng	Trong bán kính 10 km	Ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân xung quanh qua các hoạt động xây dựng dự án và khi đi vào vận hành.

2.4. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án

2.4.1. Sự phù hợp về hiện trạng môi trường

Qua các kết quả phân tích đối với chất môi trường đất, nước mặt, không khí, nước dưới đất như trên và đồng thời tham khảo Báo cáo tổng hợp nhiệm vụ quan trắc nước mặt tỉnh Đồng Nai năm 2024 do Sở TNông nghiệp và Môi trường Đồng Nai thực hiện cho thấy chất lượng môi trường tại khu vực thực hiện dự án là phù hợp để triển khai dự án.

Tuy nhiên, chủ dự án phải thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động trong quá trình xây dựng cũng như giai đoạn hoạt động của Dự án, nhất là đối với nước thải nếu không được xử lý đạt chất lượng trước khi xả thải ra sông Đồng Môn thì sẽ làm tăng mức độ nhiễm tại sông Đồng Môn do sông là nguồn tiếp nhận rất nhiều nguồn nước thải trên địa bàn, tình trạng ô nhiễm tại sông đang bị ô nhiễm và chưa thể hồi phục.

2.4.2. Sự phù hợp về vị trí thực hiện dự án

Dự án thuộc địa phận phường Long Hưng, đây là một trong những địa phương đang có sự phát triển kinh tế mạnh mẽ trong những năm gần đây. Tọa lạc tại vị trí thuận lợi phường Long Hưng kết nối với thành phố Hồ Chí Minh và là vùng trọng điểm để phát triển các dự án đo thị, thúc đẩy sự phát triển về kinh tế xã hội phường Long Hưng.

Dự án được xây dựng dọc sông Buông kết hợp với các tiềm năng có sẵn của khu đất như: cây xanh cảnh quan, hệ thống sông ngòi, yếu tố địa hình, khí hậu, thủy văn,… vị trí dự án thuận lợi cho việc phát triển khu đô thị sinh thái, trung tâm giải trí nhằm làm phong phú thêm cuộc sống cho người dân tại khu đô thị, tạo sự chuyển hóa mềm giữa khu đô thị mới và hệ sinh thái,… trên nguyên tắc bảo vệ môi trường sinh thái, bảo vệ và tôn tạo cảnh quan thiên nhiên phù hợp với Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 của Thủ tướng Chính

phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn năm 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Dự án đầu tư là nhu cầu cần thiết phát triển kinh tế xã hội của địa phương. nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng đô thị và phát triển diện mạo đô thị khu vực phường Long Hưng nói riêng, tỉnh Đồng Nai nói chung từ đó nâng cao đời sống cư dân trong khu cũng như dân cư và các địa phương lận cận. Hoàn toàn phù hợp quy hoạch của địa phương nói riêng và toàn tỉnh nói chung đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

Từ các yếu tố điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế xã hội thuận lợi như trên cho thấy vị trí hoàn toàn phù hợp để triển khai thực hiện dự án.

CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP, CÔNG TRÌNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG

3.1. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng

3.1.1. Đánh giá, dự báo các tác động

3.1.1.1. Đánh giá tác động đến cảnh quan, hệ sinh thái

Trong quá trình xây dựng dự án sẽ có ảnh hưởng nhất định đến hệ sinh thái cũng như cảnh quan khu vực như sau:

- Tác động đến cảnh quan khu vực: quá trình thi công các hạng mục công trình sẽ làm thay đổi hiện trạng khu vực dự án, do đó hệ sinh thái nằm trong phạm vi thi công sẽ không còn. Mặt khác, khi dự án đi vào hoạt động, sẽ hình thành một đô thị với phần lớn diện tích cây xanh, thảm cỏ tạo nên không gian xanh mát, thoáng đãng, môi trường trong lành, góp phần nâng cao đời sống của người dân.

- Tác động đối với thực vật xung quanh: quá trình thi công xây dựng sẽ làm gia tăng các chất thải như bụi, khí thải, nước thải, các nguồn ô nhiễm không liên quan đến chất thải,… nếu chủ dự án không thực hiện đúng các quy định về bảo vệ môi trường, không quản lý chất thải hợp lý có thể gây ảnh hưởng đến môi trường sinh thái của khu vực, suy thoái các thành phần môi trường (nước, đất, không khí, điều kiện vi khí hậu,…).

3.1.1.2. Đánh giá tác động của việc chiếm dụng đất, di dân, tái định cư,...

Dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha thuộc một phần của dự án Aqua City diện tích 305ha đã được phê duyệt quy hoạch 1/500 theo Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

Hiện tại, toàn bộ dự án Aqua City diện tích 305ha đã hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Hiện các hộ dân trước đây sinh sống trong dự án đã được bồi thường, hỗ trợ và bố trí vào khu tái định cư đã xây dựng xong tại dự án khu dân cư Long Hưng diện tích 227,7ha theo đúng phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ tái định cư được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2181/QĐ-UBND ngày 08/7/2008 và Quyết định số 2767/QĐ-UBND ngày

25/8/2008 về việc thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Aqua City diện tích 305ha. Vị trí khu tái định cư gần với khu vực dự án thuộc địa bàn phường Long Hưng do đó không gây ảnh hưởng nhiều đến phong tục tập quán và thói quen sinh hoạt của người dân. Ngoài ra, có một số ngôi mộ nằm rải rác đã được thống kê và hiện nay đã hoàn thành việc thỏa thuận, đền bù và di dời về nghĩa trang tập trung theo đúng quy định. Do đó, dự án không có tác động từ việc chiếm dụng đất, di dân, tái định cư.

Sau khi dự án được triển khai và đi vào hoạt động sẽ đem góp phần gia tăng phát triển kinh tế xã hội, đem lại công ăn việc làm khu vực nói chung và phường Long Hưng nói riêng.

Hình ảnh về khu vực tái định cư tại khu dân cư Long Hưng được thể hiện dưới hình sau:

Hình 3.1. Khu dân cư bố trí tái định cư tại phường Long Hưng

3.1.1.3. Đánh giá, dự báo tác động của hoạt động liên quan đến chất thải

3.1.1.3.1. Đánh giá tác động của hoạt động phát quang mặt bằng

Hiện nay, toàn bộ diện tích thực hiện dự án đã được san nền do đó tác động chủ yếu từ hoạt động giải phóng mặt bằng chủ yếu từ quá trình phát quang các loại cây cỏ dại mọc hoang trên nền diện tích chưa xây dựng khoảng 46,42ha (diện tích được quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025).

Các loại chất thải phát sinh từ hoạt động phát quang mặt bằng chủ yếu bụi, khí thải, nước thải, chất thải rắn.

3.1.1.3.1.1. Đánh giá tác động do bụi, khí thải do hoạt động của máy móc thiết bị phát quang

Nguồn phát sinh bụi, khí thải chủ yếu phát sinh từ các hoạt động đốt nhiên liệu của phương tiện, thiết bị phát quang sử dụng nhiên liệu là dầu DO. Theo ước tính nhu cầu nhiên liệu phục vụ cho phát quang khoảng 30 lít dầu/ha. Dự án phát quang sử dụng khoảng: 30 x 46,42 = 1.393 lít dầu x 0,87 = 1.211 kg = 1,2 tấn dầu (tỷ khối của dầu là 0,87 kg/l). Khí thải từ quá trình đốt cháy nhiên liệu vận hành phương tiện, thiết bị phát quang chủ yếu gồm: CO, SO_2, NO_x, VOC, bụi.

Căn cứ vào tài liệu Emission Inventory Manual 2013 của UNEP cung cấp về lượng khí phát thải khi sử dụng 01 tấn dầu đối với động cơ đốt trong như sau:

Bảng 3.1: Hệ số phát thải các khí thải tính theo nhiên liệu đốt

Thông số	Bụi	SO_2	NO_x	CO	VOC
Hệ số phát thải (kg/tấn dầu)	0,88	20S	16	18	4,6

(Nguồn: Emission Inventory Manual, UNEP 2013)

Dựa vào định mức tiêu thụ nhiên liệu và hệ số ô nhiễm, tải lượng và nồng độ ô nhiễm phát tán vào không khí do các máy móc thiết bị đốt dầu DO như sau:

Bảng 3.2: Tải lượng và nồng độ khí thải do hoạt động phát quang

Chất ô nhiễm	Tải lượng (mg/s)	Nồng độ (mg/m^3)	QCVN 05:2023/BTNMT (mg/m^3)
Bụi	0,59	0,017	**0,3**
SO_2	0,68	0,032	**0,35**
NO_x	11,01	0,025	**0,2**
CO	12,39	$6,29x10^{-6}$	**30**
VOC	3,16	$16,32x10^{-7}$	**-**

Ghi chú:

- Thời gian phát quang khoảng 60 ngày.

- Tải lượng (mg/s) = [hệ số khí thải (kg/tấn dầu) x lượng dầu sử dụng (tấn dầu)] x 10^6/(60x8x3600).

- Nồng độ phát tán vào không khí (mg/m^3): $C_{nền}$ + [Tải lượng (mg/s)/V].

+ V: thể tích tác động khu vực phát quang: V= SxH với H là chiều cao tác động 2,5 m, S là diện tích dự án 767.532,6 m^2.

+ $C_{nền}$: Nồng độ nền tính theo trung bình kết quả phân tích hiện trạng môi trường không khí khu vực thực hiện dự án như sau:

Bụi	< 0,03 mg/m^3
SO_2	< 0,033 mg/m^3
NO_x	< 0,015 mg/m^3
CO	< 10 mg/m^3

+ V: thể tích tác động khu vực phát quang: V= SxH với H là chiều cao tác động 12 m, S là diện tích dự án 767.532,6 m^2.

Nhận xét: Tải lượng khí thải như trên là rất nhỏ, do đó khí thải trong giai đoạn này tác động đến dân cư sống xung quanh khu vực dự án và dự án là không đáng kể. Tuy nhiên, khí thải có thể sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân lao động gây kích thích mạnh đường hô hấp và gây ra các bệnh về mắt. Vì vậy, công nhân phải tuân thủ đúng các quy định về an toàn lao động. Bên cạnh đó để đảm bảo tốt nhất cho môi trường không khí xung quanh, trong quá trình thi công đơn vị sẽ thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng các thiết bị máy móc.

3.1.1.3.1.2. Đánh giá tác động do nước thải sinh hoạt

Nguồn phát sinh nước thải trong giai đoạn phát quang mặt bằng chủ yếu từ hoạt động sinh hoạt của công nhân.

Quá trình phát quang, dọn dẹp, giải phóng mặt bằng với số lượng công nhân khoảng 10 người. Lượng nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt trong 1 ngày: 10 người x 45 lít/người.ngày = 45 l/ngày = 0,45 m^3/ngày. Tổng lượng nước thải 0,45 m^3/ngày (tính bằng 100% lượng nước cấp).

Trường hợp dự án không có các biện pháp xử lý thích hợp, nước thải này sẽ ảnh hưởng đến sức khỏe đời sống của các công nhân, đồng thời gây ô nhiễm cho môi trường nước.

Dựa theo tài liệu của Tổ chức y tế thế giới (WHO), tải lượng chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt được miêu tả trong bảng sau:

Bảng 3.3: Tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt từ hoạt động giải phóng mặt bằng

TT	Thông số	Khối lượng các chất ô nhiễm (g/người/ngày)	Tải lượng chất ô nhiễm (g/ngày)
1	BOD_5	45-54	450- 540

TT	Thông số	Khối lượng các chất ô nhiễm (g/người/ngày)	Tải lượng chất ô nhiễm (g/ngày)
2	COD	72-102	720 - 1.020
3	SS	70-145	700 - 1.450
4	Dầu mỡ	10-30	100 - 300
5	Tổng N	6-12	60 - 120
6	NH_4^+	2,4-4,8	24 - 48
7	Tổng P	0,8-4,0	8 - 40

(Nguồn: Assessment of Sources of Air, Water, and Land Pollution-WHO)

Nồng độ ô nhiễm của nước thải sinh hoạt được thể hiện dưới bảng sau:

Bảng 3.4: Thành phần các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Mức độ ô nhiễm (mg/L)			QCVN 14:2025/BTNMT, (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày)
		Nặng	Trung bình	Thấp	
1	BOD_5	300	200	100	25
2	COD	-	500	-	50
3	Chất rắn lơ lửng (SS)	600	350	120	35
4	Amoni (NH_4^+)	50	30	15	4
5	Tổng Nitơ (tính theo N)	85	50	25	25
6	Tổng Photspho	-	8	-	2,5
7	Dầu mỡ	40	20	-	10
8	Coliforms	-	$240x10^3$	-	$3x10^3$

(Nguồn: Trần Văn Nhân, Ngô Thị Nga, Công nghệ xử lý nước thải, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, 2006)

Nồng độ chất ô nhiễm đặc trưng trong nước thải sinh hoạt trong trường hợp trên khi so sánh với QCVN 14:2025/BTNMT, cột A cho thấy hầu hết các thông số đều không đạt quy định. Như vậy nguồn nước thải phát sinh do hoạt động sinh hoạt của công nhân tại công trường cần phải xử lý trước khi thải vào nguồn tiếp nhận nước thải.

3.1.1.3.1.3. Đánh giá tác động do chất thải rắn

a. Chất thải rắn sinh hoạt:

Chất thải rắn của công nhân phát quang trung bình vào khoảng 1 kg/người/ngày. Quá trình phát quang cần khoảng 10 công nhân thì lượng chất thải phát sinh trung bình 10 kg/ngày.

Thành phần chất thải rắn này có chứa 60 - 70% chất hữu cơ, 30 - 40% các chất khác và đặc biệt có thể chứa nhiều vi khuẩn và mầm bệnh. Đây là môi trường sống tốt cho các vi trùng gây bệnh, là nguồn thức ăn cho ruồi, muỗi,... sẽ dễ dàng truyền bệnh cho người và có thể phát triển thành dịch. Hơn nữa, các chất hữu cơ trong chất thải rắn sinh hoạt lâu ngày bị phân hủy sinh ra các sản phẩm trung gian, sản phẩm phân hủy bốc mùi rất khó chịu cho con người.

Ngoài ra, chất thải rắn sinh hoạt của dự án còn sinh ra các chất khí độc hại như CO, CH_4, H_2S, NH_3,… làm ảnh hưởng đến môi trường không khí xung quanh, chất thải rắn sinh hoạt còn bị cuốn theo dòng nước khi mưa gây ô nhiễm nguồn nước mặt. Để đảm bảo môi trường sống tại khu vực, dự án cần có các biện pháp thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải theo đúng quy định hiện hành.

b. Chất thải rắn thông thường:

Trong khu vực dự án chủ yếu là cỏ dại, cây bụi,… tham khảo bảng dưới đây để tính lượng sinh khối sinh ra như sau:

Bảng 3.5: Sinh khối của 1 ha loại thảm thực vật

Loại sinh khối	Lượng sinh khối (tấn/ha)					
	Thân	**Cành**	**Lá**	**Rễ**	**Cỏ dưới tán rừng**	**Tổng**
Rừng phục hồi	9,685	2,716	0,474	0,134	2,000	15,009
Rừng trồng	30,000	5,000	1,000	5,000	-	41,000
Rừng trung bình	60,000	8,040	1,150	5,360	2,000	76,550
Rừng nghèo	31,444	9,971	1,647	5,227	1,000	49,289
Rừng nứa vừa	12,000	-	-	2,400	-	14,400
Cây hàng năm	-	-	6,000	1,500	-	7,500
Tổng cộng	**143,129**	**25,727**	**10,271**	**19,621**	**5,000**	**203,748**

(Nguồn: Cách tính của Ogawa và Kato)

Khu đất dự án có tổng diện tích khoảng 76,75 ha. Trong đó, còn lại khoảng 46,42 ha là đất chưa có công trình xây dựng hiện có chủ yếu một số loài cỏ dại, cây bụi hoang.

Tham khảo tài liệu cách tính của Ogawa và Kato, lượng sinh khối phát sinh đối với khu vực cây bụi hoang, cỏ dại khoảng 7,5 tấn/ha.

Ước tính sinh khối đối với khu vực dự án do quá trình phát quang khoảng 46,42 ha x 7,5 tấn/ha ≈ 348 tấn.

Nếu không có biện pháp vận chuyển, thu gom sẽ gây cản trở việc phát quang. Khi mưa lớn xuống sẽ gây ô nhiễm nguồn nước mặt khu vực dự án và ngập úng cục bộ tuyến thoát nước mưa. Nhìn chung, khối lượng chất thải phát sinh từ nguồn này sẽ được chủ dự án hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển, phát quang đến đâu thu dọn ngay đến đó nên tác động tiêu cực từ nguồn này đến môi trường xung quanh là không lớn

3.1.1.3.1.4. Đánh giá tác động do chất thải nguy hại

Trong giai đoạn phát quang chất thải nguy hại phát sinh chủ yếu từ quá trình bảo trì, sữa chữa máy móc, thiết bị thi công. Thành phần chủ yếu là dầu mỡ thải, giẻ lau dính dầu,… Tuy nhiên, giai đoạn này khá ngắn, các máy móc thiết bị trong trường hợp cần bảo trì sẽ được đưa đến các cơ sở bảo trì máy móc, do đó lượng chất thải nguy hại phát sinh là không đáng kể.

3.1.1.3.2. Đánh giá tác động do thi công các hạng mục công trình theo quy hoạch điều chỉnh của dự án

Trong giai đoạn này chủ dự án phối hợp với đơn vị thi công thực hiện xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án như: nhà ở, trường học, khu hành chính, khu văn hóa, hệ thống xử lý nước thải, giao thông…Việc xây dựng các hạng mục sẽ gây ra các tác động đến môi trường và sức khỏe người lao động. Các tác động được đánh giá cụ thể như sau:

3.1.1.3.2.1. Đánh giá tác động do bụi, khí thải

a. Bụi, khí thải do hoạt động đào móng công trình:

Khối lượng đất đào móng các hạng mục công trình theo quy hoạch điều chỉnh phát sinh khoảng 25.000 m^3 đất. Tải trọng trung bình của đất là 1,45 tấn/m^3, hệ số nở rời của đất K_r =1,3 thì tổng khối lượng đất đá sẽ được san gạt, đào đắp của dự án khoảng: 25.000 x 1,45 x 1,3 = 47.125 tấn. Với hệ số ô nhiễm trung bình trong khu vực là 0,17 kg bụi/tấn (WHO, 1993). Vậy lượng bụi phát sinh vào môi trường không khí khoảng 0,17 kg bụi/tấn x 47.125 tấn = 8.011 kg.

Dự kiến quá trình đào móng công trình sẽ tiến hành trong 12 tháng (khoảng 312 ngày) vào mùa khô ở mỗi giai đoạn. Lượng đất đá đào móng công trình sẽ được thực hiện san lấp tại chỗ, lượng bụi phát sinh trong quá trình này được tính toán trong bảng sau:

Bảng 3.6: Bụi phát sinh trong quá trình san lấp

Hạng mục	Thời gian (312 ngày)
Diện tích dự án (ha)	76,75
Khối lượng đất đào, đắp (tấn)	47.125
Bụi (kg/quá trình)	8.011
Bụi (kg/ngày)	(8.011÷ 312) = 26

Thời gian đào đắp, san lấp tại chỗ dự án khoảng 312 ngày.Thông thường bán kính ảnh hưởng lớn nhất của bụi phát sinh do thi công dự án tại khoảng cách 20m xuôi theo chiều gió, tác động mạnh và chủ yếu nhất là công nhân trực tiếp tham gia phát quang. Công nhân có thể mắc các bệnh về đường hô hấp như viêm mũi, viêm phổi, ho, đau mắt,...

Bảng 3.7: Tải lượng ô nhiễm bụi trong quá trình đào, đắp đất

Tải lượng (kg/ngày) (1)	Hệ số phát thải bụi (g/m^2.ngày) (2)	Nồng độ trung bình (mg/m^3) (3)	QCVN 05:2023/BTNMT (mg/m^3)
26	0,034	2,7	0,3

Trong đó:

- (2) Hệ số phát thải bề mặt = (1) x 10^3/ diện tích (m^2);

- (3) Nồng độ bụi trung bình = $C_{nền}$ + [(1)x10^6 /V)];

+ $C_{nền}$: Nồng độ nền tính theo trung bình kết quả phân tích hiện trạng môi trường không khí khu vực thực hiện dự án như sau:

Bụi	< 0,03 mg/m^3
SO_2	< 0,033 mg/m^3
NO_x	< 0,015 mg/m^3
CO	< 10 mg/m^3

- V: thể tích tác động của dự án: V= SxH với H = 12 m, S=767.532,6m^2

Nhận xét: Theo kết quả tính toán thực nghiệm thì lượng bụi phát sinh chưa đạt chất lượng QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về không khí xung quanh. Do đó, chủ dự án sẽ có các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm trong giai đoạn này.

b. Bụi từ quá trình vận chuyển đất từ quá trình đào móng công trình:

Với khối lượng đất từ quá trình đào móng công trình khoảng 47.125 tấn. Chủ dự án sẽ sử dụng lượng đất này thực hiện san nền tại dự án và không vận chuyển ra khỏi dự án. Quá trình vận chuyển sẽ sử dụng tải trọng xe chở khoảng 15 tấn, thời gian vận chuyển khoảng 312 ngày thì trong 01 ngày có khoảng 10 chuyến xe chở đất đá/ngày di chuyển san lấp trong dự án.

Tải lượng ô nhiễm do khói thải của các phương tiện thi công với cự ly di chuyển trung bình 1 km/ngày, được tính toán trong bảng sau. Căn cứ vào tài liệu của UNEP (2013) có thể ước tính tải lượng bụi, khí thải ô nhiễm phát sinh cực đại trong ngày thi công dựa vào hệ số ô nhiễm như trong bảng sau:

Bảng 3.8: Tải lượng ô nhiễm không khí khi vận chuyển đất

TT	Chỉ tiêu	Hệ số ô nhiễm khí thải của xe tải (g/km)	Tải lượng ô nhiễm (g/ngày)	Tải lượng ô nhiễm (mg/s)
1	Bụi	1,2	12	0,13
2	SO_2	0,087	0,87	0,01
3	NO_x	12,6	126	1,45
4	CO	4,5	45	0,53
5	VOC	1,21	12,1	0,14

(Nguồn: UNEP 2013)

Ghi chú: Lượng S trong dầu là 0,05%

Nồng độ chất ô nhiễm trên mặt đất tại khoảng cách x nằm trên trục gió thổi trực giao với nguồn đường sẽ được xác định theo công thức sau *(Trần Ngọc Chấn - Ô nhiễm không khí và xử lý khí thải, tập 1-2002).*

$$C(x,0) = \frac{2.10^3 M}{\sqrt{2\pi}\sigma_z u} EXP\left[-\frac{1}{2}\left(\frac{H}{\sigma_Z}\right)^2\right] \quad \left[mg/m^3\right]$$

Trong đó:

+ C = Nồng độ khí thải (mg/m^3).

+ M= Tải lượng nguồn thải (mg/s).

+ u = Vận tốc gió trung bình (lấy u= 2,5 m/s)

+ $б_z$ = Hệ số khuếch tán theo phương thẳng đứng: Hệ số khuếch tán $б_z$ là hàm số theo khoảng cách x (khoảng cách phát tán ô nhiễm tính toán so với nguồn thải) và độ ổn định khí quyển được tính theo công thức Slade: $б_z = 0,53.x^{0,73}$.

+ H: độ cao của nguồn đường sử dụng điểm tính toán, chọn H=1,5m.

- Nồng độ mg/N.m^3 = nồng độ mg/m^3*K, với K = (T_0xP)/(TxP_0)

+ T, P là nhiệt độ và áp suất đo được thực tế (theo niên giám thống kê tỉnh Đồng Nai năm 2018, thì nhiệt độ bình quân năm 2018 là 26,5^oC, chọn T = 26,5^0C + 273 (độ K), chọn P = 1atm, áp suất khí quyển).

+ T_0, P_0 là nhiệt độ và áp suất điều kiện chuẩn, T_o = 298K, P_0 = 1 atm.

Bảng 3.9: Kết quả tính toán nồng độ các chất ô nhiễm từ phương tiện vận chuyển

Nồng độ chất ô nhiễm (mg/Nm^3)	Khoảng cách (m)					QCVN 05:2023/ BTNMT
	50	100	150	200	300	
Bụi	0,1870	0,1128	0,0839	0,0680	0,0506	**0,3**
SO_2	0,0135	0,0081	0,0060	0,0049	0,0036	**0,35**
NO_2	1,9641	1,1852	0,8817	0,7148	0,5317	**0,2**
CO	0,7014	0,4233	0,3149	0,2553	0,1899	**30**
VOC	0,1886	0,1138	0,084	0,068	0,051	-

Nhận xét: Kết quả tính toán trong Bảng trên cho thấy hầu hết nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải do các phương tiện vận chuyển so sánh với QCVN QCVN 05:2023/BTNMT hầu hết thấp hơn so với quy chuẩn.

c. Đánh giá tác động do vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị:

Tiếp giáp phía Tây dự án là tuyến đường Hương Lộ 2 nối từ Quốc lộ 51 đến cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây, đi qua 2 phường Long Hưng. Hương Lộ 2 được xem là một trong những tuyến đường quan trọng giúp bất động sản khu Nam Đồng Nai phát triển. Trong những năm gần đây chất lượng của tuyến

đường này có phần giảm sút do quá trình vận chuyển về hàng hóa và nguyên vật liệu xây dựng ngày càng tăng; tuy nhiên chính quyền địa phương đã phối hợp với các đơn vị thi công đã đưa những biện pháp sửa chữa, nâng cấp chất lượng đường góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

Ước tính hiện tại mật độ lưu thông trên tuyến Hương Lộ 2 là khoảng 250 lượt/giờ đối với xe máy, ô tô và 100 lượt xe/giờ đối với xe tải tải trọng từ 10 tấn trở lên. Ven đường Hương Lộ 2 có nhiều hộ dân sinh sống, buôn bán. Việc có nhiều hộ dân sinh sống, buôn bán ven đường sẽ dẫn đến tình trạng mất an toàn giao thông cho khu vực gây khó khăn cho việc vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng dự án. Quá trình vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng, máy móc sẽ làm gia tăng mật độ xe lưu thông trên tuyến đường và phát sinh ra bụi, khí thải tác động đến hộ dân xung quanh ven đường Hương Lộ 2. Đồng thời, nguyên vật liệu phục vụ xây dựng được được tập kết gần các tuyến đường nội khu của dự án cũng là nguồn phát sinh bụi, khí thải tác động đến môi trường và sức khỏe người lao động. Cụ thể các tác động như sau:

Bụi phát sinh trong quá trình này chủ yếu là do nguyên vật liệu bị rơi vãi trong quá trình vận chuyển và bị gió cuốn đi phát tán vào môi trường không khí gây ô nhiễm cho các khu vực xung quanh.

Giả thiết lượng nguyên vật liệu được vận chuyển bằng xe tải 15 tấn Hệ số ô nhiễm bụi từ quá trình vận chuyển nguyên vật liệu và đất đá có thể ước tính theo Cục Bảo vệ môi trường Hoa Kỳ (USEPA) như sau:

$$E = k(1,7)\left[\frac{s}{12}\right]\left[\frac{S}{48}\right]\left[\frac{W}{2,7}\right]^{0.7}\left[\frac{w}{4}\right]^{0.5}\left[\frac{365-p}{365}\right]$$

- E: hệ số ô nhiễm (kg bụi/xe.km).

- k: cấu trúc hạt có giá trị trung bình 0,8 (k=0,8, cho bụi có kích thước nhỏ hơn 30µm).

- s: hệ số kể đến loại mặt đường (đường đô thị, chọn s = 5,7).

- S: vận tốc trung bình của các phương tiện vận chuyển vật liệu ra vào khu vực dự án (20 km/h).

- W: tải trọng của phương tiện (10 tấn).

- w: số bánh xe trung bình (4-6 bánh).

- p: số ngày mưa trong năm (150 ngày).

Trung bình nếu di chuyển 1km đường thì lượng bụi sinh ra do vận chuyển khoảng 0,745 kg bụi/xe.km.

Mặt khác tải lượng ô nhiễm: Q = E*d; v*ới E là hệ số ô nhiễm, d là quãng đường vận chuyển đất đá, nguyên vật liệu.*

Khối lượng nguyên vật liệu cần vận chuyển có khả năng rơi vãi là khoảng 1.700.000 tấn, thời gian thi công xây dựng khoảng 132 tháng (giai đoạn từ năm 2019-2030), số ngày hoạt động 26 ngày/tháng, sử dụng xe có tải trọng 15 tấn, trung bình 01 ngày có khoảng 35 lượt xe vận chuyển nguyên vật liệu. Ước tính quãng đường vận chuyển nguyên vật liệu khoảng 10 km. Như vậy tổng lượng bụi phát sinh do vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ xây dựng được tính như sau:

Bảng 3.10: Tải lượng bụi phát sinh trong quá trình vận chuyển nguyên vật liệu

Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
Số lượt xe vận chuyển	lượt/ngày	35
Bụi phát sinh	kg/ngày	0,745 x 10 x 35 = 260

So với quãng đường vận chuyển 10 km/ngày, trung bình lượng bụi phát sinh do vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng mỗi ngày khoảng 260 kg/ngày. Lượng bụi này gây ảnh hưởng nhiều đến dự án và có thể gây ảnh hưởng đến sự phát triển của cây cối trên tuyến vận chuyển do bụi phủ lên bề mặt lá cây, cản trở quá trình hô hấp tự nhiên của cây. Để đảm bảo tốt nhất cho môi trường không khí xung quanh, trong thời gian thi công đơn vị thực hiện che chắn nguyên vật liệu, hạn chế rơi vãi, chở đúng tải trọng cho phép. Đồng thời thực hiện một số giải pháp giảm thiểu ô nhiễm đến môi trường không khí xung quanh.

d. Bụi, khí thải do hoạt động của máy móc, thiết bị thi công:

Khí thải phát sinh trong giai đoạn thi công xây dựng dự án chủ yếu từ các nguồn sau: từ hoạt động của các phương tiện thi công xây dựng và các phương tiện vận tải trên công trường.

Để xây dựng các hạng mục công trình dự án sẽ có các phương tiện thi công sau đây hoạt động: cần trục, máy hàn, máy ủi, xe lu, xe tải, máy đào, máy trộn xi măng, dàn giáo di động,…. Hoạt động của các phương tiện thi công này sẽ làm phát sinh khí ô nhiễm có chứa sản phẩm của quá trình đốt nhiên liệu của các động cơ như NO_x, SO_2, CO, CO_2, C_xH_y.

Quá trình tính toán tải lượng đề cập dưới đây chỉ với giả thiết trong trường hợp các thiết bị, phương tiện thi công trên công trường hoạt động tập trung (vận hành đồng bộ trong cùng một ngày). Tổng tải lượng của các thiết bị, phương tiện thi công trên công trường được tính toán như sau:

Bảng 3.11: Tổng hợp lượng nhiên liệu sử dụng của một số thiết bị, phương tiện thi công xây dựng dự án

TT	Thiết bị, phương tiện	Số lượng	Lượng dầu DO/thiết bị (lít/ca làm việc)	Tổng lượng dầu DO sử dụng (lít/ca làm việc)
1	Búa diezel chạy trên ray	2	48	96
2	Cần trục bánh hơi	2	70	140
3	Đầm bàn	2	38	76
4	Đầm bánh thép tự hành	2	53	106
5	Đầm dùi	3	38	114
6	Đầm rung tự hành	2	38	76
7	Máy đầm bánh lốp	2	38	76
8	Máy đào	2	57	114
9	Máy đào một gầu	2	57	114
10	Máy đóng cọc	3	42	126
11	Máy lu	2	70	140
12	Máy lu bánh lốp	2	70	140
13	Máy lu rung	2	59	118
14	Máy nén khí điêzen	2	38	76
15	Máy ủi	2	54	108
16	Ô tô tải tự đổ	2	46	92
17	Ô tô tưới nước	1	46	92
Tổng				**1.696**

(Nguồn: Quyết định số 1134/QĐ-BXD ngày 08/10/2015 của Bộ Xây dựng)

Số lượng dầu sử dụng được tính cho tất cả các máy móc thiết bị hoạt động trong 01 ca làm việc, trong đó 01 ca máy làm việc 08 giờ. Như vậy, tổng lượng dầu sử dụng tối đa khoảng 1.696 lít/ca làm việc, tương đương khoảng 212 lít/giờ x 0,87 = 185 kg/giờ (khối lượng riêng của dầu DO là 0,87 kg/lít).

Căn cứ vào tài liệu Emission Inventory Manual 2013 của UNEP cung cấp về lượng khí phát thải khi sử dụng 01 tấn dầu đối với động cơ đốt trong như sau:

Bảng 3.12: Hệ số phát thải các khí thải tính theo nhiên liệu đốt

Thông số	Bụi	SO_2	NO_x	CO	VOC
Hệ số phát thải (kg/tấn dầu)	0,88	20S	16	18	4,6

(Nguồn: Emission Inventory Manual, UNEP 2013)

Dựa vào định mức tiêu thụ nhiên liệu, hệ số ô nhiễm, tải lượng và nồng độ ô nhiễm phát tán vào không khí do các máy móc thiết bị đốt dầu DO như sau:

Bảng 3.13: Tải lượng và nồng độ khí thải do hoạt động của máy móc thiết bị thi công xây dựng

Chất ô nhiễm	Tải lượng (kg/giờ)	Nồng độ (mg/m^3)	QCVN 05:2023/BTNMT (mg/m^3)
Bụi	0,16	0,018	**0,3**
SO_2	0,18	0,022	**0,35**
NO_x	2,96	0,308	**0,2**
CO	3,33	0,94	**30**
VOC	0,85	0,09	**-**

Ghi chú:

- Tải lượng (kg/giờ): [Hệ số ô nhiễm (kg chất ô nhiễm/tấn dầu) x Lượng dầu sử dụng (kg/giờ)]/1000;

- Nồng độ trung bình (mg/m^3): $C_{nền}$ + [Tải lượng (kg/giờ)x10^6]/V. Với V là thể tích tác động của dự án: V= SxH với H là chiều cao tác động 12m, S là diện tích dự án 767.532,6 m^2.

+ $C_{nền}$: Nồng độ nền tính theo trung bình kết quả phân tích hiện trạng môi trường không khí khu vực thực hiện dự án như sau:

Bụi	< 0,03 mg/m^3
SO_2	< 0,033 mg/m^3
NO_x	< 0,015 mg/m^3
CO	< 10 mg/m^3

Nhận xét: Nồng độ các chất ô nhiễm từ hoạt động của các phương tiện vận chuyển khi phát tán vào không khí hầu hết đều thấp hơn so với nồng độ cho phép so với QCVN 05:2023/BTNMT, chỉ có thông số NO_x vượt so với quy chuẩn. Do

đó, trong quá trình san nền chủ dự án cũng sẽ điều tiết phương tiện, phân bổ thời gian hoạt động hợp lý để hạn chế tối thiểu việc gây ô nhiễm.

Tác động: khí thải có thể sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân làm việc trên công trường, khí thải có thể kích thích mạnh đường hô hấp và gây ra các bệnh về mắt. Vì vậy, khi thi công các công nhân phải tuân thủ đúng các quy định về an toàn lao động. Bên cạnh đó để đảm bảo tốt nhất cho môi trường không khí xung quanh, trong quá trình thi công đơn vị sẽ thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng các thiết bị máy móc.

e. Khí thải do hoạt động hàn, cắt kim loại, sơn bảo vệ các hạng mục công trình:

*** Bụi từ hoạt động chà nhám trước khi sơn:**

Hoạt động chà nhám trước khi sơn đảm bảo về mặt mỹ quan cho công trình cũng như thuận lợi cho quá trình sơn. Tuy hoạt động chà nhám chỉ xảy ra trong thời gian ngắn, ở thời điểm gần hoàn thiện công trình và phạm vi tác động không xa nhưng nồng độ bụi phát sinh tập trung tại một thời điểm là tương đối cao ảnh hưởng trực tiếp đến người lao động, do đó cần có biện pháp giảm thiểu trong hoạt động này.

Trước khi sơn tường, tường sẽ được trét bột. Bột trét được trộn bột với nước theo tỷ lệ thích hợp. Khuấy trộn thật đều cho tới khi các thành phần bột liên kết lại với nhau thành bột dẻo. Trét 01 lớp lên tường bằng dụng cụ thích hợp, sau đó để khô 1- 2 giờ và dùng giấy nhám làm bằng bề mặt. Bụi phát sinh từ công đoạn thi công này thường phát sinh lượng bụi cục bộ rất cao và bụi nhẹ dễ phát tán đi xa. Tải lượng bụi được tính toán như sau:

- Theo WHO - 2013, hệ số ô nhiễm do quá trình chà nhám các bề mặt là 0,05 Kg bụi/m^2. Với bề mặt cần chà nhám ước tính khoảng 100.000 m^2 thì tải lượng ô nhiễm phát sinh từ hoạt động chà nhám bề mặt là 5.000 kg/toàn thời gian thi công.

+ Thời gian thi công chà nhám trong vòng 06 tháng (01 ca/ngày, 8 giờ/ca), khi đó tải lượng ô nhiễm bụi là 1,156 kg/giờ = 320 mg/s. Khối không khí tại khu vực công trường được hình dung như một hình hộp với các kích thước chiều dài L (m), chiều rộng W (m) và chiều cao H (m), một cạnh đáy của hình hộp, không khí song song với hướng gió. Giả sử luồng gió thổi vào hộp là không ô nhiễm và không khí tại khu vực vào thời điểm chưa khai thác là sạch thì nồng độ bụi phát sinh trung bình trong 01 giờ được tính theo công thức:

$$C = \frac{u \times H}{E_s \times L} (1- e^{-ut/L})$$

Trong đó:

- C: Nồng độ bụi phát sinh trung bình trong 01 giây (mg/m^3);

- E_s: Lượng phát thải ô nhiễm tính trên đơn vị diện tích $E_s = M_{bụi}/(L \times W)$ (mg/m^2.s);

- t: thời gian bụi phát tán, T = 1s;

- $M_{bụi}$: tải lượng bụi (mg/s); $M_{bụi}$ = 320 mg/s

- *u*: Tốc độ gió trung bình thổi vuông góc với một cạnh của hộp không khí (m/s), lấy u = 3,6 m/s;

- H: Chiều cao xáo trộn (m), lấy H = 12 m;

- L, W - Chiều dài và chiều rộng của hộp khí (m);

Bảng 3.14: Nồng độ bụi phát tán trong hoạt động chà nhám trước khi sơn

L (m)	W (m)	1- $e^{-ut/L}$	Es (mg/m^2.s)	Nồng độ (mg/m^3)	QCVN 05:2023/BTNMT (mg/m^3)
10	10	0,302	3,2	0,22	**0,3**
20	20	0,165	0,8	0,03	
30	30	0,113	0,35	0,01	

Nhận xét: Theo như kết quả tính toán được trình bày trong bảng trên cho thấy nồng độ bụi phát tán trong môi trường không khí trong vòng bán kính từ 30m thì nồng độ chư vượt mức cho phép theo QCVN 05:2023/BTNMT. Lượng bụi này phát sinh cục bộ trong nhà, lượng bụi này chủ yếu có đường kính lớn hơn 10 micromet. Lượng bụi này phát tán xung quanh vị trí chà nhám. Do đó, nó ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân lao động.

*** Khí thải từ hoạt động sơn công trình:**

- Hơi sơn dung môi hữu cơ:

+ Hơi sơn dung môi hữu cơ phát sinh chủ yếu từ các hoạt động sơn bảo vệ kết cấu công trình bằng thép, gỗ,…các loại sơn sử dụng có thành phần dung môi hữu cơ chủ yếu là hơi VOC (các hợp chất hữu cơ bay hơi). Dự án thực hiện đánh giá hàm lượng VOC theo tiêu chuẩn xanh của Mỹ (Green seal standard for paints and coatings), với hệ số VOC trong sơn là 150 g/lít. Ước tính toàn bộ dự án sử dụng khoảng 50.000 lít sơn dung môi hữu cơ để sơn bảo vệ kết cấu công trình,

thời gian dự kiến để hoàn thành sơn toàn bộ công trình theo từng giai đoạn là khoảng 06 tháng. Như vậy dự án sử dụng khoảng 160 lít sơn/ngày, quá trình sơn 2 giờ/ngày. Tải lượng hơi VOC phát sinh như sau:

Bảng 3.15: Tải lượng hơi VOC phát sinh

Chất ô nhiễm	Hệ số (g/lít)	Tải lượng (kg/giờ)
VOC	150	12

Ghi chú: Tải lượng (kg/giờ) = Hệ số (g/lít) x Số lượng sơn sử dụng (lít/ngày)/(1000x2).

+ Hơi dung môi phát sinh từ quá trình sơn có thành phần chủ yếu là xylen, toluen,… có thể gây ảnh hưởng đến cảm quan, gây sự khó chịu cho công nhân đang trực tiếp làm việc. Nếu công nhân làm việc tại nơi có nhiều hơi dung môi hữu cơ thì có khả năng bị mắc các bệnh về hô hấp, mắt, ngộ độc,… ảnh hưởng đến sức khỏe và năng suất lao động.

+ Xylen: là chất lỏng dễ bay hơi dùng để hòa tan chất tạo màng, trọng lượng riêng 0,87 kg/l, nồng độ trong không khí có thể ngửi thấy được là 0,08-3,7 ppm, trong nước có thể nhận thấy là 0,53-1,8 ppm. Xylen là một chất có hại với con người cũng như môi trường. Nồng độ gây chết 50% sinh vật LD50 = 4g/kg hoặc LD50 = 6.500 ppm.

+ Toluen: gây kích thích mắt và cơ quan hô hấp, có thể gây đau đầu, ngủ gật, vô thức, ảnh hưởng đến trung tâm thần kinh và có thể gây chết; khi nuốt phải dung dịch này có thể gây hỏng phổi. Hợp chất bền vững này có thể gây ảnh hưởng lên thần kinh trung ương và kết quả là gây rối loạn tâm thần, mệt mỏi, buồn nôn, khi tiếp xúc lâu có thể gây tử vong. Ngoài ra, khi thường xuyên tiếp xúc với hóa chất này có thể gây ra các bệnh về da.

+ Tuy nhiên, hoạt động sơn bảo vệ các kết cấu công trình chỉ thực hiện trong một thời gian ngắn và có tải lượng phát sinh không nhiều nên tác động là không đáng kể.

Bảng 3.16: Nồng độ các chất khí trong quá trình hàn vật liệu kim loại

Chất ô nhiễm	Đường kính que hàn				
	2,5	3,25	4	5	6
Khói hàn (có chứa các chất ô nhiễm khác) (mg/1 que hàn)	285	508	706	1.100	1.578
CO (mg/1 que hàn)	10	15	25	35	50

Chất ô nhiễm	Đường kính que hàn				
NOx (mg/1 que hàn)	12	20	30	45	70

(Nguồn: Phạm Ngọc Đăng, Môi trường không khí, NXB KHKT, 2000)

Tuy nhiên, công việc này chỉ thực hiện trong một thời gian ngắn nên tác động là cục bộ và tạm thời. Với các phương tiện bảo hộ lao động cá nhân phù hợp, sẽ hạn chế được các ảnh hưởng xấu đối với công nhân.

3.1.1.3.2.2. Đánh giá tác động do nước thải

a. Nước thải sinh hoạt:

Quá trình thi công tiến hành trong khoảng 132 tháng (khoảng 4.000 ngày) với số lượng công nhân khoảng 100 người. Lượng nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của một người là 45 lít/người.ngày. Lượng nước thải vào khoảng 100% x 45 lít/người.ngày x 100 người = 4,5 m^3/ngày. Nước thải này ảnh hưởng đến sức khỏe của các công nhân, đồng thời gây ô nhiễm cho môi trường nước nếu như dự án không có các biện pháp xử lý thích hợp. Dựa theo tài liệu của Tổ chức y tế thế giới (WHO), tải lượng ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt được tính như sau:

Bảng 3.17: Tải lượng ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt giai đoạn thi công

TT	Thông số	Khối lượng các chất ô nhiễm (g/người/ngày)	Tải lượng chất ô nhiễm (g/ngày)
1	BOD_5	45 - 54	40.500 - 50.400
2	COD	72 - 102	7.200 - 10.200
3	SS	70 - 145	7.000 - 14.500
4	Dầu mỡ	10 - 30	1.000 - 3.000
5	Tổng N	6 - 12	600 - 1.200
6	NH_4^+	2,4 - 4,8	240 - 480
7	Tổng P	0,8 - 4,0	80 - 400

(Nguồn: Assessment of Sources of Air, Water, and Land Pollution-WHO).

Thành phần các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt đặc trưng tại Việt Nam như sau:

Bảng 3.18: Thành phần các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Mức độ ô nhiễm (mg/L)			QCVN 14:2025/BTNMT, (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày)
		Nặng	Trung bình	Thấp	
1	BOD_5	300	200	100	25
2	COD	-	500	-	50
3	Chất rắn lơ lửng (SS)	600	350	120	35
4	Amoni (NH_4^+)	50	30	15	4
5	Tổng Nitơ (tính theo N)	85	50	25	25
6	Tổng Photspho	-	8	-	2,5
7	Dầu mỡ	40	20	-	10
8	Coliforms	-	$240x10^3$	-	$3x10^3$

(Nguồn: Trần Văn Nhân, Ngô Thị Nga, Giáo trình "Công nghệ xử lý nước thải", Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, 2006)

Nồng độ chất ô nhiễm đặc trưng trong nước thải sinh hoạt khi so sánh với QCVN 14:2025/BTNMT, cột A cho thấy hầu hết các thông số đều không đạt quy định. Nước thải chưa xử lý khi thải vào nguồn tiếp nhận sẽ làm ảnh hưởng đến hệ sinh thái khu vực; khi thấm vào đất gây ô nhiễm đất, hệ thực vật và ảnh hưởng đến chất lượng nước ngầm, gây ảnh hưởng gián tiếp đến sức khoẻ cộng đồng. Ngoài ra, nước thải sinh hoạt chứa một lượng vi sinh vật gây bệnh, gây ảnh hưởng đến sức khoẻ con người.

b. Nước thải xây dựng:

Nước thải xây dựng phát sinh chủ yếu từ quá trình trộn bê tông, vệ sinh thiết bị và phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu ra vào công trường thi công. Lượng nước này phát sinh ô nhiễm cục bộ với thành phần chủ yếu là chất thải rắn lơ lửng. Theo các dự án tương tự cho thấy lượng nước thải ước tính khoảng 0,1 m^3/ha.ngày.

Bảng 3.19: Lượng nước thải xây dựng các công trình của dự án

Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
Diện tích xây dựng	Ha	46,42
Nước thải phát sinh	(m^3/ngày)	4,5

Nước thải xây dựng chủ yếu chứa chất rắn lơ lửng nếu không được quản lý tốt sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường nước mặt trong khu vực như: tăng độ đục, giảm khả năng tự làm sạch của nguồn tiếp nhận nước thải khi tiếp nhận nước thải này. Tuy nhiên lượng nước thải này phát sinh không thường xuyên và nếu được quản lý tốt thì cũng không gây ảnh hưởng đáng kể đến môi trường nước trong khu vực.

3.1.1.3.2.3. Đánh giá tác động do chất thải rắn

a. Chất thải rắn sinh hoạt:

Chất thải rắn của công nhân thi công trung bình vào khoảng 01 kg/người/ngày, lượng chất thải phát sinh trung bình 100 kg/ngày với lượng công nhân khoảng 100 người.

Thành phần chất thải rắn này chứa 60 - 70% chất hữu cơ, 30 - 40% các chất khác và đặc biệt có thể chứa nhiều vi khuẩn và mầm bệnh. Đây là môi trường sống tốt cho các vi trùng gây bệnh, là nguồn thức ăn cho ruồi, muỗi,... sẽ dễ dàng truyền bệnh cho người và có thể phát triển thành dịch. Hơn nữa, chất hữu cơ trong chất thải rắn sinh hoạt lâu ngày bị phân hủy sinh ra các sản phẩm trung gian, sản phẩm phân hủy bốc mùi hôi thối rất khó chịu cho con người. Ngoài ra, chất thải rắn sinh hoạt của dự án còn sinh ra các chất khí độc hại như CO, CH_4, H_2S, NH_3,…, làm ảnh hưởng đến môi trường không khí xung quanh, chất thải rắn sinh hoạt còn bị cuốn theo dòng nước khi mưa gây ô nhiễm nguồn nước mặt. Để đảm bảo môi trường sống tại khu vực, dự án cần có các biện pháp thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải theo đúng quy định hiện hành.

b. Chất thải rắn thông thường:

Trong khi thi công các hạng mục công trình của dự án, các vật liệu xây dựng như ván gỗ, kim loại (khung nhôm, sắt, đinh,…), xà bần, dây điện, ống nhựa, kính, vữa, gạch, bao bì đựng các vật liệu,… bị vỡ vụn hoặc rơi vãi sẽ phát phát sinh lượng chất thải rắn trên công trường. Dựa theo định mức xây dựng thì mức độ hao hụt nguyên vật liệu chiếm khoảng 0,1% khối lượng nguyên vật liệu xây dựng, giả sử lượng hao hụt được tính là phế thải xây dựng. Khối lượng nguyên vật liệu cần vận chuyển là khoảng 1.700.000 tấn, thời gian thi công xây dựng

khoảng 132 tháng (giai đoạn từ năm 2019-2030), như vậy khối lượng chất thải rắn xây dựng phát sinh được tổng hợp như sau:

Bảng 3.20: Lượng chất thải rắn xây dựng dự án

Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
Nguyên vật liệu xây dựng	tấn	1.700.000
Chất thải rắn xây dựng	tấn/ngày	0,4

Tuy nhiên đây là số liệu ước tính, thông thường vật liệu xây dựng được tận dụng lại để tiết kiệm chi phí hoặc lưu trữ tận dụng cho sau này. Khi gặp trời mưa các chất thải rắn này nếu không được quản lý sẽ được dòng nước cuốn đi làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước hoặc nặng hơn là ảnh hưởng xấu đến nguồn nước mặt trong khu vực. Do đó, chủ dự án sẽ có biện pháp quản lý và xử lý tốt nguồn chất thải này để không làm ảnh hưởng đến môi trường của dự án.

Chất thải rắn phát sinh từ hoạt động xây dựng chủ yếu là chất trơ, ít có khả năng hòa tan vào nguồn nước nên ít tác động đến môi trường, tuy nhiên sẽ gây cản trở công việc đi lại của công nhân, các mảnh sắt thép vụn có thể gây nên các tai nạn lao động, các bao bì có thời gian phân hủy lâu khi không được thu gom triệt để sẽ chôn vùi trong đất gây ô nhiễm đất.

3.1.1.3.2.4. Đánh giá tác động do chất thải nguy hại

Trong giai đoạn xây dựng còn phát sinh chất thải nguy hại từ thi công xây dựng và bảo dưỡng máy móc, thiết bị. Chất thải nguy hại chủ yếu là bao bì đựng hóa chất, phụ gia trong xây dựng, cặn sơn, bao bì chứa dầu mỡ, giẻ lau nhiễm dầu mỡ,… Khối lượng phát sinh ước tính khoảng 115 kg/tháng.

Bảng 3.21: Chất thải nguy hại dự kiến phát sinh

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại (rắn/lỏng/bùn)	Số lượng kg/tháng	Mã CTNH
1	Cặn sơn, sơn	Rắn	50	08 01 01
2	Bao bì cứng thải bằng kim loại	Rắn	20	18 01 02
3	Bao bì cứng thải bằng nhựa	Rắn	20	18 01 03
4	Giẻ lau dính dầu nhớt	Lỏng	05	18 02 01
5	Bóng đèn	Rắn	10	16 01 06
6	Bao bì mềm thải	Rắn	10	18 01 01

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại (rắn/lỏng/bùn)	Số lượng kg/tháng	Mã CTNH
Tổng số lượng			**115**	

*** Tác động:**

- Các loại chất thải nguy hại trong quá trình thi công có các tính chất nguy hại theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường như sau:

+ Gây độc cấp tính: Các chất thải có các thành phần nguy hại gây tử vong, tổn thương nghiêm trọng hoặc tức thời cho sức khoẻ thông qua đường ăn uống, hô hấp hoặc qua da.

+ Gây hại: Các chất thải có các thành phần nguy hại gây ra các rủi ro sức khoẻ ở mức độ thấp thông qua đường ăn uống, hô hấp hoặc qua da.

+ Gây độc từ từ hoặc mãn tính: Các chất thải có các thành phần nguy hại gây ảnh hưởng xấu cho sức khỏe một cách từ từ hoặc mãn tính thông qua đường ăn uống, hô hấp hoặc qua da.

+ Có độc tính sinh thái: Các chất thải có các thành phần nguy hại gây tác hại nhanh chóng hoặc từ từ đối với môi trường và các hệ sinh vật thông qua tích luỹ sinh học.

3.1.1.3.2.5. Tác động do xây dựng kè tới dòng chảy, bồi lắng, xói

Hiện nay, chủ dự án đã hoàn thành việc kè bờ sông Buông và các kênh rạch nội khu theo quy hoạch đã được duyệt, Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020; việc thực hiện thi công bờ kè tuân thủ theo bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của dự án Aqua Riverside City tại Văn bản số 5453/SXD-QLXD ngày ngày 13/10/2020. Do đó, trong quá trình triển khai xây dựng tiếp theo các hạng mục công trình điều chỉnh quy hoạch của dự án không có các tác động tới dòng chảy, bồi lắng, xói.

Các hạng mục kè bờ đã hoàn thành như sau:

Bảng 3.22: Khối lượng kè bờ đã hoàn thành

TT	Phân đoạn kè	Chiều dài theo quy hoạch dược duyệt	Đã hoàn thành kè bờ (m)	Loại kè	Ghi chú
1	Kè bảo vệ bờ sông Buông	2.967	2.967	Kè dự ứng lực cừ SW600A, bê tông cốt thép	Đoạn giáp sông Buông
2	Kè bờ cảnh quan trong dự án	940	940	Kè mềm mái nghiêng, gia cố BTCT	Rạch nhỏ nội khu dự án

*** Tác động khi tuyến kè trong quá trình hoạt động:**

- Quá trinh thi công gia cố nền móng không chặt sẽ rất dễ xảy ra hiện tượng vỡ kè đặc biệt vào mùa mưa lớn đất bão hòa nước, áp lực nước ngầm ở lưng kè nằm cao.

- Sự cố sạt lở bờ kè sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng công trình làm giảm khả năng phòng chống lụt bão và giảm nhẹ thiên tai của tuyến kè. Sự cố sạt lở bờ kè cũng sẽ làm ảnh hưởng đến chất lượng công trình và cảnh quan môi trường khu vực.

- Sự cố sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến người dân trong khu vực dự án, ảnh hưởng đến chất lượng nhà cửa và các công trình kiến trúc nằm trong phạm vi bờ kè . Sự cố sạt lở bờ kè sẽ gây sạt lở, bồi lấp dòng dẫn và làm chất lượng đất bị suy giảm ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống thu nhập của người dân và các công trình kiến trúc của khu đô thị.

*** Ngập úng:**

Trong thời gian triển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án, vào mùa mưa đặc biệt là các ngày mưa lớn, nếu không có biện pháp tiêu thoát nước mưa tốt, tắc nghẽn dòng chảy sẽ dẫn đến tình trạng ngập úng khu vực.

Khi dự án triển khai san lấp mặt bằng và xây dựng theo từng khu vực, do công tác san nền không thể tiến hành đồng đều, cùng lúc trên toàn diện tích khu vực dự án, sẽ gây ra ngập úng cục bộ ở một số khu vực, khi đào hố

móng công trình ... Ngập úng cục bộ sẽ gây cản trở tiến độ thi công, chảy tràn nước mưa kéo theo đất, bùn chảy tràn ra khu vực xung quanh.

*** Sụt lún:**

Sụp lún công trình có thể xảy ra khi đào móng sâu hoặc đào nền đất thi công công trình ngầm trên nền đất yếu, nền đất gia cố không chắc chắn. Bên cạnh nguyên nhân khách quan, sự cố sụt lún còn do yếu tố từ con người như:

- Thi công không đúng kỹ thuật đối với các công trình ngầm, sâu: việc thăm dò, khảo sát địa chất khu vực dự án chưa lường hết được các thay đổi của tầng địa chất dẫn đến giải pháp thiết kế, thi công đề xuất chưa phù hợp với thực tế. Thiết kế không tuân thủ các quy phạm và quy định pháp luật đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Thi công không đúng trình tự theo thiết kế; gia cố bờ bao không phù hợp… Sụt lún công trình làm ảnh hưởng đến tiến độ và chất lượng thi công công trình, đặc biệt là nguyên nhân gây nên các tai nạn (sập công trình, dàn giáo) gây thiệt hại về kinh tế và con người. Do đó, chủ dự án sẽ có các giải pháp cụ thể đối với các sự cố này.

3.1.1.4. Đánh giá, dự báo tác động từ các nguồn khác

3.1.1.4.1. Giai đoạn phát quang mặt bằng

a. Tiếng ồn:

Tiếng ồn trong giai đoạn giải phóng mặt bằng chủ yếu là do hoạt động của các phương tiện thi công, phương tiện vận chuyển.

Mức ồn sẽ giảm dần theo khoảng cách ảnh hưởng và có thể dự báo như sau:

$Lp(x) = Lp(xo) + 20 \log10(xo/x)$

Lp(xo): mức ồn cách nguồn 1m (dBA)

xo = 1m

Lp(x): mức ồn tại vị trí cần tính toán (dBA)

x: vị trí cần tính toán (m)

Bảng 3.23: Mức ồn tối đa từ hoạt động của phương tiện vận chuyển và thi công

TT	Các phương tiện	Mức ồn cách nguồn (dBA)			
		15m	30m	50m	100m
1	Máy phát	80,0	75	70	66
2	Xe tải	73,0	67	63	57
QCVN 24:2016/BYT		85 dBA			

Tiếng ồn sẽ gây ảnh hưởng đến tâm lý con người, ảnh hưởng trực tiếp đến thính giác. Tiếp xúc với nguồn ồn lớn trong thời gian dài có thể gây ra bệnh điếc nghề nghiệp. Tiếng ồn gây ra tại công trường chủ yếu tác động đến công nhân tham gia thi công tại dự án.

b. Tác động do nước mưa chảy tràn:

Hoạt động phát quang mặt bằng sẽ phát sinh chất thải rắn như: sinh khối thực vật, xà bần,… Khi mưa lớn dòng chảy sẽ cuốn các chất thải này xuống các rãnh thoát nước tự nhiên trong khu vực dự án và chảy ra sông suối tại khu vực. Vì vậy, các chất thải phát sinh trong giai đoạn này cần phải được thu gom tập trung.

Tổng diện tích chưa xây dựng của dự án là 46,42ha; lượng mưa chảy tràn qua khu vực dự án được lấy tương ứng trong tháng có lượng mưa cao nhất. Được trình bày cụ thể dưới đây.

Theo "TCVN 7957:2008: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế", lưu lượng nước mưa chảy tràn được tính toán như sau:

Q = q x C x F (l/s)

Trong đó:

- q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

- C: hệ số dòng chảy, đối với bề mặt cỏ có hệ số dòng chảy nhỏ hơn 2-7%, chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P=2 năm, ta có C=0,37 (theo TCVN 7957:2008-mặt cỏ, cây xanh).

F: Diện tích lưu vực tính toán (m^2), F = 464.200 m^2

Trong đó:

q: Cường độ mưa (l/s.ha), q = 166,7 × i; với i là lớp nước cao nhất của khu vực vào ngày có lượng mưa lớn nhất (mm/phút) (Theo Hoàng Huệ - 2007). Theo Trung tâm Dự báo Khí tượng Thủy văn Đồng Nai - Trạm Long Thành lượng mưa

trong 10 năm từ năm 2013-2023 thì lượng mưa cao nhất là 121,5 mm/ngày (ngày 26/9/2016) tương đương 0,67 mm/phút.

Lưu lượng nước mưa chảy tràn tính toán được:

Q = 0,37x(166,7x0,67)x(464.200x10^{-4}) = 1.895l/s = 1,895 m^3/s = 6.822 m^3/giờ.

Thành phần ô nhiễm của nước mưa chảy tràn thông thường như sau:

Bảng 3.24: Ước tính nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Nồng độ	QCVN 40:2025/ BTNMT, Cột A
1	Chất rắn lơ lửng	mg/l	10 - 20	40
2	COD	mg/l	10 - 20	65
3	Tổng Nitơ	mg/l	0,5 - 1,5	20
4	Tổng Photpho	mg/l	0,004 - 0,03	4

(Nguồn: Viện vệ sinh Dịch tễ TP. Hồ Chí Minh, 2007)

Nhận xét: so sánh với QCVN 40:2025/BTNMT, cột A cho thấy nồng độ ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn thấp hơn nhiều so với quy định.

Ghi nhận trận mưa lớn nhất trong vòng 50 năm qua xảy ra tại tỉnh Đồng Nai xả ra vào ngày 26/9/2016, theo số liệu của Trung tâm Dự báo Khí tượng Thủy văn Đồng Nai - Trạm Long Thành lưu lượng mưa đo được là 121,5mm. Tuy nhiên, thực tế cho thấy dù chưa có hệ thống nước hoàn chỉnh, khu vực thực hiện dự án vẫn chưa từng có tình trạng ngập lụt cục bộ xảy ra.

c. Tác động do rủi ro, sự cố:

*** Tai nạn lao động:**

Trong quá trình phát quang có thể xảy ra tai nạn do các nguyên nhân như cây đổ, rắn cắn, trượt té, xe bị lật do đất lún,...có thể gây thiệt hại đến tính mạng con người.

*** Tai nạn giao thông:**

Hoạt động của dự án trong giai đoạn giải phóng mặt bằng sự gia tăng lượng xe vận chuyển đất đào, đất đắp, vận chuyển sinh khối sẽ là nguy cơ gây tai nạn giao thông trong khu vực dự án.

3.1.1.4.2. Giai đoạn thi công xây dựng

a. Tiếng ồn:

Tiếng ồn trong giai đoạn thi công xây dựng chủ yếu là do hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thi công. Mức ồn sẽ giảm dần theo khoảng cách ảnh hưởng và có thể dự báo như sau:

Lp(x) = Lp(xo) + 20 log10(xo/x)

Lp(xo): mức ồn cách nguồn 1m (dBA)

xo = 1m

Lp(x): mức ồn tại vị trí cần tính toán (dBA)

x: vị trí cần tính toán (m)

Bảng 3.25: Mức ồn tối đa từ hoạt động của phương tiện vận chuyển và thi công

TT	Các phương tiện	Mức ồn cách nguồn 1m (dBA)		Mức ồn cách nguồn 20m (dBA)	Mức ồn cách nguồn 50m (dBA)
		Khoảng	Trung bình		
1	Máy đào	90,0 ÷ 96,0	93,0	67,0	59,0
2	Máy lu	72,0 ÷ 74,0	73,0	47,0	39,0
3	Máy lu bánh lốp	77,0 ÷ 96,0	86,5	60,5	52,5
4	Máy lu rung	80,0 ÷ 93,0	86,5	60,5	52,5
5	Máy ủi	82,0 ÷ 94,0	88,0	62,0	54,0
6	Ô tô tải tự đổ	75,0 ÷ 88,0	81,5	55,5	47,5
7	Ô tô tưới nước	75,0 ÷ 87,0	81,0	55,0	47,0
8	Búa diezel chạy trên ray	85,0 ÷ 98,0	91,5	64,0	57,0
9	Cần trục bánh hơi	83,0 ÷ 92,0	87,5	61,5	53,5
10	Đầm bàn	88,0 ÷ 92,0	90,0	63,0	56,0
11	Đầm bánh thép tự hành	89,0 ÷ 93,0	91,0	63,5	56,5
12	Đầm dùi	86,0 ÷ 90,0	88,0	63,0	56,0
13	Đầm rung tự hành	80,0 ÷ 94,0	87,0	61,0	53,0

TT	Các phương tiện	Mức ồn cách nguồn 1m (dBA)		Mức ồn cách nguồn 20m (dBA)	Mức ồn cách nguồn 50m (dBA)
		Khoảng	Trung bình		
14	Máy đầm bánh lốp	81,0 ÷ 90,0	85,5	59,5	51,5
15	Máy đào một gầu	90,0 ÷ 96,0	93,0	67,0	59,0
16	Máy đóng cọc	90,0 ÷ 98,0	94,0	70,0	60,0
17	Máy nén khí điêzen	80,0 ÷ 90,0	85,0	59,0	51,0
18	Máy cắt uốn thép	83,0 ÷ 92,0	87,5	61,5	53,5
19	Máy hàn	88,0 ÷ 92,0	90,0	63,0	56,0
20	Máy khoan đứng	89,0 ÷ 93,0	91,0	63,5	56,5
21	Máy mài	80,0 ÷ 93,0	86,5	60,5	52,5
22	Máy rải	82,0 ÷ 94,0	88,0	62,0	54,0
23	Máy san	75,0 ÷ 88,0	81,5	55,5	47,5
24	Máy trộn bê tông	80,0 ÷ 93,0	86,5	60,5	52,5
25	Máy vận thăng	82,0 ÷ 94,0	88,0	62,0	54,0
QCVN 26:2010/BTNMT		70 dBA			
QCVN 24:2016/BYT		85			

Nhận xét: mức ồn tối đa do hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thi công tại vị trí cách nguồn 20m nhỏ hơn giới hạn cho phép của QCVN 26:2010/BTNMT và QCVN 24:2016/BYT. Tuy nhiên, đối với công nhân làm việc trực tiếp (giả sử khoảng cách nguồn ồn tối thiểu là 01m) thì hoạt động của bất cứ một loại thiết bị nào kể trên đều vượt quá giới hạn mức ồn cho phép. Tiếng ồn từ hoạt động xây dựng là không thể tránh khỏi, nguồn ô nhiễm này chỉ có tính chất tạm thời và chỉ gây ảnh hưởng cục bộ trong thời gian thi công.

Tiếng ồn sẽ gây ảnh hưởng đến tâm lý con người, ảnh hưởng trực tiếp đến thính giác. Tiếp xúc với nguồn ồn lớn trong thời gian dài có thể gây ra bệnh điếc nghề nghiệp. Tiếng ồn gây ra tại công trường chủ yếu tác động đến công nhân tham gia xây dựng dự án. Ở nước ta chưa có tiêu chuẩn quy định cụ thể về mức độ tiếng ồn do các công tác thi công nói chung. Tuy nhiên, theo quy chuẩn đã ban hành về mức cho phép tiếng ồn tại khu vực lao động tối đa là 85 dBA (QCVN

24:2016/BYT). Ô nhiễm tiếng ồn trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi. Tuy nhiên, do đặc điểm vị trí địa lý của khu vực dự án, nguồn ô nhiễm này chỉ gây ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân thi công trong khu vực dự án.

b. Tác động do nước mưa chảy tràn:

Hoạt động thi công sẽ phát sinh chất thải rắn như: đất, cát, vật liệu xây dựng thải và dầu mỡ khoáng thải từ quá trình bảo trì, sửa chữa máy móc,… Khi mưa lớn dòng chảy sẽ cuốn các chất thải này xuống các rãnh thoát nước tự nhiên trong khu vực dự án và chảy ra sông rạch tại khu vực. Vì vậy, các chất thải phát sinh trong giai đoạn này cần phải được thu gom tập trung.

Tổng diện tích của xây dựng còn lại của dự án khoảng 46,42ha, lượng mưa chảy tràn qua khu vực dự án được lấy tương ứng trong tháng có lượng mưa cao nhất. Được trình bày cụ thể dưới đây.

Tổng diện tích chưa xây dựng của dự án là 46,42ha; lượng mưa chảy tràn qua khu vực dự án được lấy tương ứng trong tháng có lượng mưa cao nhất. Được trình bày cụ thể dưới đây.

Theo "TCVN 7957:2008: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế", lưu lượng nước mưa chảy tràn được tính toán như sau:

Q = q x C x F (l/s)

Trong đó:

- q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

- C: hệ số dòng chảy, đối với bề mặt cỏ có hệ số dòng chảy nhỏ hơn 2-7%, chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P=2 năm, ta có C=0,37 (theo TCVN 7957:2008-mặt cỏ, cây xanh).

F: Diện tích lưu vực tính toán (m^2), F = 270.000 m^2

Trong đó:

q: Cường độ mưa (l/s.ha), q = 166,7 × i; với i là lớp nước cao nhất của khu vực vào ngày có lượng mưa lớn nhất (mm/phút) (Theo Hoàng Huệ - 2007). Theo Trung tâm Dự báo Khí tượng Thủy văn Đồng Nai - Trạm Long Thành lượng mưa trong 10 năm từ năm 2013-2023 thì lượng mưa cao nhất là 121,5 mm/ngày (ngày 26/9/2016) tương đương 0,67 mm/phút.

Lưu lượng nước mưa chảy tràn tính toán được:

Q = 0,37x(166,7x0,67)x(464.200x10^{-4}) = 1.895l/s = 1,895 m^3/s = 6.822 m^3/giờ.

Thành phần ô nhiễm của nước mưa chảy tràn thông thường như sau:

Bảng 3.26: Ước tính nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Nồng độ	QCVN 40:2025/ BTNMT, Cột A
1	Chất rắn lơ lửng	mg/l	10 - 20	40
2	COD	mg/l	10 - 20	65
3	Tổng Nitơ	mg/l	0,5 - 1,5	20
4	Tổng Photpho	mg/l	0,004 - 0,03	4

(Nguồn: Viện vệ sinh Dịch tễ TP. Hồ Chí Minh, 2007)

Nhận xét: so sánh với QCVN 40:2025/BTNMT, cột A cho thấy nồng độ ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn thấp hơn nhiều so với quy định.

Nước mưa chảy tràn được quy ước là nước thải sạch nên không cần xử lý. Tuy nhiên, nước mưa chảy tràn nếu cuốn theo đất đá, dầu mỡ,… sẽ làm ô nhiễm nguồn nước mặt nguồn tiếp nhận, gây tách nghẽn hệ thống thoát nước, ngập úng khu vực xung quanh. Vì vậy, phải có biện pháp tiêu thoát nước phù hợp để tránh ngập úng gây ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường cũng như hạn chế xói mòn trong quá trình chảy tràn qua khu vực dự án.

Ghi nhận trận mưa lớn nhất trong vòng 50 năm qua xảy ra tại tỉnh Đồng Nai xả ra vào ngày 26/9/2016, theo số liệu của Trung tâm Dự báo Khí tượng Thủy văn Đồng Nai - Trạm Long Thành lưu lượng mưa đo được là 121,5mm. Tuy nhiên, thực tế cho thấy dù chưa có hệ thống nước hoàn chỉnh, khu vực thực hiện dự án vẫn chưa từng có tình trạng ngập lụt cục bộ xảy ra.

c. Tác động đối với sức khỏe công nhân lao động trên công trường:

Do quy mô thực hiện dự án lớn, có nhiều hạng mục công trình với các yêu cầu đặc thù về kỹ thuật thi công, nên việc tuyển dụng công nhân lao động do các chủ thầu thi công lựa chọn và tuyển dụng từ nhiều địa phương khác nhau theo từng hạng mục công trình. Việc tập trung công nhân trên công trường cũng trở thành nguyên nhân phát sinh, lây lan các dịch bệnh, đặc biệt là trong thời gian này, xã hội đang tồn tại một số loại dịch bệnh có khả năng lây lan nhanh, có khả năng bùng phát thành đại dịch sẽ tác động xấu đến sức khỏe cộng đồng dân cư khu vực dự án như dịch tả, dịch cúm, ...

Kết quả tính toán, dự báo về mức độ tiếng ồn tại nguồn và mức độ tiếng ồn lan truyền trong giai đoạn thi công cho thấy tiếng ồn sinh ra do các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu và máy móc, thiết bị thi công trên công trường đảm

bảo giới hạn cho phép đối với khu vực thi công và đối với khu dân cư ở khoảng cách lớn hơn 50m so với tuyến đường.

Việc thi công dự án về mùa hè với nhiệt độ không khí và độ ẩm cao, đây là nguyên nhân ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân. Ngoài ra, nhiệt độ cao sẽ gây nên những biến đổi về sinh lý và cơ thể con người như mất mồ hôi, kèm theo là mất mát một lượng muối khoáng như các muối iôn K, Na, Ca, I, Fe,... Nhiệt độ cao cũng làm cơ tim phải làm việc nhiều hơn.

Đặc biệt khi làm việc trong môi trường nóng thường dễ mắc bệnh hơn so với các điều kiện bình thường, ví dụ bệnh tiêu hóa chiếm tới 15% trong khi điều kiện bình thường chỉ chiếm 7,5%, bệnh ngoài da là 6,3% so với 1,6%. Rối loạn sinh lý thường gặp ở một số công nhân làm việc ở nhiệt độ cao là chứng say nóng và co giật, nặng hơn là choáng nhiệt. Người thường xuyên tiếp xúc với nguồn nhiệt cao là các công nhân vận hành máy, lái xe công trình,...

Nhằm giảm thiểu các tác động đối với sức khỏe cộng đồng dân cư khu vực dự án và đặc biệt đối với công nhân lao động trên công trường trong quá trình thi công, nhà thầu áp dụng các biện pháp quản lý, kỹ thuật, tổ chức thi công hợp lý. Các biện pháp cụ thể được trình bày trong Chương 4 của báo cáo.

d. Đối với sức khỏe cộng đồng dân cư khu vực dự án:

Căn cứ theo các đánh giá ô nhiễm bụi, khí thải từ các hoạt đông được triển khai trong giai đoạn thi công dự án cho thấy mức độ tác động do ô nhiễm bụi đối với sức khỏe cộng đồng dân cư khu vực dự án nằm trong phạm vi 50m từ mặt đường thi công là rất đáng kể. Cụ thể là các hộ dân canh tác trong khu vực Dự án.

e. Tác động đến hoạt động của các công trình lân cận:

Xây dựng công trình làm cho nhu cầu nguyên vật liệu xây dựng trong khu vực tăng cao sẽ làm biến động giá cả, nếu không quản lý chặt dễ phát sinh tình trạng trộm cắp nguyên vật liệu, giảm chất lượng công trình.

Trong quá trình thi công, nếu không thực hiện đầy đủ theo bản vẽ thiết kế công trình dễ gây sụt lún công trình và các công trình xung quanh.

f. Tác động do rủi ro, sự cố:

*** Tai nạn lao động:**

Trong quá trình thi công xây dựng có thể xảy ra tai nạn do các nguyên nhân như công trình bị nghiêng, gãy, đổ...có thể gây thiệt hại đến tính mạng con người. Đối với bất kỳ công trình xây dựng với quy mô lớn nào, công tác an toàn lao động là vấn đề quan tâm hàng đầu từ các nhà đầu tư cho đến người lao động trực

tiếp thi công trên công trường. Nhìn chung, các vấn đề có khả năng phát sinh ra tai nạn lao động có thể bao gồm:

- Không thực hiện tốt quy định về an toàn lao động khi làm việc với các loại máy móc, thiết bị thi công.

- Việc thi công các công trình trên cao sẽ làm tăng cao khả năng gây ra tai nạn lao động do trượt té.

- Các tai nạn lao động từ các công tác tiếp cận với điện.

- Khi công trường thi công trong những ngày mưa thì khả năng gây ra tai nạn lao động còn có thể tăng cao do những nguyên nhân sau: đất trơn dẫn đến sự trượt té, tăng khả năng xảy ra các sự cố về điện, đất mềm và dễ lún,... Gió bão lớn dễ gây ra tình trạng mất điện gây nguy hiểm đến tính mạng con người. Vật liệu xây dựng chất đống cao có thể gây nguy hiểm cho công nhân nếu đổ, ngã….

- Trong quá trình hoạt động các thiết bị máy móc có thể xảy ra các sự cố, tai nạn do điện hoặc do công nhân làm việc quá sức dẫn đến mệt mỏi, không tỉnh táo trong khi vận hành máy móc, do bất cẩn không tuân thủ các quy tắc an toàn khi vận hành.

*** Sự cố cháy nổ:**

Các nguyên nhân có thể gây ra sự cố cháy trong giai đoạn thi công xây dựng dự án là:

- Xây dựng công trình sai, vi phạm khoảng cách an toàn đối với đường dây điện cao thế.

- Hút thuốc và vứt tàn thuốc bừa bãi.

- Kho chứa nguyên, nhiên liệu không đảm bảo điều kiện thông thoáng tốt.

- Do bảo quản nhiên liệu không đúng cách.

- Do nấu ăn gây ra hỏa hoạn.

- Lựa chọn thiết bị điện và dây điện không phù hợp với cường độ dòng điện, không trang bị các thiết bị chống quá tải.

- Hệ thống đường ống bị bít nghẹt trong quá trình lắp đặt (do các vật cứng lọt vào phần bên trong của đường ống dẫn) dẫn đến cháy, nổ.

Sự cố cháy nổ xảy ra sẽ gây thiệt hại về tính mạng và tài sản của chủ đầu tư; môi trường không khí bị ô nhiễm do các sản phẩm cháy, nước sử dụng chữa cháy sẽ có chứa các chất độc làm ô nhiễm nguồn nước mặt trong khu vực dự án.

*** Tai nạn giao thông:**

Hoạt động của dự án trong giai đoạn xây dựng sẽ làm tăng mật độ giao thông trong khu vực, hậu quả kéo theo là sự tăng tải lượng chất ô nhiễm và làm giảm chất lượng môi trường không khí xung quanh. Trong thời gian xây dựng, sự gia tăng lượng xe vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng và đất đá sẽ là nguy cơ gây tai nạn giao thông trong khu vực dự án. Theo ước tính trong quá trình xây dựng dự án, hàng ngày có trên 40 lượt xe tải trọng tải 10-15 tấn chịu trách nhiệm vận chuyển nguyên vật liệu, sự gia tăng lượng xe vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng và đất đá sẽ là nguy cơ gây tai nạn giao thông trong khu vực nhất là các hộ dân sống hai bên tuyến đường vận chuyển gây ra ùn tắc cục bộ. Tai nạn giao thông khi xảy ra sẽ ảnh hưởng đến quá trình lưu thông, kẹt xe kéo dài, ảnh hưởng ô nhiễm không khí cục bộ. Chính vì vậy vấn đề an toàn giao thông được chủ dự án đặc biệt quan tâm, trong quá trình thi công nhất thiết phải có các biện pháp nhằm hạn chế khả năng gây ách tắc giao thông của các loại phương tiện chuyên chở này.

*** Sự cố về điện, sét đánh:**

- Sự cố về điện: sự cố trong khi xây dựng đường điện và sử dụng điện trong quá trình xây dựng dự án. Việc không tuân thủ các yêu cầu an toàn trong quá trình xây dựng đường điện và sử dụng điện sẽ dẫn đến các sự cố như cháy và chập điện. Sự cố này có thể gây thiệt hại về người. Do vậy hệ thống điện phải được xây dựng để đảm bảo an toàn.

- Sự cố sét đánh: ít xảy ra, tuy nhiên khi xảy ra có thể gây chết người do đó chủ dự án cũng sẽ thực hiện các biện pháp phòng ngừa.

Nhìn chung, các tác động nói trên không lớn và chỉ tồn tại trong khoảng thời gian thi công. Khi kết thúc thi công, các tác động trên sẽ không còn nữa. Tuy nhiên cần có các biện pháp kiểm soát thích hợp nhằm giảm thiểu tối đa tác động của dự án đến môi trường và cộng đồng dân cư trong vùng.

*** Sạt lở do quá trình san nền:**

Trong quá trình thi công dưới tác động của nước mưa sẽ làm xói mòn đất tại khu vực dự án làm trôi đất đá đến các công trình lân cận. Sạt lở đất đá có thể xảy ra trong quá trình thi công hố đào khi có mưa. Thi công san nền trong mùa mưa sẽ xảy ra ngập úng tạm thời tại khu vực dự án. Trong khu vực dự án không gần bờ sông hay suối nên không xảy ra khả năng sạt lở bờ sông hay bờ suối.

3.1.2. Các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện

3.1.2.1. Các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện các tác động liên quan đến chất thải

3.1.2.1.1. Giai đoạn phát quang mặt bằng

a. Biện pháp giảm thiểu nước thải sinh hoạt:

Quá trình phát quang và san nền với số lượng công nhân khoảng 20 người. Lượng nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt là 45 lít/người.ngày. Tổng lượng nước thải vào khoảng 0,9 m^3/ngày. Do lực lượng công nhân được tuyển dụng là người của địa phương, nên lượng nước thải phát sinh hằng ngày tại công trường sẽ được giảm thiểu đáng kể.

Ngoài ra, chủ dự án sẽ trang bị nhà vệ sinh di động kích thước 900 x 1.300 x 2.420 mm nguyên khối đồng bộ có bể chứa chất thải và bồn nước dự trữ với bồn phân 750 lít với số lượng 05 cái phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho công nhân, các nhà vệ sinh được bố trí xung quanh khu vực công trường khai thác. Chất thải từ nhà vệ sinh sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ thu gom, xử lý đúng quy định.

b. Biện pháp, công trình thu gom, lưu giữ rác thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại:

*** Biện pháp, công trình thu gom, lưu giữ rác thải sinh hoạt:**

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trung bình khoảng 10 kg/ngày. Trong giai đoạn này rác thải sinh hoạt của công nhân trên công trường được thu gom và lưu chứa tại các thùng rác, sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý.

Ngoài ra, công nhân hạn chế ở lại khu vực thi công, chủ yếu sinh hoạt, ăn ở tại các nhà nghỉ tại địa phương. Vì vậy lượng chất thải sinh hoạt phát sinh tại công trình là khá thấp, các biện pháp thu gom, xử lý trên là khả thi và phù hợp thực tế của dự án.

*** Biện pháp, công trình thu gom, lưu giữ chất thải rắn thông thường:**

Phần thực bì phát sinh như lá cây, cành, rễ của cây,… sẽ được thu gom tập trung tại một chỗ. Chủ đầu tư kết hợp với đơn vị có nhu cầu để thu gom và xử lý lượng rác phát quang này. Vị trí lựa chọn tập trung rác thuận lợi cho việc thu gom, định kì được thu gom theo quy định.

*** Biện pháp, công trình thu gom, lưu giữ chất thải nguy hại:**

- Khu vực dự án trong giai đoạn giải phóng mặt bằng sẽ trang bị từ 2 thùng loại 660 lít để lưu chứa chất thải nguy hại (dầu mỡ, giẻ lau dính dầu,…).

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển chất thải nguy hại để xử lý theo đúng quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

c. Biện pháp, công trình giảm thiểu bụi, khí thải:

- Che chắn khu vực phát quang bằng các tấm chắn cao 2m, bố trí các biển thông báo khu vực đang thi công. Khối lượng chất thải rắn phát sinh được chủ dự án thu gom, tập trung tại 01 điểm quy định và hợp đồng với đơn vị chức năng định kì thu gom, xử lý theo quy định.

- Tất cả các xe vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới đưa vào sử dụng tại khu vực dự án, phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường.

- Yêu cầu các phương tiện vận tải khi vận chuyển sinh khối thực vật từ quá trình phát quang, đất đào được phủ kín bằng vải bạt chắn tránh rơi vãi trên đường vận chuyển, chở đúng trọng tải quy định.

- Các phương tiện giao thông vận tải và các máy móc thi công cơ giới, không hoạt động quá công suất thiết kế.

- Xe vận chuyển và các máy móc sử dụng phải được kiểm tra kỹ thuật định kỳ, bảo dưỡng theo đúng quy định, đảm bảo các thông số khí thải của xe đạt yêu cầu về mặt môi trường.

- Phân phối lượng xe vận chuyển ra vào khu vực dự án, điều tiết các máy móc làm việc phù hợp tránh làm tăng nồng độ các chất ô nhiễm không khí.

Do đó khí thải trong giai đoạn này đã được giảm thiểu đáng kể, khả năng tác động đến đến dân cư sống xung quanh khu dự án là không cao.

3.1.2.1.2. Giai đoạn thi công xây dựng

a. Biện pháp, công trình xử lý nước thải:

*** Biện pháp giảm thiểu tác động do nước thải sinh hoạt:**

- Quá trình thi công với số lượng công nhân khoảng 100 người. Lượng nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt là 45 lít/người.ngày. Tổng lượng nước thải phát sinh khoảng 4,5 m^3/ngày. Do lực lượng công nhân được tuyển dụng là người của địa phương, nên lượng nước thải phát sinh hằng ngày tại công trường sẽ được giảm đáng kể.

- Ngoài ra, chủ dự án sẽ trang bị nhà vệ sinh di động kích thước 900 x 1.300 x 2.420 mm nguyên khối đồng bộ có bể chứa chất thải và bồn nước dự trữ với bồn phân 750 lít với số lượng 05 cái phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho công nhân, các nhà vệ sinh được bố trí xung quanh khu vực công trường khai thác. Chất thải từ nhà vệ sinh sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ thu gom, xử lý đúng quy định.

*** Biện pháp giảm thiểu tác động do nước thải xây dựng:**

Tải lượng của nước thải trong quá trình xây dựng không nhiều. Tuy nhiên, để giảm thiểu đến mức thấp nhất ảnh hưởng trong quá trình thi công đến môi trường chủ dự án sẽ yêu cầu các nhà thầu thi công xây dựng thực hiện như sau:

- Ưu tiên sử dụng bê tông trộn sẵn từ nơi khác vận chuyển đến, vì vậy giảm thiểu khả năng phát sinh nước thải dư thừa từ quá trình này.

- Thực hiện tiết kiệm nước trong quá trình trộn bê tông, hạn chế tối đa việc thất thoát ra môi trường.

- Trong quá trình thi công cần thực hiện an toàn về máy móc, thiết bị thi công, hạn chế tối đa rò rỉ dầu mỡ trong quá trình thi công.

- Trong khu vực xây dựng sẽ đào rãnh thoát nước tạm ra bể lắng cát, đất trước khi đổ ra nguồn tiếp nhận. Chủ dự án sẽ yêu cầu đơn vị thi công thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để phế thải xây dựng xâm nhập vào hệ thống thoát nước gây tắc nghẽn hệ thống.

- Không tiến hành sửa chữa, thay thế thiết bị máy móc trên công trường.

- Phương án thu gom, xử lý nước thải xây dựng như sau:

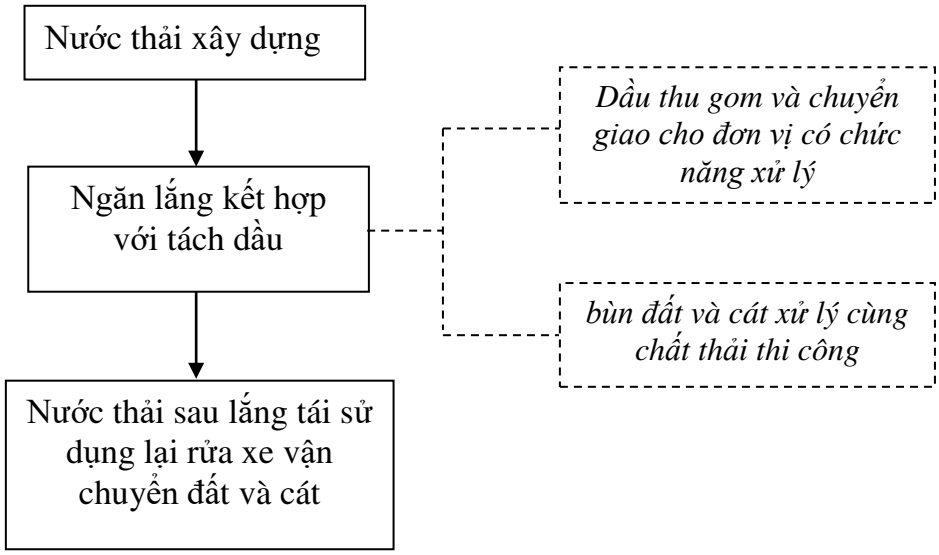
+ Nhà thầu thi công bố trí 01 hố lắng kết hợp với tách dầu (2mx4mx2m) tại vị trí gần cổng công trường có ngăn tách dầu và song chắn rác, để lắng cặn, vớt dầu nhớt có trong nước thải xây dựng.

+ Sau một thời gian lắng cặn, nước thải xây dựng được tái sử dụng lại để rửa các loại xe vận chuyển đất và cát, không xả ra môi trường tiếp nhận nhằm tiết kiệm nguồn nước; bùn đất và cát tại hố lắng, lọc được nạo vét, phơi bùn và vận chuyển xử lý cùng chất thải thi công;

+ Lượng dầu mỡ sau khi vớt có khối lượng phát sinh không đáng kể nhưng chủ dự án cũng sẽ thu gom và chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý khi khối lượng chất thải tăng lên đáng kể

+ Theo ước tính tổng lượng nước thải xây dựng khoảng 2 m^3/ngày, tương đương 2.000 lít/ngày. Theo Trần Văn Nhân và Ngô Thị Nga, Giáo trình "Công nghệ xử lý nước thải", Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật năm 2006 thì nồng độ dầu mỡ có trong nước thải trung bình khoảng 30 mg/lít tương đương'; Như vậy, lượng dầu mỡ có trong nước thải xây dựng trong 01 ngày tại dự án từ quá trình tách dầu mỡ như sau: 30 mg/lít x 2.000 lít/ngày = 60.000 mg/ngày, tương đương 60 g/ngày.

+ Quy trình lắng nước thải xây dựng như sau:



Hình 3.2. Quy trình lắng nước thải xây dựng

b. Biện pháp, công trình thu gom, lưu giữ rác thải sinh hoạt, chất thải xây dựng, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại:

*** Biện pháp, công trình thu gom, lưu giữ rác thải sinh hoạt:**

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân thi công tại công trường sẽ được thu gom, xử lý cụ thể như sau:

- Bố trí các điểm thu gom rác sinh hoạt từ người dân hoạt động tại khu vực thi công, mỗi điểm có 03 thùng rác dung tích từ 120 lít đến 660 lít ở những vị trí dễ tiếp cận để các xe chất thải sinh hoạt thuận tiện thu gom; công nhân thi công

thực hiện phân loại thành 03 nhóm bao gồm: nhóm chất thải thực phẩm lưu chứa trong bao bì màu xanh, nhóm chất thải sinh hoạt khác lưu chứa trong bao bì màu xám, nhóm chất thải rắn tái chế lưu chứa trong bao bì khác màu xanh lá và xám; các túi bao bì này được đặt sẵn trong các thùng có dán nhãn nhận biết và màu sắc phân loại nhóm chất thải trên từng thùng là "CHẤT THẢI THỰC PHẨM" có màu xanh lá cây, "CHẤT THẢI SINH HOẠT KHÁC" và "CHẤT THẢI RẮN TÁI CHẾ" đều có màu xám.

- Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định.

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể công nhân, trong đó có quy định rõ về chế độ thưởng phạt. Giáo dục cho công nhân ý thức bảo vệ môi trường.

- Tập huấn cho công nhân các quy định và các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công.

Ngoài ra, công nhân hạn chế ở lại khu vực thi công, chủ yếu sinh hoạt, ăn ở tại các nhà nghỉ tại địa phương. Vì vậy lượng chất thải sinh hoạt phát sinh tại công trình là khá thấp, các biện pháp thu gom, xử lý trên là khả thi và phù hợp.

*** Biện pháp, công trình thu gom, lưu giữ chất thải rắn thông thường:**

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

- Phế thải từ vật liệu xây dựng chủ yếu là các loại phế thải rơi vãi trong quá trình xây dựng như đất đá, gạch, xi măng, sắt thép vụn,…. Lượng chất thải này sinh ra tùy thuộc vào đặc điểm công trình và phương thức quản lý của dự án. Phần chất thải rắn này không gây ảnh hưởng đáng kể đến sức khỏe con người nhưng lại gây mất cảnh quan của khu vực.

- Các loại vật liệu xây dựng phế thải được phân loại, thu gom và hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý; còn các loại chất thải trơ (đất, cát, thải bỏ,..) được sử dụng làm đất đắp ngay tại khu vực. Bố trí khu vực tập kết rác thải xây dựng với diện tích khoảng 100 m^2 để tập kết chất thải rắn xây dựng phát sinh trong quá trình thi công, khu vực này được bê tông hóa, có tường bao và mái che.

*** Biện pháp, công trình thu gom, lưu giữ chất thải nguy hại:**

Để giảm thiểu ô nhiễm do CTNH như dầu mỡ thải, hóa chất xây dựng, chủ dự án sẽ yêu cầu các đơn vị thi công thực hiện các biện pháp sau đây:

- Xây dựng kho chứa chất thải nguy hại tạm thời trên công trường thi công, diện tích kho chứa 10 m^2 (tháo dỡ sau khi kết thúc thi công), bảo đảm lưu chứa an toàn, không tràn đổ, có dán nhãn dấu hiệu cảnh báo và hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

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

- Khu vực dự án trong giai đoạn thi công xây dựng sẽ trang bị từ 04 thùng loại 660 lít để lưu chứa chất thải nguy hại (dầu mỡ, giẻ lau dính dầu,…).

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển chất thải nguy hại để xử lý đúng quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

c. Biện pháp, công trình giảm thiểu bụi, khí thải:

Để giảm thiểu tác động đến môi trường do bụi sinh ra từ quá trình thi công, bảo vệ sức khỏe cho công nhân xây dựng làm việc cho dự án, chủ dự án sẽ áp dụng biện pháp như sau:

- Chủ dự án bố trí kho bãi để vật liệu xây dựng khoảng 3.000 m^2, lán trại khoảng 500 m^2 cho công nhân thi công xây dựng.

- Che chắn khu vực dự án bằng các tấm tôn cao từ 2m đến 3m để hạn chế phát tán bụi, lắp đặt các biển thông báo khu vực đang thi công để các phương tiện giảm tốc độ.

- Trang bị thiết bị bảo hộ lao động như nón, găng tay, khẩu trang,… để bảo vệ sức khỏe cho công nhân trong hoạt động thi công xây dựng, hàn cắt kim loại, chà nhám trước khi sơn và hoạt động sơn bảo vệ công trình.

- Khu vực tập kết nguyên vật liệu được đặt gần với trục đường đi, thuận tiện cho việc vận chuyển nguyên vật liệu, sử dụng bạt che chắn để hạn chế gió phát tán bụi vào không khí.

- Thường xuyên tưới nước làm ẩm để hạn chế phát tán bụi, xịt rửa các phương tiện giao thông khi ra vào khu vực dự án để hạn chế đất bùn bám ở bánh xe sẽ rơi vãi ra các tuyến đường bên ngoài gây mất mỹ quan và gây nên tình trạng bụi, trơn trượt, ảnh hưởng đến người dân.

- Hoạt động vệ sinh mặt đường được thực hiện vào giờ xe cộ ít lưu thông, trong quá trình vệ sinh đặt các biển cảnh báo giao thông giảm tốc độ, biển báo chú ý nhằm đảm bảo an toàn giao thông trong quá trình thực hiện vệ sinh.

- Máy móc và thiết bị sau khi làm việc được rửa sạch sẽ, tránh khi vận chuyển đến khu vực thi công khác lại gây vương vãi bùn đất ra đường, gây ô nhiễm trên đường giao thông.

- Khu vực vận chuyển xà bần từ trên cao xuống hoặc vật liệu xây dựng từ dưới lên được che chắn cẩn thận, tuân theo các quy định an toàn như sau:

+ Khi dàn giáo cao hơn 6m, phải có ít nhất hai tầng sàn. Sàn thao tác bên trên, sàn bảo vệ dưới. Khi làm việc đồng thời trên hai sàn, thì giữa hai sàn này phải có sàn hoặc lưới bảo vệ.

+ Cấm làm việc đồng thời trên hai tầng sàn cùng một khoang mà không có biện pháp bảo đảm an toàn.

+ Khi vận chuyển vật liệu lên dàn giáo bằng cần trục không được để cho vật nâng va chạm vào dàn giáo, không được vừa nâng vừa quay cần. Khi vật nâng còn cách mặt sàn thao tác khoáng 1m phải hạ từ từ và đặt nhẹ nhàng lên mặt sàn.

+ Chỉ được vận chuyển vật liệu bằng xe cút kít hoặc xe cải tiến trên dàn giáo nếu trong thiết kế đã tính với những tải trọng này.

+ Trên sàn thao tác phải lát ván cho xe vận chuyển.

+ Hết ca làm việc phải thu dọn sạch các vật liệu thừa, đồ nghề dụng cụ trên mặt sàn thao tác.

- Ngoài ra, để đảm bảo sức khỏe công nhân thi công cũng cần trang bị bảo hộ lao động, khẩu trang cho công nhân làm việc trong công trường để chống bụi.

- Nơi tập kết nguyên vật liệu được đặt gần với trục đường đi, thuận tiện cho việc vận chuyển nguyên vật liệu, đồng thời bố trí các tấm chắn quanh bãi tập kết để không gây ảnh hưởng đến khu vực xung quanh, thường xuyên tưới nước quanh khu vực để giảm bụi.

d. Biện pháp giảm thiểu tác động xói mòn, bồi lắng, sụt lún:

Các hiện tượng xói mòn, bồi lắng của dự án chủ yếu do các hoạt động thi công xây dựng tuyến đường, bồi lắng ở các khu vực tập kết nguyên vật liệu, khu vực thi công, khu vực bến du thuyền trong mùa mưa. Để giảm thiểu tác động môi trường do xói mòn, bồi lắng. Chủ dự án và nhà thầu thi công sẽ tiến hành các biện pháp cụ thể như sau:

- Đảm bảo tiến độ thi công, đặc biệt vào mùa mưa, việc đào đắp làm nền sẽ được làm dứt điểm từng đoạn nền và tính toán để đầm chặt trước mỗi cơn mưa;

- Hạn chế phát quang lớp phủ thực vật ngoài phạm vi dự án;

- Hạn chế đào đắp vào mùa mưa, tiến hành thi công ngay các công trình phòng hộ chống xói mòn sạt lở mái laluy trước cao điểm mùa mưa khi thi công đối với các đoạn tuyến có độ dốc lớn;

- Vào mùa mưa, đặt các tấm ngăn bùn đất tạm thời trong thời gian thi công đào đắp nền đường và bãi chứa vật liệu hoặc phế thải. Tấm ngăn bùn được làm bằng vải địa kỹ thuật, chôn sâu xuống đất ít nhất 10cm và gia cố để tránh;

- Trong trường hợp xảy ra bồi lắng, xói lở do mưa nhà thầu thi công chịu trách nhiệm thực hiện ngay việc hoàn trả lại nguyên trạng;

- Nếu xuất hiện xói mòn lập tức đắp đầy để khôi phục hiện trạng ban đầu;

- Xây dựng hệ thống thoát nước ngang trước khi tiến hành san nền để giảm thiểu các nguy cơ xói mòn, sạt lở.

3.1.2.2. Các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường khác

a. Biện pháp, công trình giảm thiểu ô nhiễm ồn, rung:

- Xung quanh khu vực dự án có mật độ dân cư khá thưa thớt. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng nhất định sẽ gây ra tiếng ồn, rung cho khu vực xung quanh mặc dù tác động này chỉ phát sinh trong thời gian ngắn. Để hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của tiếng ồn, rung của công trường, dự án sẽ có kế hoạch thi công hợp lý, các thiết bị thi công gây tiếng ồn lớn như máy khoan, đào, đóng cọc bê tông sẽ không hoạt động trong khoảng thời gian từ 18 giờ sáng hôm sau. Ngoài ra, chủ dự án sẽ yêu cầu các đơn vị thi công thực hiện các biện pháp chủ động để hạn chế nguồn ô nhiễm này, cụ thể như sau:

- Chế độ làm việc của các phương tiện máy móc thi công, vận chuyển được bố trí phù hợp, theo đó các hoạt động thi công của dự án sẽ tập trung vào ban ngày và cần hạn chế hoạt động vào các giờ nghỉ ngơi của công nhân.

- Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực đang thi công.

- Thường xuyên bảo dưỡng và định kỳ kiểm tra các phương tiện giao thông, đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định và luôn đảm bảo máy móc hoạt động tốt. Tuyệt đối không sử dụng phương tiện, máy móc thi công quá cũ, kém chất lượng.

b. Biện pháp, công trình giảm thiểu do nước mưa chảy tràn:

Nước mưa chảy tràn có nồng độ ô nhiễm thấp là nguồn phân tán nên không thể thu gom xử lý được. Do đó hiệu quả nhất của giai đoạn này là đơn vị thi công sẽ có kế hoạch quản lý hạn chế dầu mỡ, xăng nhớt rơi vãi từ các phương tiện sử dụng, thu dọn vật liệu rơi vãi, đặc biệt không tập trung các loại nhiên vật liệu gần kề hệ thống thoát nước tránh gây ảnh hưởng nước mặt.

- Yêu cầu các nhà thầu phải đào các rãnh thoát nước mưa tạm thời, bố trí các hố lắng tạm thời trên trục thoát nước nhằm giảm hàm lượng cặn lơ lửng, giảm nguy cơ bồi lắng lưu vực.

- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để rác thải sinh hoạt, nhiên liệu dự trữ và nhiên liệu thải xâm nhập vào hệ thống thoát nước gây ô nhiễm hoặc tắt nghẽn hệ thống.

- Các loại vật tư, thiết bị được tập kết dần từng đợt tùy theo yêu cầu tiến độ của công trình, không tập kết vật tư, vật liệu với số lượng lớn. Khu vực kho chứa nguyên liệu có nền cao hơn so với khu vực xung quanh. Nguyên vật liệu dự trữ trong công trường cần được che phủ bằng bạt hoặc vật liệu tương tự để tránh rửa trôi do nước mưa.

c. Biện pháp hoàn trả lại mặt bằng sau khi dự án hoàn thiện:

- Đối với công trình tạm: Chủ dự án sẽ thực hiện bố trí các công trình tạm như: khu lán trại và nhà tạm cho cán bộ kỹ thuật, nhà vệ sinh di động và kho bãi tập kết nguyên, nhiên vật liệu xây dựng gần với đường giao thông đối ngoại để thuận lợi cho quá trình vận chuyển. Dự kiến sẽ bố trí kho bãi để vật liệu xây dựng khoảng 3.000 m^2, khu lán trại và nhà tạm khoảng 500 m^2 cho công nhân thi công xây dựng tại các khu vực cây xanh của dự án; việc bố trí tại khu vực cây xanh sẽ thuận lợi cho quá trình tháo dỡ, di dời các công trình tạm này do khu vực cây xanh sẽ không xây dựng các hạng mục công trình chính. Sau khi hoàn thiện xây dựng các hạng mục công trình, chủ dự án sẽ tiến hành tháo dỡ, di dời các công trình tạm này và tiến hành hoàn trả mặt bằng và trồng cây xanh đúng theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với đất dôi dư từ quá trình thi công: Do địa hình khu vực dự án tương đối thấp cho nên lượng đất dôi dư từ quá trình thi công dự án chủ yếu từ quá trình đào, đắp móng công trình sẽ được tận dụng triệt để để thực hiện san nền và bồi đắp khu vực trũng thấp tại dự án. Đối với lớp đất mặt từ quá trình bóc tách đất lúa sẽ được đưa đến khu vực trồng cây xanh nhằm tận dụng thành phần hữu cơ có trong đất để trồng cây.

d. Giảm thiểu tác động đến đời sống kinh tế - xã hội khu vực dự án:

- Kết hợp với lực lượng chính quyền địa phương, giữ gìn an toàn trật tự trong khu vực.

- Đề ra nội quy về trật tự an ninh trong quá trình làm việc, bài trừ tội phạm, ma túy, cờ bạc, mê tín dị đoan.

- Ưu tiên sử dụng lao động địa phương trong quá trình xây dựng nhằm tránh mâu thuẫn có khả năng phát sinh giữa công nhân xây dựng và người dân địa phương, hạn chế những tác động xấu đến tình hình văn hóa và trật tự xã hội khu vực.

- Đăng ký tạm trú với chính quyền địa phương cho lao động từ địa phương khác đến làm việc.

- Tiếp thu các ý kiến của người dân trong khu vực về việc đảm bảo vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

e. Giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái khu vực:

Trong quá trình thi công, để giảm thiểu ảnh hưởng của hệ sinh thái, đặc biệt là hệ sinh thái thủy sinh thì nhà thầu sẽ chia nhỏ khu vực thi công và luân phiên sử dụng lưới quây để dồn hệ thủy sinh vào từng vị trí riêng biệt, cách xa khu vực thi công để đảm bảo an toàn. Quá trình dùng máy móc thi công bùn đáy đòi hỏi đơn vị thi công phải hết sức thận trọng không để xăng dầu rơi rớt; hoặc tiếng ồn, độ rung quá lớn gây ô nhiễm, hạn chế ảnh hưởng đến hệ thủy sinh dưới nước. Sau khi thi công chủ đầu tư sẽ khảo sát môi trường hoàn nguyên và đánh giá thành phần loài sau khi thi công.

f. Giảm thiểu nguy cơ lây lan dịch bệnh:

Các biện pháp sau đây sẽ được nhà chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng thực hiện nhằm giảm thiểu nguy cơ lây lan dịch bệnh:

- Bố trí tủ thuốc y tế tại khu vực công trường, khu nhà điều hành, khu nhà ở công nhân để kịp thời sơ cứu cho các trường hợp tai nạn lao động;

- Hướng dẫn cho công nhân về các biện pháp ngăn ngừa và tiêu diệt các loài vật truyền bệnh trung gian (ruồi, muỗi, chuột, bọ gậy,…);

- Phối hợp với các Trung tâm y tế, sở y tế trong công tác chăm sóc sức khỏe và phòng ngừa dịch bệnh;

- Thực hiện khám sức khỏe cho cán bộ công nhân xây dựng định kỳ 6 tháng/lần.

g. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó đối với các rủi ro, sự cố:

- Biện pháp phòng ngừa, ứng phó đối với sự cố lao động:

+ Các quy định về an toàn lao động tại khu vực xây dựng các công trình của dự án được chủ dự án phối hợp với đơn vị thi công thực hiện dựa trên các quy định về an toàn lao động hiện hành của nhà nước.

+ Các đơn vị thi công của dự án lập các biện pháp an toàn lao động cho công nhân đơn vị mình khi tham gia làm việc, xây dựng tại dự án. Các biện pháp an toàn, nội quy về an toàn phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành.

+ Thường xuyên kiểm tra các thiết bị máy móc, xe vận chuyển và bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên theo đúng kỹ thuật để bảo đảm tuyệt đối an toàn trong thi công.

+ Có bảng hướng dẫn, nội quy, chỉ dẫn,….tại khu vực dự án.

+ Đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động, không sử dụng các lao động chưa được đào tạo, chưa được hướng dẫn về an toàn lao động.

+ Cung cấp, trang bị đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân làm việc tại dự án. Thường xuyên theo dõi, kiểm tra, nhắc nhở công nhân sử dụng các trang thiết bị bảo hộ lao động khi làm việc.

+ Có biện pháp xử lý, giải quyết, cấp cứu kịp thời khi có sự cố lao động xảy ra. Đồng thời phải báo cáo lên các cấp quản lý của dự án và chính quyền địa phương để khắc phục và bồi thường những thiệt hại theo đúng quy định của nhà nước ban hành.

+ Công nhân xây dựng phải đảm bảo có sức khỏe tốt.

+ Phải đặt các biển cảnh báo tại những nơi nguy hiểm trong khu vực xây dựng. Cần thiết sẽ sử dụng rào chắn để ngăn cách các khu vực nguy hiểm.

+ Nghiêm cấm tất cả những người không phận sự đi vào khu vực đang xây dựng.

+ Có biện pháp xử lý, giải quyết, cấp cứu kịp thời khi có sự cố lao động xảy ra. Đồng thời phải báo cáo lên các cấp quản lý của dự án và chính quyền địa phương để khắc phục và bồi thường những thiệt hại theo đúng quy định của nhà nước ban hành.

- Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố cháy nổ:

+ Thường xuyên kiểm tra, sửa chữa, bổ sung các bảng tuyên truyền, biển báo cấm lửa, nhắc nhở ý thức các công nhân thực hiện cam kết về phòng cháy, chữa cháy.

+ Vận động công nhân dự án nghiêm chỉnh chấp hành các nội quy an toàn phòng chống cháy nổ, các pháp lệnh PCCC của nhà nước.

+ Có các hình thức khen thưởng, nhắc nhở, kỷ luật và xử phạt đối với các trường hợp vi phạm trong và ngoài dự án.

+ Lập phương án tổ chức phòng chống cháy nổ để khi có sự cố xảy ra có biện pháp xử lý mọi tình huống nhanh chóng và kịp thời, để mức thiệt hại không đáng kể hoặc ở mức thấp nhất.

- Biện pháp phòng ngừa tai nạn giao thông:

+ Điều tiết lượng phương tiện giao thông ra vào công trường một cách.

+ Phương tiện ra vào công trường phải tập kết đúng nơi quy định theo các biển chỉ dẫn đã đặt sẵn tại công trường.

+ Người điều khiển phương tiện tham gia giao thông tại công trường phải có đầy đủ sức khỏe, có bằng lái xe theo đúng quy định, không được uống rượu bia trong lúc tham gia giao thông, phải tuân thủ các quy định về an toàn tại công trường.

- Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố về điện, sét đánh:

+ Đảm bảo thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn điện theo quy định.

+ Thường xuyên kiểm tra, sửa chữa, đường dây điện của các công trình đang thi công, cũng như là các đường dây truyền tải điện. Bố trí các bảng báo nguy hiểm về điện tại các khu vực trạm điện.

+ Lập phương án tổ chức phòng chống cháy nổ do các nguyên nhân khách quan để khi có sự cố xảy ra có biện pháp xử lý tình huống nhanh chóng và kịp thời, giảm mức thiệt hại ở mức thấp nhất.

h. Giảm thiểu tác động qua lại với các dự án lân cận:

- Thi công đúng đạt tiến độ và đúng thiết kế đã được phê duyệt

- Phối hợp chặt chẽ với các chủ dự án lân cận và chính quyền địa phương để điều tiết lưu lượng giao thông ra vào công trường hợp lý, tránh ùn tắc vào giờ cao điểm.

- Quản lý và tuyên truyền cho cán bộ công nhân viên tránh xảy ra va chạm, xích mích với các công nhân đang thực hiện trên các công trường lân cận.

- Bố trí biển báo, biển hạn chế tốc độ trên các khu vực thi công

- Hàng ngày tiến hành dọn dẹp công trường ngay trước khi hết giờ.

3.2. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn dự án đi vào vận hành

Trong giai đoạn vận hành, dự án sẽ đưa tất cả các hạng mục công trình đi vào hoạt động theo từng giai đoạn và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công trình bảo vệ môi trường hoạt động đồng bộ đảm bảo phục vụ tốt cuộc sống cho dân cư tại dự án.

Tuy nhiên, trong quá trình vận hành sẽ phát sinh các tác động đến môi trường, các rủi ro, sự cố có thể xảy ra ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân và khu dân cư lân cận. Do đó, chủ dự án sẽ thực hiện nhận diện và đánh giá các tác động có thể xảy ra, đồng thời đề xuất các biện pháp giảm thiểu phù hợp trong giai đoạn vận hành như sau:

3.2.1. Đánh giá, dự báo các tác động

3.2.1.1. Đánh giá, dự báo các tác động liên quan đến chất thải

3.2.1.1.1. Đánh giá tác động do chất thải sinh hoạt và thông thường

a. Chất thải rắn sinh hoạt:

Trong giai đoạn vận hành, chất rắn sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ các khu vực nhà ở, khu văn hóa, khu hành chính và các công trình giáo dục. Thành phần chất thải rắn sinh hoạt gồm các loại túi nilon, giấy, thực phẩm dư thừa,…

Thành phần chất thải sinh hoạt đô thị tại Việt Nam tham khảo bảng dưới đây theo Báo cáo hiện trường môi trường quốc gia năm 2019:

Bảng 3.27: Thành phần chất thải rắn sinh hoạt dân cư

TT	Thành phần	Các đô thị khác ở Việt Nam (tỷ lệ %)	Hà Nội (tỷ lệ %)	Hải Phòng (tỷ lệ %)
1	Chất hữu cơ	50,2-68,9	51,9	46,0-49,8
2	Nhựa và ni long	3,4-10,6	3,0	12,2-14,2
3	Giấy và bìa carton	3,3-6,6	2,7	3,8-4,2
4	Kim loại	1,4-4,9	0,9	0,1-0,2
5	Thủy tinh	0,5-2,0	0,5	0,8-0,9

TT	Thành phần	Các đô thị khác ở Việt Nam (tỷ lệ %)	Hà Nội (tỷ lệ %)	Hải Phòng (tỷ lệ %)
6	Chất trơ	14,9-28,2	38,0	23,9-24,7
7	Cao su và da	0,0-5,0	1,3	0,6
8	Xác động thực vật	1,5-2,5	-	-,
9	Chất thải nguy hại	0,0-1,0	-	-
10	Các thành phần khác	-	1,6	8,6-10,5

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại khu vực nhà ở (nhà liên kế phố, nhà liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, chung cư xã hội) có định mức phát thải khoảng 1,3 kg/người.ngày *(Nguồn: Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500)*. Dự án có dân số tại các khu nhà ở khoảng 9.115 người thì tổng khối lượng phát sinh tối đa là khoảng 11.850 kg/ngày.

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại khu vực thương mại dịch vụ tập trung có định mức phát thải khoảng 1,3 kg/người.ngày *(Nguồn: Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500).* Khu thương mại dịch vụ tập trung có khả năng phục vụ cho khoảng 1.500 lượt khách/ngày và có khoảng 150 nhân viên phục vụ, do đó lượng chất thải phát sinh tại khu thương mại dịch vụ tập trung là khoảng 1.950 kg/ngày.

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại khu vực thương mại dịch vụ liền kề có định mức phát thải khoảng 1,3 kg/người.ngày *(Nguồn: Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500).* Khu thương mại dịch vụ liền kề có khả năng phục vụ cho khoảng 1.000 lượt khách/ngày và có khoảng 100 nhân viên phục vụ, do đó lượng chất thải phát sinh tại khu thương mại dịch vụ liền kề là khoảng 1.430 kg/ngày.

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại công trình văn hóa có định mức phát thải khoảng 0,5 kg/người.ngày *(Nguồn: Báo cáo chất thải rắn Quốc gia, 2011, Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500).* Công trình văn hóa có khả năng tiếp đón 200 khách tham quan và tiếp nhận 20 nhân viên làm việc. Như vậy lượng chất thải phát sinh tại công trình văn hóa là khoảng 110 kg/ngày.

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại công trình hành chính có định mức phát thải khoảng 0,5 kg/người.ngày *(Nguồn: Báo cáo chất thải rắn Quốc gia, 2011, Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500).* Công trình hành chính có khả năng tiếp đón 100 người dân thực hiện thủ tục và

tiếp nhận 10 nhân viên làm việc. Như vậy lượng chất thải phát sinh tại công trình hành chính là khoảng 55 kg/ngày.

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại trường mầm non có định mức phát thải khoảng 0,5 kg/người.ngày *(Nguồn: Báo cáo chất thải rắn Quốc gia, 2011, Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500).* Trường mầm non có khả năng tiếp nhận khoảng 220 bé và là nơi làm việc của khoảng 20 cán bộ giáo viên mầm non. Như vậy lượng chất thải phát sinh tại trường mầm non là khoảng 120 kg/ngày.

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại trường 02 trường tiểu học có định mức phát thải khoảng 0,5 kg/người.ngày *(Nguồn: Báo cáo chất thải rắn Quốc gia, 2011, Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500).* 02 trường tiểu học có khả năng tiếp nhận khoảng 1.050 học sinh và là nơi làm việc của khoảng 70 cán bộ giáo viên giảng dạy. Như vậy lượng chất thải phát sinh tại trường mầm non là khoảng 560 kg/ngày.

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại trường trường THPT có định mức phát thải khoảng 0,5 kg/người.ngày *(Nguồn: Báo cáo chất thải rắn Quốc gia, 2011, Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500).* Trường THPT có khả năng tiếp nhận khoảng 1.800 học sinh và là nơi làm việc của khoảng 50 cán bộ giáo viên giảng dạy. Như vậy lượng chất thải phát sinh tại trường mầm non là khoảng 925 kg/ngày.

Danh mục chất thải sinh hoạt và số lượng phát sinh tại dự án được thể hiện cụ thể tại bảng sau.

Bảng 3.28: Danh mục khối lượng chất thải sinh hoạt

TT	Khu vực phát sinh	Số lượng (kg/ngày)
1	Khu nhà ở	11.850
2	Khu thương mại dịch vụ tập trung	1.950
3	Khu thương mại dịch vụ liền kề	1.430
4	Khu văn hóa	110
5	khu hành chính	55
6	Trường mầm non	120
7	Trường tiểu học	560
8	Trường THPT	925
	Tổng khối lượng	**17.000**

Chất thải rắn sinh hoạt có thành phần hữu cơ cao là môi trường sống tốt cho các vi trùng gây bệnh và sẽ dễ dàng lan truyền bệnh cho con người. Và đây cũng là nguồn phát sinh các khí thải như CH_4, NH_3, H_2S,… gây khó chịu, ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân sinh sống tại dự án và khu vực lân cận. Ngoài ra, trong thành phần chất thải rắn sinh hoạt còn chứa các chất khó phân hủy như nhựa, nylon gây tác động tiêu cực lâu dài đối với môi trường.

b. Bùn phát sinh từ xử lý nước thải và các chất thải thông thường khác:

Chất thải từ hệ thống xử lý nước thải khi dự án đi vào vận hành bao gồm bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải, bùn thải từ bể tự hoại. Khối lượng phát sinh được tính toán cụ thể như sau:

- Bùn từ bể tự hoại:

Chất thải từ hệ thống xử lý nước thải khi dự án đi vào vận hành thương mại bao gồm bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải cục bộ tại khu chợ, bùn thải hệ thống xử lý nước thải cục bộ phòng khám đa khoa, bùn thải tử hệ thống xử lý nước thải tập trung của toàn dự án, bùn thải từ bể tự hoại. Khối lượng phát sinh được tính toán cụ thể như sau:

- Bùn từ bể tự hoại:

+ Tổng số người hiện diện trong giai đoạn vận hành thương mại tối đa là khoảng 15.000 người (số lượng người ước tính hiện diện tối đa trong 01 ngày bao gồm tất cả các hộ dân tại nhà ở, các khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, khu hành chính, khu văn hóa, các trường mầm non, tiểu học, THPT). Lượng chất rắn lơ lửng trong nước thải sinh hoạt đưa vào bể tự hoại khoảng 65g/người/ngày *(Nguồn: TCVN 7957:2008, Thoát nước - Mạng lưới công trình và bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế*) sau khi qua bể tự hoại giảm khoảng 50%, lượng chất thải rắn giữ lại tại bể tự hoại khoảng 33g/người/ngày.

+ Tổng lượng bùn lắng trong bể tự hoại: 33 g/người/ngày x 15.000 người = 495 kg/ngày, tương đương khoảng 181.000 kg/năm, tương đương khoảng 271 m^3/năm (tỷ trọng bùn: 1,5 tấn/m^3).

- Bùn từ hệ thống xử lý nước thải của toàn dự án:

+ Hệ thống xử lý nước thải của toàn dự án đều sử dụng phương pháp xử lý hiếu khí kết hợp kỵ khí là chính. Theo Trần Đức Hạ - Xử lý nước thải Đô thị do Nhà xuất bản Khoa học Kỹ thuật phát hành năm 2006, bùn từ hệ thống xử lý nước thải (áp dụng phương pháp xử lý hiếu khí kết hợp kỵ khí) khoảng 2,5l/người/ngày, khối lượng riêng của bùn là 1,08-1,25 kg/l, tổng chất rắn khô 5%.

+ Khối lượng bùn khô của hệ thống xử lý nước thải là: 2,5l/người/ngày x 15.000 người (số lượng người ước tính hiện diện tối đa trong 01 ngày bao gồm tất cả các hộ dân tại nhà ở, các khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, khu hành chính, khu văn hóa, các trường mầm non, tiểu học, THPT) x 1,25 x 5% = 938 kg/ngày, tương đương khoảng 342.000 kg/năm, tương đương khoảng 513 m^3/năm (tỷ trọng bùn: 1,5 tấn/m^3).

- Dầu mỡ thải từ quá trình phân tách dầu và nước thải tại các công trình xử lý nước thải:

+ Công suất hệ thống xử lý nước thải được xây dựng tại dự án là 1.450 m^3/ngày (*Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500).* Do đó có thể ước tính lưu lượng nước thải phát sinh tối đa được xử lý tại hệ thống xử lý nước thải là 1.450 m^3/, tương đương 1.450.000 lít/ngày. Theo Trần Văn Nhân và Ngô Thị Nga, Giáo trình "Công nghệ xử lý nước thải", Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật năm 2006 thì nồng độ dầu mỡ có trong nước thải trung bình khoảng 30 mg/lít tương đương.

+ Như vậy, lượng dầu mỡ có trong nước thải phát sinh trong 01 ngày tại dự án từ quá trình tách dầu mỡ và nước thải tại các công trình tách dầu mỡ như sau: 30 mg/lít x 1.450.000 lít/ngày = 43.500.000 mg/ngày, tương đương 43,5 kg/ngày = 16.000 kg/năm.

- Ngoài ra, hoạt động của dự án cũng sẽ phát sinh phát sinh một số loại chất thải thông thường từ hoạt động của các hạng mục công trình tại dự án bao gồm: bao bì, vụn kim loại, bao bì, giấy loại, hộp mực in,… từ các công trình hạng mục của dự án phát sinh khoảng 8.100 kg/năm.

Danh mục chất thải thông thường và số lượng phát sinh tại dự án được thể hiện cụ thể tại bảng sau:

Bảng 3.29: Danh mục khối lượng chất thải thông thường

TT	Loại chất thải rắn	Số lượng (kg/năm)	Mã chất thải	Ký hiệu phân loại
1	Bùn từ bể tự hoại	181.000	-	TT
2	Hộp chứa mực in	100	08 02 08	TT
3	Bùn sinh học từ hệ thống xử lý nước thải	342.000	12 06 10	TT

TT	Loại chất thải rắn	Số lượng (kg/năm)	Mã chất thải	Ký hiệu phân loại
4	Dầu mỡ thải từ quá trình phân tách dầu và nước thải tại các công trình xử lý nước thải	16.000	12 06 11	TT
5	Nhóm nhựa phế liệu (can nhựa, túi ny long,..)	2.000	14 01 11	TT-R
6	Sắt phế liệu	2.000	14 01 14	TT-R
7	Nhóm gỗ phế liệu (pallet gỗ, khung gỗ,..)	2.000	16 01 25	TT-R
8	Nhóm giấy phế liệu (thùng Carton, giấy,..)	2.000	18 01 05	TT-R
	Tổng khối lượng	**547.100**		

3.2.1.1.2. Đánh giá tác động do chất thải nguy hại

a. Chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động của các công trình dự án:

Tham khảo tại các dự án có tính chất tương tự tại địa bàn tỉnh Đồng Nai như Khu dân cư Thăng Long Hiệp Phước, Khu dân cư Thiên Nga, Khu dân cư Nam Long,… Trong giai đoạn vận hành chất thải nguy hại phát sinh chủ yếu bao gồm: bóng đèn thải, bình xịt côn trùng, thiết bị điện tử thải, pin thải, dầu nhớt, giẻ lau dính dầu,… có khối lượng phát sinh như sau:

Bảng 3.30: Danh mục chất thải nguy hại từ hoạt động khu dân cư dự án

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Nguồn phát sinh	Khối lượng (kg/năm)	Mã CTNH	Ký hiệu
1	Bóng đèn huỳnh quang thải	Rắn	Thắp sáng	120	16 01 06	NH
2	Sơn, mực, chất kết dính và nhựa thải có các thành phần nguy hại	Rắn	In ấn văn phòng	120	16 01 09	KS
3	Pin, ắc quy thải	Rắn	Các thiết bị sử dụng Pin	60	16 01 12	NH
4	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	Lỏng	Bảo trì, sửa chữa xe, máy móc thiết bị	120	17 02 03	NH

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Nguồn phát sinh	Khối lượng (kg/năm)	Mã CTNH	Ký hiệu
5	Bao bì mềm (chứa chất có thành phần nguy hại) thải	Rắn	Bảo trì, sửa chữa xe, máy móc thiết bị, hóa chất sử dụng XLNT	540	18 01 01	KS-R
6	Chất hấp thụ, vật liệu lọc (bao gồm cả vật liệu lọc dầu chưa nêu tại các mã khác), giẻ lau, vải bảo vệ thải bị nhiễm các thành phần nguy hại	Rắn/Lỏng	Từ hoạt động khử mùi hôi tại hệ thống xử lý nước thải	2.400	18 02 01	KS
7	Thiết bị thải có các bộ phận, linh kiện điện tử (trừ bản mạch điện tử không chứa các chi tiết có các thành phần nguy hại vượt ngưỡng nguy hại)	Rắn	Thiết bị điện tử thải bỏ	120	19 02 05	NH
Tổng cộng				**3.480**		

Ghi chú: Ký hiệu phân loại chất thải được quy định theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 như sau:

- NH: Chất thải nguy hại trong mọi trường hợp.

- KS: Chất thải công nghiệp phải được kiểm soát, cần áp dụng ngưỡng CTNH theo quy định Quy chuẩn kỹ thuật môi trường về ngưỡng CTNH để phân định là CTNH hoặc chất thải công nghiệp thông thường.

- KS-R: Chất thải sau khi được phân định là chất thải rắn thông thường thì sẽ được quản lý như đối với chất thải rắn công nghiệp thông thường được tái sử dụng sử dụng trực tiếp làm nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu hoạt động sản xuất.

b. Chất thải nguy hại từ quá trình chăm sóc cây xanh:

Chất thải nguy hại từ quá trình chăm sóc cây xanh tại dự án chủ yếu là các lưu lượng thuốc BVTV tồn dư và các bao bì lưu chứa bao gồm: Hoá chất bảo vệ thực vật và diệt trừ các loài gây hại thải, tồn lưu hoặc quá hạn sử dụng không có gốc halogen hữu cơ; hoá chất nông nghiệp thải, tồn lưu hoặc quá hạn sử dụng có gốc halogen hữu cơ; thuốc diệt trừ các loài gây hại với nhu cầu sử dụng khoảng 01 kg/tháng, tương đương 12 kg/năm. Khối lượng chất thải nguy hại được tính toán như sau:

+ Trong quá trình sử dụng phải đảm bảo các nguyên tắc an toàn về thuốc sử dụng, lượng thuốc BVTV tồn dư chủ yếu là phần còn sót lại dính trên bao bì lưu chứa phát sinh khoảng 5% so với tổng nhu cầu thuốc BVTV sử dụng, tương đương khoảng 0,6 kg/năm.

+ Phần lớn chất thải nguy hại phát sinh từ quá trình chăm sóc cây xanh là các bao bì lưu chứa với khối lượng phát sinh khoảng 20% so với tổng nhu cầu thuốc BVTV sử dụng, tương đương khoảng 2,4 kg/năm.

Bảng 3.31: Chất thải nguy hại từ quá trình chăm sóc cây xanh dự án

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Nguồn phát sinh	Khối lượng (kg/năm)	Mã CTNH	Ký hiệu
1	Hoá chất bảo vệ thực vật và diệt trừ các loài gây hại thải, tồn lưu hoặc quá hạn sử dụng không có gốc halogen hữu cơ	Rắn	Chăm sóc cây xanh	0,2	14 01 04	NH
2	Hoá chất nông nghiệp thải, tồn lưu hoặc quá hạn sử dụng có gốc halogen hữu cơ	Rắn	Chăm sóc cây xanh	0,2	14 01 07	NH
3	Thuốc diệt trừ các loài gây hại	Rắn	Chăm sóc cây xanh	0,2	16 01 05	NH

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Nguồn phát sinh	Khối lượng (kg/năm)	Mã CTNH	Ký hiệu
4	Bao bì mềm (chứa chất có thành phần nguy hại) thải	Rắn	Chăm sóc cây xanh	0,8	18 01 01	KS-R
5	Bao bì nhựa cứng (chứa chất có thành phần nguy hại) thải		Chăm sóc cây xanh	0,8	18 01 03	KS-R
6	Bao bì cứng (chứa chất có thành phần nguy hại) thải bằng các vật liệu khác		Chăm sóc cây xanh	0,8	18 01 04	KS-R
Tổng cộng				**03**		

c. Đối tượng bị tác động, quy mô bị tác động:

- Môi trường: Nếu không xử lý kịp thời, chất thải rắn có thành phần hữu cơ sẽ bị phân hủy gây mùi khó chịu ảnh hưởng đến khu vực bên trong và bên ngoài khu vực dự án.

- Tác động đến con người:

+ Thùng chứa tạm thời chất thải rắn, là nơi thích hợp cho các loài ruồi nhặng, các loại sinh vật gây bệnh phát triển và cư trú. Với chu kỳ sinh trưởng rất ngắn, các loại sinh vật này sẽ là nguồn lan truyền bệnh tật đối với con người nếu không được quản lý hợp lý. Các loài vi sinh vật gây bệnh và vi sinh vật hoại sinh là căn nguyên chủ yếu gây các bệnh nhiễm khuẩn đường hô hấp và các bệnh đường hô hấp khác như hen phế quản, viêm đường hô hấp dị ứng.

+ Chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động của dự án chứa các chất hoặc hợp chất có đặc tính gây nguy hại trực tiếp (dễ cháy, dễ nổ, làm ngộ độc, dễ ăn mòn, dễ lây nhiễm) và có thể tương tác với các chất nguy hại khác gây nguy hại tới môi trường và sức khỏe con người. Chất thải nguy hại thường có đặc tính tồn tại lâu trong môi trường và khó phân hủy, có khả năng tích lũy sinh học trong các nguồn nước, mô mỡ của động vật gây ra các bệnh nguy hiểm cho con người. Ngoài ra chất thải y tế còn có khả năng gây bệnh truyền nhiễm, gây ung thư, đột biến. Do đó, nếu không được thu gom và xử lý đúng theo quy định trước khi thải bỏ sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường.

3.2.1.1.3. Đánh giá tác động do bụi, khí thải

a. Bụi, khí thải từ hoạt động chế biến thức ăn:

- Khí thải phát sinh từ quá trình dùng nhiên liệu gas cho hoạt động các bếp sinh hoạt gia đình có thể gây ô nhiễm. Khí thải phát sinh từ quá trình đốt khí gas sẽ phát sinh bụi, NO_x, SO_2, CO,…

- Nhu cầu sử dụng gas trung bình 1,5 kg/người/tháng. Như vậy tổng lượng gas sử dụng cho dự án trong giai đoạn vận hành với khoảng 9.115 người x 1,5 = 13.500 kg/tháng, tương đương 450 kg/ngày.

Tải lượng ô nhiễm khi sử dụng khí gas như sau:

Bảng 3.32: Tải lượng chất ô nhiễm do hoạt động sử dụng gas trong khu vực dự án khi đi vào hoạt động

TT	Chất ô nhiễm	Bụi	CO	NO_x	SO_2	VOC
1	Hệ số (g/kg nhiên liệu)	0,26	3,72	1,76	0,33	1,6
2	Tải lượng (g/s)	0,00017	0,0023	0,0015	0,0001	0,0012

(Nguồn: Emission Inventory Manual, UNEP 2013)

Như vậy, theo kết quả ước tính thì tải lượng các chất ô nhiễm do hoạt động nấu nướng bằng gas là không đáng kể và phát sinh trong thời gian ngắn nên ít gây ảnh hưởng đến môi trường.

b. Bụi, khí thải từ phương tiện giao thông:

- Bụi phát sinh từ các phương tiện giao thông vào bãi giữ xe của dự án. Hoạt động của dự án góp phần làm gia tăng mật độ xe lưu thông tại khu vực bãi đậu xe của dự án. Theo đó, quy mô người ở tại dự án khoảng trong giai đoạn này là 15.000 người (số lượng người ước tính hiện diện tối đa trong 01 ngày bao gồm tất cả các hộ dân tại nhà ở, các khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, khu hành chính, khu văn hóa, các trường mầm non, tiểu học, THPT); ước tính 01 ngày có tổng cộng khoảng 1.500 xe ô tô và 4.000 xe máy. Các xe hoạt động trung bình 02 giờ/ngày với quãng đường khoảng 5 km/ngày.

Bảng 3.33: Lượng nhiên liệu cần cung cấp cho hoạt động giao thông trong 01 ngày

TT	Động cơ	Số lượt xe	Mức tiêu thụ nhiên liệu (lít/km)	Tổngn hiên liệu tiêu thụ
1	Xe gắn máy động cơ 4 thì	4.000	0,045	900
2	Xe ô tô	1.500	0,12	900

(Nguồn: Tham khảo mức tiêu hao nhiên liệu của các hãng sản xuất xe máy và ô tô Honda, Yamaha, Kia)

- Tải lượng tính toán chất ô nhiễm dựa trên cơ sở "Hệ số ô nhiễm" theo tài liệu Emission Inventory Manual (UNEP, 2013) cụ thể như sau:

Bảng 3.34: Hệ số ô nhiễm trong khói thải của phương tiện vận chuyển

(Đơn vị tính: g/km)

TT	Phương tiện	Bụi	SO_2	NO_X	CO	VOC
1	Xe gắn máy	0,05	0,032	1,1	3,9	0,8
2	Xe ô tô	0,42	0,104	2,77	1,2	0,37

(Nguồn: Emission Inventory Manual, UNEP 2013)

- Hoạt động của các phương tiện giao thông lưu thông, vận chuyển trong khu vực dự án sử dụng nhiên liệu chính là xăng và diesel, quá trình đốt nhiên nhiệu thải vào môi trường các loại chất ô nhiễm như: bụi, CO, NO_x, VOC,…Tải lượng các chất ô nhiễm phát sinh được trình bày tại bảng sau:

Bảng 3.35: Tải lượng chất ô nhiễm từ phương tiện vận chuyển

Phương tiện	Đơn vị	Thông số				
		Bụi	SO_2	NO_x	CO	VOC
Xe gắn máy động cơ 4 thì	mg/s	55,52	35,2	1.209	4.506	880
Xe ô tô	mg/s	179	43,27	1.152	500	153

*** Ghi chú:**

- Lượng S trong dầu là 0,05%

- Tải lượng (mg/s): [(Hệ số ô nhiễm (g/km) x số lượng xe x số km di chuyển)x 1000]/(3600x5).

Nồng độ chất ô nhiễm trên mặt đất tại khoảng cách x nằm trên trục gió thổi trực giao với nguồn đường sẽ được xác định theo công thức sau *(Trần Ngọc Chấn- Ô nhiễm không khí và xử lý khí thải, tập 1-2002).*

$$C(x,0) = \frac{2.10^3 M}{\sqrt{2\pi}\sigma_z u} EXP\left[-\frac{1}{2}\left(\frac{H}{\sigma_Z}\right)^2\right] \quad \left[mg/m^3\right]$$

Trong đó:

+ C = Nồng độ khí thải (mg/m^3).

+ M= Tải lượng nguồn thải (mg/s).

+ u = Vận tốc gió trung bình (lấy u= 2,5 m/s)

+ $б_z$ = Hệ số khuếch tán theo phương thẳng đứng: Hệ số khuếch tán $б_z$ là hàm số theo khoảng cách x (khoảng cách phát tán ô nhiễm tính toán so với nguồn thải) và độ ổn định khí quyển được tính theo công thức Slade: $б_z = 0,53.x^{0,73}$.

+ H: độ cao của nguồn đường sử dụng điểm tính toán, chọn H=0,5m.

- Nồng độ $mg/N.m^3$ = nồng độ mg/m^3*K, với $K = (T_0xP)/(TxP_0)$

+ T, P là nhiệt độ và áp suất đo được thực tế (theo niên giám thống kê tỉnh Đồng Nai năm 2018, thì nhiệt độ bình quân năm 2018 là 26,5^oC, chọn T = 26,5^0C + 273 (độ K), chọn P = 1atm, áp suất khí quyển).

+ T_0, P_0 là nhiệt độ và áp suất điều kiện chuẩn, T_o = 298K, P_0 = 1 atm

Bảng 3.36: Kết quả tính toán nồng độ các chất ô nhiễm từ phương tiện vận chuyển

Nồng độ chất ô nhiễm (mg/Nm^3)	**Khoảng cách (m)**					**QCVN 05:2023/ BTNMT**
	50	**100**	**150**	**200**	**300**	
Xe gắn máy động cơ 4 thì						
Bụi	5,837	3,523	2,621	2,125	1,581	**0,3**
SO_2	3.736	2,254	1,677	1,36	1,011	**0,35**
NO_2	128,419	77,498	57.656	46,739	34,76	**0,2**
CO	455,306	274,763	204,416	165,712	123,267	**30**
VOC	93,397	56,362	41,931	33,992	25,285	-

Nồng độ chất ô nhiễm (mg/Nm^3)	Khoảng cách (m)					QCVN 05:2023/ BTNMT
	50	100	150	200	300	
Xe ô tô						
Bụi	34,485	21,338	15,482	12,578	9,337	**0,3**
SO_2	8,539	5,496	3,842	3,107	2,312	**0,35**
NO_2	227,436	137,251	102,111	82,777	61,574	**0,2**
CO	98,528	59,458	44,236	35,860	26,675	**30**
VOC	30,380	18,333	13,640	11,056	8,225	-

Nhận xét: Kết quả tính toán trong Bảng trên cho thấy hầu hết nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải do các phương tiện vận chuyển so sánh với QCVN 05:2023/BTNMT đều cao hơn so với quy chuẩn.

c. Khí thải từ máy phát điện dự phòng:

Khi dự án đi vào hoạt động cũng sẽ trang bị 01 máy phát điện dự phòng nhằm đảm bảo hoạt động của công trình trung tâm thương mại của dự án liên tục khi có sự cố mất điện xảy ra.

Các số liệu, thông số kỹ thuật của thải lượng chất ô nhiễm do máy phát điện phát sinh chỉ mang tính chất định tính và lý thuyết. Tuy nhiên, đây là nguồn thải không liên tục và thời gian sử dụng ngắn.

- Lưu lượng khí thải:

+ Theo Thông tư số Thông tư số 06/2005/TT-BXD ngày 15/4/2005 của Bộ Xây dựng đối với mấy phát điện có công suất 1.500 KVA và tham khảo thực tế máy phát điện tại các dự án tương tự thì lượng dầu DO sử dụng khoảng 200 lít/ca máy hoạt động trong 2 giờ, tương đương 100 lít/giờ. Như vậy khối lượng dầu DO sử dụng là 87 kg/giờ (khối lượng riêng của dầu DO là 0,87 kg/l).

Thể tích sản phẩm cháy thu được trong quá trình đốt 1 kg dầu DO ở điều kiện chuẩn, *(Theo Trần Ngọc Chấn - Ô nhiễm không khí và xử lý khí thải - NXB KHKT, 2001)*:

$V = 0,683.10^{-2}.S + 1,865.10^{-2}\eta.C + 1,853.10^{-2}(1 - \eta)C + 0,111.H + 0,0124.W + 0,0016.d.\alpha(1 + 0,0016.d).[0,089.C + 0,264.H - 0,0333(O - S)] + 0,8.10^{-2}.N + 0,79\alpha(1 + 0,0016.d). [0,089.C + 0,264.H - 0,0333(O - S)] + 0,21(\alpha - 1). (1 + 0,0016.d). [0,089.C + 0,264.H - 0,0333(O - S)] - 0,5.1,723.10^{-3}/\rho_{NO2}$

Trong đó:

C-Thành phần Cacbon trong dầu DO, 76,26%

S-Thành phần lưu huỳnh trong dầu, 0,05%

O-Thành phần oxy trong dầu DO, 0,22%

N-Thành phần Nitơ trong dầu, 0,24%

H-Thành phần hydro trong dầu, 22,72%

W-Thành phần ẩm trong dầu, 0,05%

A-Thành phần tro, 0,01%

α-Hệ số không khí thừa: 1,3

η-Hệ số cháy không hoàn toàn: 0,05

d-Độ chứa hơi: 17 g/kg

ρ_{NO2} - Khối lượng riêng của NO_2, 2,054 kg/Nm^3

Thể tích sản phẩm cháy nhiên liệu dầu DO ở điều kiện chuẩn V = 18,6783 m^3 chuẩn/kg dầu. Nhiệt độ khí thải cao nhất 200^oC (473^oK), lượng khí thải thực tế là: 18,6783 x(273 + 200)/273 = 32,3620 m^3/kg dầu.

Lưu lượng khí thải quy về nhiệt độ khí thải tại 25^oC (298^oK) là: Q = 18,6783 x(298)/273 = 20,3888 m^3/kg dầu.

Như vậy, ta có lưu lượng khí thải từ máy phát điện như sau:

Ở điều kiện chuẩn 1 at, 0^oC: Q = 18,7232 x 87 = 1.628 m^3/giờ = 0,45 m^3/s.

Ở nhiệt độ 25^oC (225^0K): Q = 20,3888 x 87 = 1.773 m^3/giờ = 0,49 m^3/s.

Ở nhiệt độ 200^oC (473^0K): Q = 32,3620 x 87 = 2.815 m^3/giờ = 0,65 m^3/s.

Để tránh tác động của khí thải máy phát điện đến môi trường, ta có thể tính tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm của khí thải do sử dụng máy phát điện. Tải lượng ô nhiễm do đốt dầu DO trong khí thải máy phát điện được trình bày trong bảng sau:

Bảng 3.37: Tải lượng chất ô nhiễm khí thải máy phát điện trong 1 giờ

Chất ô nhiễm	CO	NO_x	SO_2	Bụi
Hệ số (kg/tấn nhiên liệu)	18	16	20S	0,88
Tải lượng (g/s)	0,0087	0,0077	0,00004	0,00004

Ghi chú:

- S là hàm lượng lưu huỳnh trong nhiên liệu. Theo tài liệu của Petrolimex, hàm lượng lưu huỳnh có trong (S = 0,05%).

- Tải lượng (kg/giờ): [Hệ số ô nhiễm (kg chất ô nhiễm/tấn dầu) x Lượng dầu sử dụng (kg/giờ)]/(1000*3600).

- Nồng độ (mg/m^3) = [Tải lượng (g/s)/lưu lượng (m^3/s)]*1000.

Bảng 3.38: Nồng độ các khí ô nhiễm trong khí thải máy phát điện

TT	Chất ô nhiễm	Nồng độ khí thải (mg/Nm^3)	QCVN 19:2009/BTNMT cột B
1	CO	1,7	**1000**
2	NO_x	15,5	**850**
3	SO_2	0,0008	**500**
4	Bụi	0,08	**200**

Nhận xét: So sánh với quy chuẩn ta thấy QCVN 19:2009/BTNMT cột B nồng độ khí thải của máy phát điện rất thấp so với quy chuẩn cho phép. Hơn nữa máy phát điện chỉ hoạt động trong khi có sự cố về điện nên sự ảnh hưởng không đáng kể.

d. Khí thải, mùi phát sinh từ hệ thống thoát nước và hệ thống xử lý nước thải tập trung:

Hệ thống thoát nước có các thành phần ô nhiễm không khí rất đa dạng như: NH_3, H_2S, Mercaptan,… các khí này có khả năng gây ô nhiễm mùi nên sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường không khí xung quanh. Tuy nhiên, lượng phát sinh này không nhiều, ngoài ra đường ống thoát nước của khu vực được đi ngầm và các hố ga có nắp đậy nên khả năng ảnh hưởng đến môi trường không đáng kể.

Riêng đối với khí thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải tập trung, mùi không phát sinh trên toàn công trình xử lý mà chỉ từ một số công trình đơn vị như hố thu, song chắn rác, bể chứa bùn. Thành phần các khí phát sinh tương tự như mạng lưới thoát nước của dự án. Đây chính là các khí gây nên mùi hôi và ảnh

hưởng đến chất lượng môi trường không khí. Ngoài ra, hoạt động của hệ thống xử lý nước thải trung còn phát sinh tiếng ồn từ các máy như máy bơm, máy thổi khí. Tuy nhiên, hệ thống thiết bị máy móc xử lý nước thải của dự án được đầu tư tương đối hiện đại nên hiện tượng phát sinh ô nhiễm hầu như không đáng kể.

e. Khí thải, mùi từ quá trình phân hủy chất thải:

Khí thải, mùi hôi chủ yếu là H_2S, NH_3, CH_4,… phát sinh từ các thùng chứa rác tạm và khu lưu chứa chất thải từ khu chợ được phân bố trong dự án. Tuy nhiên, dự án với tính chất hiện đại, thực hiện các biện pháp xử lý triệt để nên nguồn ô nhiễm này hoàn toàn có thể kiểm soát được.

f. Mùi hôi phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải khi hoạt động không đúng yêu cầu kỹ thuật:

Mùi hôi sẽ phát tán theo hướng gió chủ đạo là Tây Nam và Đông Bắc (đây là 02 hướng gió đặc trưng cho vùng khí hậu Đông Nam Bộ); do đó, vị trí hệ thống xử lý nước thải sẽ có tác động không đáng kể đến dân cư thuộc dự án do khu vực này tiếp giáp với sông Buông và sông Đồng Nai. Khu vực xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung đã được phê duyệt Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

Bảng 3.39: Tác hại của một số khí đối với môi trường

TT	Tên	Tác động
1	Bụi và khí	Gây ô nhiễm khí quyển, ảnh hưởng đến cân bằng sinh thái là nguồn gốc gây nên sương mù, cản trở phản xạ tại mặt trời, làm nhiễm độc các cơ quan sinh học và những phần phi sinh học khác nhau do ảnh hưởng hóa học và cơ học của chúng.
2	CO_2	Hiệu ứng nhà kính làm biến đổi khí hậu
3	SO_2	Tạo mù axit, khói khử, mưa axit
4	NO_x	Tăng tác dụng phá hủy tầng ôzôn, khói quang hóa, mưa axit, hiệu ứng nhà kính
5	CO	Phá hủy ôzôn, rối loạn tầng bình lưu
6	NH_3, H_2S	Tạo sol khí

- Tác động đối với con người

+ Tác hại của bụi:

Bụi là tập hợp nhiều hợp chất vô cơ và hữu cơ có kích thước nhỏ tồn tại ở dạng lơ lửng, bụi lắng và các hệ gồm hơi, khói, mù,... Khi tiếp xúc với bụi, phần lớn bụi có kích thước lớn hơn 5µm-10µm bị các dịch nhầy ở các tuyến phế quản và các lông mũi giữ lại, các hạt bụi có có kích thước nhỏ hơn 5µm có thể theo không khí vào đến tận phế nang, rất nguy hiểm cho sức khỏe con người.

Bụi có kích thước nhỏ hơn 0,1µm không ở phê nang, bụi có kích thước từ 0,1µm-5µm ở lại phổi chiếm 80-90%. Bụi là nguyên nhân gây kích thích hệ cơ học, gây nhiễm độc dị ứng, nhiễm trùng, xơ hóa phổi gây tổn thương chức năng phổi cấp tính hoặc mãn tính.

+ Tác hại của khí acid SO_2 và NO_x:

SO_2 và NO_x là những chất kích thích, ở nồng độ nhất định có thể gây co giật ở cơ trơn của khí quản, ở nồng độ cao hơn khi tiếp xúc với niêm mạc sẽ tăng tiết dịch ẩm ướt tạo thành các acid. Khí SO_2, NO_x vào cơ thể qua đường hô hấp hoặc hòa tan vào nước bọt rồi vào đường tiêu hóa, sau đó phân tán vào máu tuần hoàn. SO_2, NO_2 khi kết hợp với bụi tạo thành các hạt bụi acid lơ lửng, nếu kích thước nhỏ hơn 2-3 µm sẽ vào tới phế nang bị đại thực bào phá hủy hoặc đưa đến hệ thống bạch huyết. Khí SO_2 có thể nhiễm độc qua da gây sự chuyển hóa làm giảm dự trữ kiềm trong máu, đào thải amoniac ra nước tiểu và kiềm ra nước bọt. Độc tính chung của SO_2 thể hiện ở rối loạn quá trình chuyển hóa protein và đường, thiếu vitamin B và C, ức chế enzym oxydaza. Ở nồng độ thấp đã gây ra sự kích thích đối với bộ máy hô hấp của con người, ở mức độ cao sẽ gây ra biến đổi bệnh lý về bộ máy hô hấp và có thể gây ra tử vong.

NO_x có độc tính cao nhất là NO_2, khi chỉ tiếp xúc trong vài phút với nồng độ NO_2 trong không khí 5 phần triệu đã có thể gây ảnh hưởng xấu đến phổi, tiếp xúc vài giờ với không khí có nồng độ NO_2 khoảng 15-20 phần triệu có thể gây nguy hiểm cho phổi, tim, gan; nồng độ NO_2 trong không khí 1% có thể gây tử vong.

Sự có mặt của các khí acid SO_2, NO_x trong không khí nóng ẩm (như khí hậu nước ta chẳng hạn) sẽ làm tăng cường quá trình ăn mòn kim loại, phá hủy các công trình xây dựng nhà cửa và vật liệu,...Giới hạn phát hiện thấy bằng mũi SO_2 từ 8-13 mg/m^3; giới hạn gây độc tính của SO_2 là 20-30 mg/m^3, giới hạn gây kích thích hô hấp, ho là 50mg/m^3; giới hạn gây nguy hiểm sau khi hít thở 30-60 phút là từ 130 đến 260mg/m^3, giới hạn gây tử vong nhanh (30phút-1 giờ) là 1.000 - 1.300mg/m^3.

+ Tác hại của khí CO:

CO (monoxit cacbon) là chất khí không màu không mùi được tạo ra khi nhiên liệu chứa cacbon bị đốt cháy không hoàn toàn và gây ra các kích ứng nên rất nguy hiểm vì con người không cảm nhận được sự hiện diện của CO trong không khí. Cơ thể con người đề kháng với CO rất thấp, CO dễ gây độc do kết hợp khá bền vững với hemoglobin tạo thành cacbonxyhemoglobin dẫn đến làm giảm khả năng vận chuyển oxy của máu đến các tổ chức, tế bào.

+ Tác hại của khí NH_3;

NH_3 không ăn mòn thép, nhôm, tan trong nước gây ăn mòn kim loại màu: kẽm, đồng và các hợp kim của đồng. NH_3 tạo với không khí một hỗn hợp có nồng độ trong khoảng từ 16 đến 25% thể tích sẽ gây nổ.

NH_3 là khí độc có khả năng kích thích mạnh lên mũi, miệng và hệ thống hô hấp. Ngưỡng chịu đựng đối với NH_3 là 20 - 40 mg/m^3. Tiếp xúc với NH_3 với nồng độ 100 mg/m^3 trong khoảng thời gian ngắn sẽ không để lại hậu quả lâu dài.

+ Tác hại của khí H_2S:

Khí H_2S là khí cực độc, dễ gây tử vong nhanh ở nồng độ cao, có thể làm tê liệt khứu giác và gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng.

Khí H_2S ở mức thấp nhưng tiếp xúc lâu ngày có thể gây: Rối loạn thần kinh (mất ngủ, đau đầu, giảm trí nhớ); kích ứng mắt mãn tính (viêm kết mạc); ảnh hưởng đến hệ hô hấp và gan.

Khí H_2S ở mức nồng độ cao, có thể gây tổn thương não không hồi phục do thiếu oxy.

+ Tác hại của khí CH_3SH:

CH_3SH là khí gây mùi hôi rất mạnh, có thể nhận thấy ở nồng độ cực nhỏ (0,001 ppm). Góp phần hình thành mưa axit khi bị oxy hóa tạo SO_2 và H_2SO_4.

Nếu tiếp xúc CH_3SH thường xuyên có thể gây: Rối loạn thần kinh (đau đầu, mất ngủ, giảm trí nhớ,…); kích ứng mũi họng, ho kéo dài, khó thở; ảnh hưởng gan, thận và máu (giảm khả năng oxy hóa); rối loạn tiêu hóa, buồn nôn, mệt mỏi mạn tính.

g. Ô nhiễm do phun xịt thuốc bảo vệ thực vật:

Việc phun xịt thuốc BVTV chỉ thực hiện trong trường hợp cần thiết. Tuy nhiên, khi phun xịt thuốc BVTV sẽ gây ô nhiễm môi trường không khí. Khi có gió, vùng chịu ảnh hưởng cũng sẽ thay đổi theo hướng gió phát tán các chất ô nhiễm là thuốc BVTV vào khí quyển. Khi phun thuốc BVTV người công nhân nếu không đảm bảo đúng quy cách có thể bị ngộ độc. Vì vậy, việc chọn thời điểm

phun thuốc BVTV cũng như áp dụng các biện pháp phòng độc khi phun thuốc là điều quan trọng. Theo dự trù chi phí đầu tư thì lượng thuốc BVTV sử dụng bình quân khoảng 12 kg/năm cho 01 ha cây xanh trong giai đoạn trồng và chăm sóc. Như vậy tổng lượng BVTV sử dụng 6 kg/năm cho khoảng 2,1 ha trồng cây xanh. Tham khảo hệ số bay hơi trung bình các hóa chất bảo vệ thực vật do Cục bảo vệ môi trường Mỹ (US-EPA) thiết lập là 0,088 kg/tấn. Vậy lượng hóa chất BVTV bay hơi tính trung bình qua mỗi năm là: 0,001 kg/năm là không đáng kể.

- Hơi hóa chất từ các kho chứa thuốc BVTV: Việc sử dụng thuốc BVTV trong khâu chăm sóc cây nên mùi hơi thuốc BVTV, mùi hôi phát ra từ kho chứa sẽ gây ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân và các khu vực lân cận. Tuy nhiên việc sử dụng thuốc BVTV chỉ được sử dụng định kì đúng liều lượng, mặt khác doanh nghiệp sẽ hạn chế dự trữ phân bón, thuốc BVTV mà sẽ đề nghị nhà cung cấp khi có nhu cầu nên ảnh hưởng của mùi, hơi thuốc BVTV,… đối với môi trường xung quanh là không đáng kể.

h. Tác động của bụi, khí thải do ảnh hưởng từ các hướng gió trong năm:

Quá trình hoạt động của dự án phát sinh bụi, khí thải sẽ gây ra các tác động đến các đối tượng xung quanh dự án theo chiều gió. Theo đặc trưng khí hậu miền Đông Nam Bộ, tại khu vực thực hiện dự án trong mùa khô, hướng gió chủ yếu trong nửa đầu mùa là Bắc - Đông Bắc, nửa cuối mùa chuyển sang hướng Đông - Đông Nam. Trong mùa mưa chủ yếu là gió mùa Tây Nam thịnh hành từ cuối tháng V đến đầu tháng IX. Do đó, khi dự án phát sinh bụi, khí thải, mùi hôi các đối tượng có thể ành hưởng bởi dự án như sau:

- Trong mùa khô sẽ tác động đến các đối tượng phía Đông, Đông Bắc. Hiện tại khu vực này là sông Buông và dự án sẽ tác động đến khu vực dự án khu đô thị Cù Lao Phước Hưng đang triển khai.

- Trong mùa mưa sẽ tác động đến các đối tượng phía Tây, Tây Nam. Dự án sẽ tác động đến dự án khu đô thị Aqua Marina City cũng đang triển khai.

Do đó, Dự án sẽ thực hiện áp dụng các biện pháp hạn chế tối đa khả năng phát tán bụi, mùi hôi, khí thải từ dự án ra môi trường xung quanh.

3.2.1.1.4. Đánh giá tác động do nước thải công nghiệp

Dự án không phát sinh nước thải công nghiệp.

3.2.1.1.5. Đánh giá tác động do nước thải sinh hoạt

a. Tính toán lưu lượng nước thải phát sinh:

Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025, để đảm bảo nước thải phát sinh của toàn dự án khu đô thị Aqua City diện tích 305ha được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2025/BTNMT, cột A trước khi xả thải ra môi trường; trong tổng thể diện tích 305ha sẽ đầu tư 03 trạm hệ thống xử lý nước thải được đặt tại 03 khu vực khác nhau của khu đô thị Aqua City và theo quy hoạch chung thì quy trình, công nghệ xử lý nước thải tại các trạm xử lý tương tự như nhau. Phương án thu gom và công suất hệ thống xử lý nước thải tập trung các trạm xử lý như sau:

- Tại dự án khu đô thị Aqua City diện tích 110,34ha do Công ty TNHH thành phố Aqua là chủ đầu tư: Sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải có công suất xử lý nước thải là 2.200 m^3/ngày nhằm thu gom toàn bộ nước thải từ khu vực phía Bắc nhánh của Rạch Lái Nguyệt. Cụ thể:

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 5 (toàn bộ nước thải đều thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 6 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua City diện tích 110,34ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 7 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua City diện tích 110,34ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Tại dự án khu đô thị Aqua Riverside City 76,75ha do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư: Sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải, có công suất xử lý nước thải là 1.450 m^3/ngày nhằm thu gom toàn bộ nước thải từ khu phía Nam giáp sông Đồng Nai giáp và một phần Khu phía Bắc Hương lộ 2, phía Nam trục Đường số 1 giáp sông Trong. Cụ thể:

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 2 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải một phần Khu 4 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải Khu X (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Dona diện tích 62ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Tại dự án khu đô thị Aqua Marina City 39,45ha do Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh là chủ đầu tư: Sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải, có công suất xử lý nước thải là 1.250 m^3/ngày nhằm thu gom toàn bộ nước thải từ khu vực phía Nam đường Hương lộ 2 giáp sông Đồng Nai, một phần khu vực phía Bắc đường Hương lộ 2 và trục đường số 1. Cụ thể:

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 1 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 3 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Marina City diện tích 39,45ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

+ Thu gom, xử lý nước thải một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Marina City diện tích 39,45ha. Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

Các phương án thu gom nước thải phát sinh từ các dự án thuộc khu đô thị Aqua City diện tích 305ha cũng đã được phê duyệt tại Quyết định số 1727/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Aqua Dona diện tích 178,49ha, Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Aqua City diện tích 110,54ha, Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 về việc phê duyệt ĐTM dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha và Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha.

Vị trí các trạm xử lý như sau:

(Trạm 1) Một phần nước thải từ dự án Aqua Riverside City sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày để xử lý cùng với toàn bộ nước thải từ dự án Aqua Dona (trạm xử lý đặt tại dự án Aqua Riverside City).

(Trạm 2) Một phần nước thải từ dự án Aqua Riverside City sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải công suất 2.200 m^3/ngày để xử lý cùng với một phần nước thải từ dự án Aqua City (trạm xử lý đặt tại dự án Aqua City);

(Trạm 3) Một phần nước thải từ dự án Aqua City sẽ được về trạm xử lý nước thải công suất 1.250 m^3/ngày để xử lý cùng với toàn bộ nước thải từ dự án Aqua Marina City (trạm xử lý đặt tại dự án Aqua Marina City).

*** Tính toán lưu lượng nước thải phát sinh từ các khu vực liên quan đến dự án Aqua Riverside City:**

▪ ***Nước thải phát sinh tại khu vực (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) đưa về trạm xử lý 2.200 m^3/ngày:***

Căn cứ vào Tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 về cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế, QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; đồng thời, Căn cứ theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha; thì nhu cầu sử dụng nước và lưu lượng nước thải sinh tại khu vực (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) như sau:

Bảng 3.40: Tổng hợp lượng nước thải phát sinh tại khu vực (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City)

Hạng mục	Quy mô tính toán	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu sử dụng (m^3/ngày)	Lưu lượng nước thải (m^3/ngày)
Khu vực (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) đưa về trạm xử lý 2.200 m^3/ngày:						
(1) Nhà ở (chung cư, biệt thự song lập và đơn lập, nhà liên kế phố và liên kế sân vườn)	11.834	Người	120	L/người	1.420	1.420
(2) Công trình y tế (bệnh viện)	36.405,1	m^2.sàn	2	L/m^2.sàn	73	58

Hạng mục	Quy mô tính toán	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu sử dụng (m^3/ngày)	Lưu lượng nước thải (m^3/ngày)
(3) Trường mầm non	416	Học sinh	75	L/học sinh	31	25
(4) Trường mầm non	417	Học sinh	75	L/học sinh	32	26
(5) Trường Tiểu học	700	Học sinh	15	L/học sinh	10,5	8
Tổng cộng:					***1.565,5***	***1.537***

▪ ***Nước thải phát sinh tại dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha:***

Căn cứ vào Tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 về cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế, QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; đồng thời, Căn cứ theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha; thì nhu cầu sử dụng nước và lưu lượng nước thải sinh tại dự án Aqua Riverside City được tính toán cụ thể như sau:

Bảng 3.41: Tổng hợp lượng nước thải phát sinh tại dự án Aqua Riverside City

Hạng mục	Quy mô tính toán	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu sử dụng (m^3/ngày)	Lưu lượng nước thải (m^3/ngày)
A. Khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) đưa về trạm xử lý nước thải 2.200 m^3/ngày:						
(1) Nhà ở (chung cư nhà ở xã hội, biệt thự song lập và đơn lập, nhà liên kế phố và liên kế sân vườn)	5.015	Người	120	L/người	602	602
(2) Trường tiểu học	600	Học sinh	15	L/học sinh	9	7
(3) Trường THPT	1.850	Học sinh	15	L/học sinh	28	23
(4) Công trình hành chính	17.596,8	m^2.sàn	2	L/m^2.sàn	35	28
(I) Tổng cộng:					***674***	***660***
B. Khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City) đưa về trạm xử lý nước thải 1.450 m^3/ngày:						

Hạng mục	Quy mô tính toán	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu sử dụng (m^3/ngày)	Lưu lượng nước thải (m^3/ngày)
(5) Nhà ở (biệt thự song lập và đơn lập, nhà liên kế phố và liên kế sân vườn)	4.100	Người	120	L/người	492	792
(6) Trường mầm non	240	Học sinh	75	L/học sinh	18	14
(7) Trường Tiểu học	520	Học sinh	15	L/học sinh	8	6
(8) Công trình TMDV tập trung, bến tàu	22.158	m^2.sàn	2	L/m^2.sàn	44	35
(9) Công trình khu thương mại dịch vụ liền kề	31.251	m^2.sàn	2	L/m^2.sàn	63	51
(10) Công trình văn hóa	16.170	m^2.sàn	2	L/m^2.sàn	32	26
(II) Tổng cộng:					***657***	***624***
Tổng cộng: (I)+(II)					**1.331**	**1.284**

▪ ***Nước thải phát sinh tại dự án Aqua Dona diện tích 62ha được đưa về trạm xử lý nước thải 1.450 m^3/ngày :***

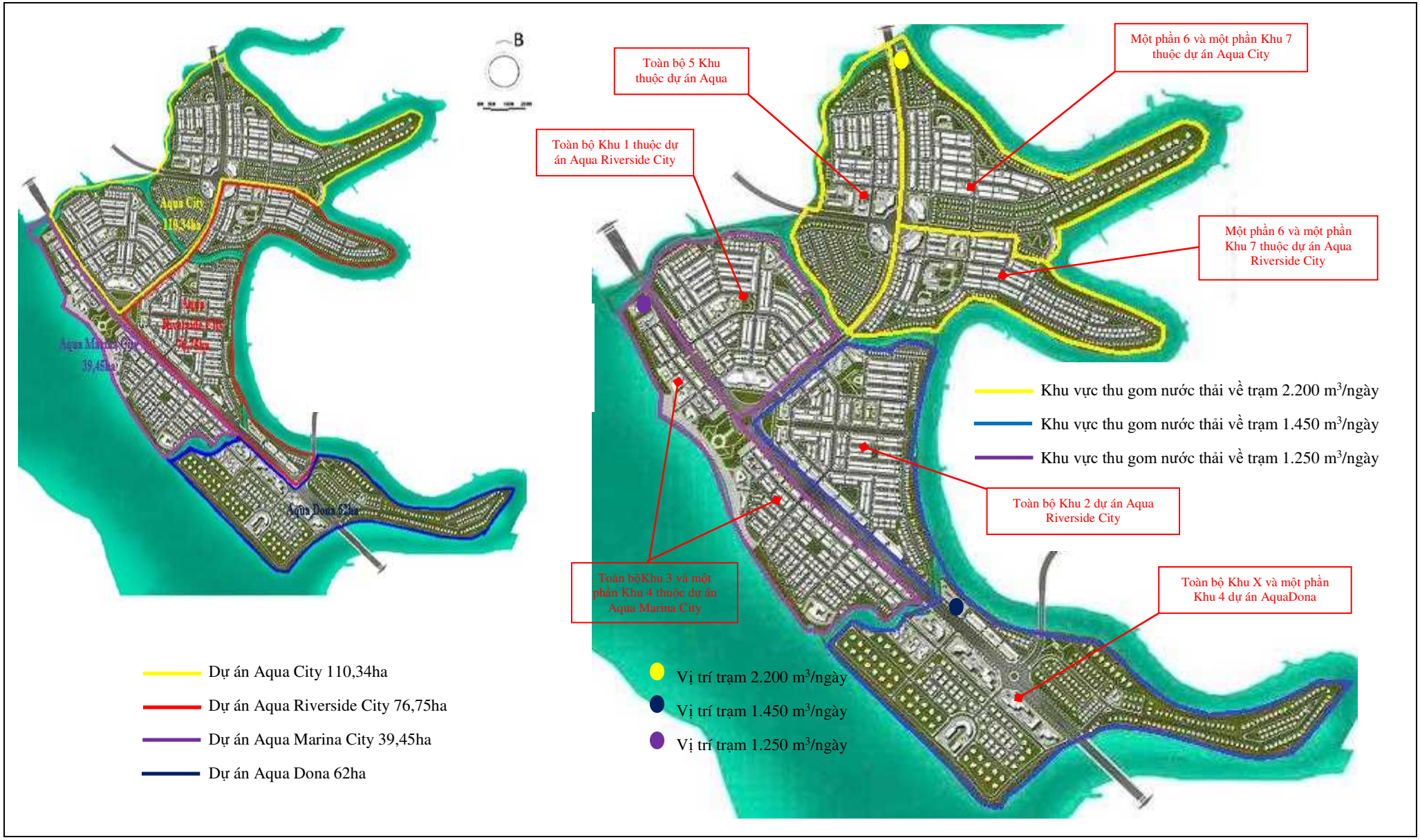
Căn cứ vào Tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 về cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế, QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; đồng thời, Căn cứ theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City diện tích 305ha; thì lưu lượng nước thải phát sinh tối đa tại dự án Aqua Dona diện tích 62ha được tính toán cụ thể như sau:

Bảng 3.42: Tổng hợp lượng nước thải phát sinh tại dự án Aqua Dona

Hạng mục	Quy mô tính toán	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu sử dụng (m^3/ngày)	Lưu lượng nước thải (m^3/ngày)
Khu dự án Aqua Dona diện tích khoảng 62ha (toàn bộ Khu X + một phần Khu 4) đưa về trạm xử nước thải 1.450 m^3/ngày:						
(1) Nhà ở (chung cư, biệt thự song lập và đơn lập, nhà liên kế phố và liên kế sân vườn)	3.784	Người	150	L/người	567	567

Hạng mục	Quy mô tính toán	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu sử dụng (m^3/ngày)	Lưu lượng nước thải (m^3/ngày)
(2) Trường mầm non	684	Học sinh	75	L/học sinh	51	41
(3) Trường tiểu học	557	Học sinh	15	L/học sinh	8,5	7
(4) Trường THCS	580	Học sinh	15	L/học sinh	9	7
(5) Nhà văn hóa	894,5	m^2.sàn	2	L/ m^2.sàn	2	1,5
(6) Khu TMDV	25.524	m^2.sàn	2	L/ m^2.sàn	51	41
Tổng cộng:					***688,5***	***664,5***

Sơ đồ thu gom khu vực phát sinh nước thải liên quan đến dự án Aqua City như sau:



Hình 3.3. Sơ đồ thu gom khu vực phát sinh nước thải liên quan đến dự án Aqua Riverside City

b. Tính chất nước thải từ dự án:

Nước thải tại dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha chủ yếu phát sinh từ hoạt động sinh hoạt tại (các khu nhà ở, các trường học, khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, nhà văn hóa, khu hành chính) trong giai đoạn vận hành với lưu lượng khoảng 1.284 m^3/ngày, cụ thể:

- Khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) phát sinh khoảng 660 m^3/ngày.

- Khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City) phát sinh khoảng 624 m^3/ngày.

Nước thải từ dự án có chứa các chất dầu mỡ, các chất lơ lửng, các hợp chất hữu cơ, các chất dinh dưỡng N, P và các vi sinh vật. Tính chất ô nhiễm đặc trưng của nước thải tại dự án như sau:

Bảng 3.43: Tải lượng các chất ô nhiễm đặc trưng trong nước thải sinh hoạt trong giai đoạn vận hành

TT	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (g/người.ngày)	Tải lượng ô nhiễm từ nước thải sinh hoạt (g/ngày)
1	BOD_5	45-54	405.000-486.000
2	COD	85-102	765.000-918.000
3	TSS	10-145	90.000-1.305.000
4	Dầu mỡ	10-30	9.000-270.000
5	Tổng Nitơ	6-12	54.000-108.000
6	Amonia	3,6-7,2	32.400-64.8000
7	Tổng Photpho	0,6-4,5	5.400-40.500

(Nguồn: Assessment of Sources of Air, Water, and Land Pollution-WHO).

Bảng 3.44: Thành phần các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Mức độ ô nhiễm (mg/L)			QCVN 14:2025/BTNMT, (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày)
		Nặng	Trung bình	Thấp	
1	BOD_5	300	200	100	25
2	COD	-	500	-	50

TT	Chất ô nhiễm	Mức độ ô nhiễm (mg/L)			QCVN 14:2025/BTNMT, (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày)
		Nặng	Trung bình	Thấp	
3	Chất rắn lơ lửng (SS)	600	350	120	35
4	Amoni (NH_4^+)	50	30	15	4
5	Tổng Nitơ (tính theo N)	85	50	25	25
6	Tổng Photspho	-	8	-	2,5
7	Dầu mỡ	40	20	-	10
8	Coliforms	-	$240x10^3$	-	$3x10^3$

(Nguồn: Trần Văn Nhân, Ngô Thị Nga, Giáo trình "Công nghệ xử lý nước thải", Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, 2006)

Nước thải sinh hoạt chưa qua xử lý hoặc qua xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại (3 ngăn) so sánh với QCVN 14:2025/BTNMT (cột A), thì nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt vượt tiêu chuẩn nhiều lần. Mức độ ô nhiễm nước thải sinh hoạt này là rất cao và có tác động tiêu cực nếu thải trực tiếp ra môi trường.

c. Đối tượng bị tác động bởi nước thải từ dự án đến môi trường nước mặt tiếp nhận:

Nguồn tiếp nhận nước thải từ dự án là sông Buông, do đó đối với nước thải từ các nguồn phát sinh phải xử lý đạt chất lượng cột A trước khi thải ra sông Buông và đến nơi tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai. Trong trường hợp nước thải nếu không được xử lý đạt chất lượng sẽ tác động cụ thể đến môi trường nước mặt tại sông Buông như sau:

- Các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt và nước thải từ khu vực chợ chủ yếu là các chất hữu cơ, chất rắn lơ lửng, N tổng, P tổng, TSS, dầu mỡ, Coliforms.,.. nếu không có biện pháp thu gom, kiểm soát thì sẽ ảnh hưởng đến môi trường đất, môi trường nước ngầm tại khu vực. Ngoài ra, các chất ô nhiễm trong nước thải khi có mặt trong các nguồn tiếp nhận sẽ phát sinh những tác động có hại cho nguồn tiếp nhận nước thải. Dưới đây là một số những tác động từ các chất ô nhiễm nước thải:

- Các chất hữu cơ: hàm lượng chất hữu cơ cao sẽ làm nồng độ oxy hòa tan (DO) trong nước giảm đi nhanh chóng do vi sinh vật lấy oxy hòa tan trong nước để chuyển hóa các chất hữu cơ nói trên thành CO_2, N_2, CH_4,… Nếu nồng độ DO dưới 3 mg/l sẽ kìm hãm sự phát triển của thủy sinh vật và ảnh hưởng đến sự phát

triển của hệ sinh thái thủy vực. Trong quá trình phân hủy các hợp chất hữ cơ sẽ làm cho các chất nitơ và photpho khuyếch tán trở lại trong nước, sự gia tăng nồng độ các chất dinh dưỡng này trong nước có thể dẫn đến hiện tượng phú dưỡng hóa.

- Chất rắn lơ lửng: Chất rắn lơ lửng làm tăng độ đục của nguồn nước, làm giảm khả năng quang hợp của thực vật thủy sinh và nguồn oxy sinh ra từ quang hợp cũng giảm. Từ đó kéo theo làm hạn chế quá trình sinh trưởng, phát triển của động vật thủy sinh, cụ thể là làm ảnh hưởng đến quá trình hô hấp của chúng. Mặt khác một phần cặn lắng xuống đáy sẽ bị phân hủy trong điều kiện kỵ khí, sẽ tạo mùi hôi cho khu vực xung quanh.

- Các chất dinh dưỡng (N, P): các chất dinh dưỡng ở nồng độ cao có khả năng gây ra hiện tượng phú dưỡng, nguồn nước dẫn đến sự bùng nổ của các loài tảo ảnh hưởng xấu tới chất lượng nước do gia tăng độ đục, tăng hàm lượng hữu cơ và có thể có độc tố do tảo tiết ra gây cản trở đời sống của thủy sinh, làm thay đổi cân bằng sinh thái của thủy vực. Sự phân hủy các loài tảo này hấp thụ rất nhiều oxy. Thiếu oxy các thành phần trong nước sẽ lên men và bốc mùi hôi thối. Lúc này quá trình quang hợp của các thực vật tầng dưới bị suy giảm.

- Các loại vi khuẩn gây bệnh: Ecoli, Coliform, … là nguyên nhân gây ra các dịch bệnh thương hàn, tả lị… gây nguy hiểm cho sức khỏe con người và động vật khi sử dụng nguồn nước bị nhiễm vi sinh vật gây bệnh.

3.2.1.2. Đánh giá, dự báo tác động từ các nguồn khác

a. Tác động của nước mưa chảy tràn:

Vào mùa mưa, sẽ phát sinh lượng nước mưa chảy tràn trên mặt bằng khu vực dự án. Lưu lượng nước mưa sinh ra phụ thuộc vào yếu tố khí hậu trong khu vực, mức độ gây ô nhiễm từ lượng nước này không nhiều.

Áp dụng điều kiện tính toán là đường nội bộ của dự án đều được bê tông, nhựa hóa hoàn toàn.

Theo "TCVN 7957:2008: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế", lưu lượng nước mưa chảy tràn được tính toán như sau:

$Q = q \times C \times F$ (l/s)

Trong đó:

- q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

- C: hệ số dòng chảy, đối với bề mặt cỏ có hệ số dòng chảy nhỏ hơn 2-7%, chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P=2 năm, ta có C=0,37 (theo TCVN 7957:2008-mặt cỏ, cây xanh).

F: Diện tích lưu vực tính toán (m^2), F = 767.532,6 m^2

Trong đó:

q: Cường độ mưa (l/s.ha), q = 166,7 × i; với i là lớp nước cao nhất của khu vực vào ngày có lượng mưa lớn nhất (mm/phút) (Theo Hoàng Huệ - 2007). Theo Trung tâm Dự báo Khí tượng Thủy văn Đồng Nai - Trạm Long Thành lượng mưa trong 10 năm từ năm 2013-2023 thì lượng mưa cao nhất là 121,5 mm/ngày (ngày 26/9/2016) tương đương 0,67 mm/phút.

Lưu lượng nước mưa chảy tràn tính toán được:

Q = 0,37x(166,7x0,67)x(767.532,6x10^{-4}) = 3.171 l/s = 3,17 m^3/s = 11.416 m^3/giờ.

Thành phần ô nhiễm của nước mưa chảy tràn thông thường được trình bày ở bảng sau:

Bảng 3.45: Thành phần nước mưa chảy tràn

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Nồng độ	QCVN 40:2025/ BTNMT, Cột A
1	Chất rắn lơ lửng	mg/l	10 - 20	40
2	COD	mg/l	10 - 20	65
3	Tổng Nitơ	mg/l	0,5 - 1,5	20
4	Tổng Photpho	mg/l	0,004 - 0,03	4

(Nguồn: Viện vệ sinh Dịch tễ Tp. Hồ Chí Minh, 2007)

Nhận xét: So sánh với QCVN 14:2025/BTNMT, cột A cho thấy nồng độ ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn thấp hơn nhiều so với quy định.

Nước mưa chảy tràn được quy ước là nước thải sạch nên không cần xử lý. Tuy nhiên, nước mưa chảy tràn có thể kéo theo các chất ô nhiễm nếu chảy tràn qua khu vực chứa chất thải rắn hoặc cuốn theo đất cát, dầu mỡ làm cho SS, dầu mỡ khoáng trong nước tăng cao, có khả năng làm ô nhiễm nguồn nước mặt nguồn tiếp nhận. Vì vậy, phải có biện pháp tiêu thoát nước phù hợp để tránh ngập úng gây ảnh hưởng xấu đến vệ sinh môi trường cũng như hạn chế xói mòn trong quá trình chảy tràn qua khu vực dự án.

Ngoài ra, trong giai vận hành hoạt động trồng, chăm sóc cây xanh thì nước mưa chảy tràn này sẽ cuốn theo một lượng phân bón, thuốc BVTV, thuốc trừ sâu trên diện rộng của dự án. Lượng nước chảy tràn có chứa các hàm lượng các chất ô nhiễm này theo các mương, kênh rạch trong dự án và chảy ra ngoài các khu vực xung quanh, làm ô nhiễm các nguồn nước mặt và nước ngầm, ảnh hưởng đến môi

trường tài nguyên nước gây ra hiện tượng phú dưỡng. Do đó, cần phải hạn chế sử dụng các loại thuốc và phân bón vào mùa mưa.

b. Tác động đến môi trường sinh thái:

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất làm giảm diện tích lòng sông Buông và rạch Lái Nguyệt có thể gây ảnh hưởng đến hệ sinh thái dưới nước. Tuy nhiên phần diện tích mặt nước chuyển thành đất xây dựng nhỏ hơn nhiều so với lòng sông rạch, nên tác động gây ra không lớn.

Trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động nước thải sau khi được xử lý sẽ thải trực tiếp xuống sông Buông và đến nơi tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai, nước thải nếu không được xử lý đạt yêu cầu sẽ gây ô nhiễm môi trường nước gây suy thoái hệ sinh thái dưới nước.

Khí thải từ các hoạt động của khu dân cư nếu không có biện pháp kiểm soát có thể gây tác động xấu đến thực vật và ảnh hưởng đến cây trồng. Biểu hiện chính là làm cho cây trồng chậm phát triển, làm vàng lá,…

c. Tác động do tiếng ồn và ô nhiễm nhiệt:

Nguồn phát sinh tiếng ồn trong giai đoạn vận hành là từ hoạt động của các phương tiện giao thông đơn giản như xe gắn máy, xe ô tô. Tiếng ồn này phát sinh từ động cơ, sự va chạm, sự rung động của các bộ phận xe, từ ống xả khói,…Tuy nhiên, với những công nghệ tiên tiến về khoa học kỹ thuật trong sản xuất động cơ, mức độ ồn từ các phương tiện này là không lớn.

Ngoài ra, tiếng ồn còn phát sinh từ hoạt động sinh hoạt, vui chơi, giải trí của khu dân cư, từ máy cắt cỏ và từ hệ thống xử lý nước thải do máy bơm, máy thổi khí, từ máy phát điện,… Vì vậy chủ đầu tư sẽ thực hiện thiết kế kín, với khả năng cách âm tốt nhất cho các thiết bị gây ồn.

Ô nhiễm nhiệt phát sinh chủ yếu từ khu vực bếp trong nhà của nhà dân, từ các hệ thống làm lạnh của các hộ gia đình và khu trung tâm thương mại. Tuy nhiên, nhiệt phát sinh từ các hoạt động này được đánh giá phát sinh không nhiều, mức độ ảnh hưởng đến người dân cũng không đáng kể.

d. Tác động đến tình hình giao thông trong khu vực dự án:

Các hạng mục công trình của dự án khi đi vào hoạt động sẽ làm gia tăng các phương tiện giao thông dẫn đến sự tập trung một lượng lớn phương tiện giao thông tại khu vực và làm tăng mật độ giao thông trên các tuyến giao thông nội, ngoại dự án một cách đáng kể. Quy hoạch mạng lưới giao thông không phù hợp sẽ gây ùn tắc giao thông trong khu vực. Một khi các tuyến đường này bị ùn tắc sẽ

kéo theo hàng loạt những bất lợi khác như kẹt xe, ô nhiễm môi trường và kể cả hiệu quả kinh tế do tổn hao nhiên liệu,....

e. Tác động đến kinh tế - xã hội:

- Tác động tích cực:

+ Góp phần ổn định cuộc sống cho một số lượng dân cư lớn, tạo không gian mát mẻ và thân thiện với con người (hình thành mảng cây xanh, khu vui chơi thể thao,…)

+ Làm thay đổi điều kiện sống tại khu vực theo hướng tăng cao thu nhập chung của người dân, khu dân cư được hình thành kéo theo các dịch vụ khác phát triển theo (dịch vụ ăn uống, các dịch vụ khác) tạo cơ hội việc làm, chuyển dịch và cải thiện kinh tế.

+ Việc xây dựng khu đô thị mới với đầy đủ cơ sở hạ tầng góp phần làm thay đổi diện mạo của khu vực sẽ góp phần nâng cấp vẻ mỹ quan trong kiến trúc của địa phương nói riêng và của thành phố nói chung.

+ Góp phần cải thiện các điều kiện vệ sinh môi trường như nước cấp, xử lý nước thải và xử lý chất thải rắn.

- Tác động tiêu cực:

Với số dân tập trung đông tại khu vực dự án sẽ gây áp lực đến việc quản lý con người và xã hội đối với các cơ quan nhà nước. Một khi việc kiểm soát không chặt chẽ sẽ dẫn đến xuất hiện nhiều tệ nạn xã hội như trộm cướp, đánh nhau... do các đối tượng bên ngoài khu vực dự án hoặc cũng có thể chính người dân trong vực dự án gây ra. Vì vậy chủ đầu tư cần phải phối hợp chặc chẽ với chính quyền phuơng để kiểm soát và xử lý pháp luật chính đáng đối với các đối tượng gây mất an trật tự khu vực dự án.

f. Ảnh hưởng hệ sinh thái thủy sinh do hoạt động của bến thuyền:

Nguồn có thể gây ô nhiễm do quá trình hoạt động của bến thuyền ảnh hưởng đến môi trường hệ sinh thủy sinh của sông rạch tại khu vực dự án, có thể liệt kê như sau:

- Hoạt động tại khu vực bến thuyền như sinh hoạt, buôn bán, vui chơi, giải trí có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt ven sông nếu không có các giải pháp giảm thiểu xử lý phù hợp trước khi xả thải. Các chất ô nhiễm dư nhiều hàm lượng N, P sẽ gây ra các hiện tượng phú dưỡng hóa gây ô nhiễm nguồn nước mặt.

- Hiện nay môi trường sinh thái tại đây không bị tác động nhiều, khi dự án tiến hành khai thác và hoạt động sẽ làm thay đổi môi trường tại đây. Việc neo đậu

tàu thuyền tại bến có nguy cơ làm ô nhiễm nguồn nước do việc xúc rửa tàu, xả nước chứa váng dầu mỡ gây ra ô nhiễm vùng nước mặt ven sông suy giảm lượng ôxy hòa tan.

- Hoạt động giao thông qua lại của tàu thuyền trên sông cũng là một nguyên nhân dẫn đến việc giảm số lượng loài thủy sinh sống tại đây. Đặc biệt đối với các loài thường sống tại khu lên bờ như sự sinh trưởng, nguồn thức ăn đến tập tính sinh sản sẽ bị thay đổi.

- Ngoài ra, việc lưu thông tàu thuyền cũng làm ảnh hưởng đến chế độ dòng chảy của sông, biến đổi chế độ dòng chảy sẽ dẫn đến sự sạt lở bờ sông, gây ô nhiễm nước sông ven bờ. Do đó, trước khi hoạt động cần xây dựng cần phải gia cố bờ sông để tránh hiện tượng sạt lở bờ.

g. Tác động đến tình hình ngập úng cục bộ khu vực phía trong kè:

Khi quy hoạch san lấp nền tại khu vực, chủ đầu tư cũng đã nghiên cứu cốt nền cũng như cốt ngập lụt tại khu vực. Các khu vực xây dựng cần có cốt cao độ nền cao hơn cốt ngập lụt H khoảng l% (tần suất 50 năm). Cốt ngập lụt H 1% có thể bị thay đổi theo thời gian theo chiều hướng tăng lên với hai nguyên nhân chính sau:

- Tại khu vực dự án nói riêng và toàn tỉnh Đồng Nai nói chung, việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ nông nghiệp sang các loại hình phi nông nghiệp hiện rất phổ biến. Cùng với quá trình này là công tác tôn nền đề phòng ngập lụt. Hệ quả của quá trình này là việc thu hẹp tiết diện sông dẫn đến việc dâng cốt ngập lụt (giả thiết lưu lượng không thay đổi). Việc tính toán số liệu dâng cốt ngập lụt do san nền cần có nghiên cứu tổng thể trên diện rộng dọc theo sông Đồng Nai.

- Việc thay đổi khí hậu toàn cầu sẽ dẫn tới việc mực nước biển dâng cao từ 0,3 đến 0,5m trên khu vực đồng bằng sông Cửu Long (*Viện Khoa học Khí tượng Thủy văn và* Biến đổi khí hậu).

h. Đánh giá kết nối giao thông đường bộ và đường thủy nội địa:

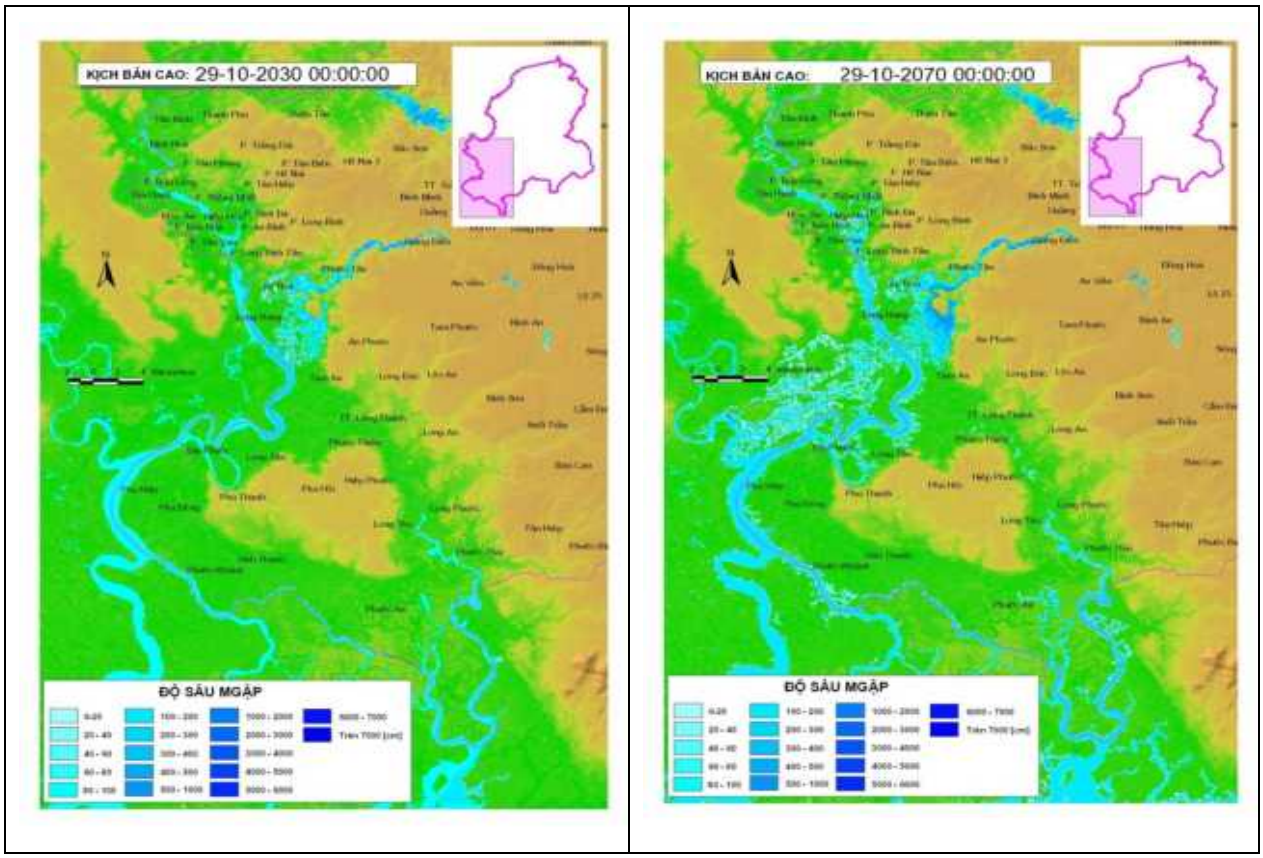
Đi dọc qua dự án là tuyến đường Hương Lộ 2 với lộ giới 60m, là tuyến đường chính kết nối dự án với các dự án xung quanh trong khu kinh tế mở Long Hưng. Bên cạnh đó, khu vực bến thuyền du lịch là nơi đưa đón dân cư, khách tham quan cũng là tuyến đường thủy kết nối giao thông nhằm góp phần tăng khả năng kết nối từ dự án đến các vùng lân cận.

i. Tác động do biến đổi khí hậu:

Dựa vào báo cáo "Đánh giá tác động của BĐKH và nước biển dâng; xây dựng kịch bản BĐKH và nước biển dâng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm

2100” do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện năm 2011 có một số nhận xét chung như sau:

Dự án đã xây dựng kịch bản BĐKH và nước biển dâng cho Đồng Nai trên cơ sở nghiên cứu tác động của BĐKH đến Việt Nam cùng với kịch bản BĐKH và nước biển dâng của Việt Nam và xu hướng thay đổi thời tiết và thủy văn tỉnh Đồng Nai, sau đó sử dụng phương pháp tính toán bằng mô hình SIMCLIM để xây dựng kịch bản BĐKH và nước biển dâng cho Đồng Nai. Các kịch bản được xây dựng bao gồm: (1) kịch bản về nhiệt độ; (2) kịch bản về lượng mưa; và (3) kịch bản về mực nước biển dâng. Ứng với mỗi kịch bản sẽ chia làm 3 mức độ ảnh hưởng theo các kịch bản phát thải thấp (kịch bản B1), phát thải trung bình (kịch bản B2) và phát thải cao (kịch bản A1F1). Các kịch bản cũng cho thấy, nhiệt độ có xu hướng tăng đều qua các năm (gia tăng 0,3 - 0,8^{o}C từ 1999 đến 2009) tại khu vực tỉnh Đồng Nai; lượng mưa tăng dần về phía đất liền (lượng mưa ở Biên Hòa tăng 10,46mm/năm, Trị An giảm 4,912 mm/năm, Xuân Lộc tăng 19,28 mm/năm và Phú Hiệp tăng 12,93 mm/năm). Tỷ lệ diện tích ngập ở toàn bộ các kịch bản (thấp, trung bình, cao) qua các năm (2020, 2030, 2050, 2070 và 2100) ở Đồng Nai dao động trong khoảng 1,56 - 1,68% tương ứng với diện tích ngập khoảng 92,21 - 99,09 km^2.



Hình 3.4. Bản đồ mô phỏng độ sâu mực nước lúc 0 giờ ngày 29/10/2030 và lúc 0 giờ ngày 29/10/2070 của kịch bản cao

Xu hướng tăng diện tích ngập bắt đầu nhanh vào năm 2030, ở kịch bản thấp và trung bình chưa có sự tăng nhanh diện tích ngập mà tăng đều đặn, riêng ở kịch bản cao diện tích ngập tăng hơi đột ngột ở mốc năm 2070 trở đi.

Theo kịch bản biến đổi khí hậu "Đánh giá tác động của BĐKH và nước biển dâng; xây dựng kịch bản BĐKH và nước biển dâng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2100" do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện năm 2011 cho thấy khu vực thực hiện dự án tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa sẽ không bị ảnh hưởng nhiều từ lúc triển khai đến khi hoạt động.

3.2.1.3. Đánh giá, dự báo tác động do rủi ro, sự cố

a. Khả năng gây ra cháy nổ:

- Sự cố cháy nổ xảy ra do hoạt động nấu nướng của khu nhà ở, khu trung tâm thương mại trong khu vực dự án;

- Chập điện do dùng các thiết bị điện trong khu vực hoặc do các nguyên nhân khác;

- Lựa chọn thiết bị điện và dây điện không phù hợp với cường độ dòng điện, không trang bị các thiết bị chống quá tải;

- Không xây dựng hệ thống chống sét, hoặc có nhưng chưa đạt yêu cầu theo quy định;

- Công tác PCCC tại khu vực nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí của dự án không đảm bảo;

- Hệ thống lưu trữ nhiên liệu (dầu DO, gas) chưa đảm bảo an toàn;

- Cháy, chập nổ do dùng các thiết bị điện không đúng quy cách; sử dụng nhiều thiết bị có công suất cao trong cùng một thời điểm.

Khi xảy ra cháy nổ sẽ ảnh hưởng đến tính mạng con người trong khu vực dự án và khu vực lận cận của dự án và gây thiệt hại lớn về mặt kinh tế, xã hội, làm ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí,…

b. Sự cố đường ống thu gom và hệ thống xử lý nước thải:

Sự cố từ hệ thống xử lý nước thải của dự án chủ yếu là do những nguyên nhân sau:

- Do vận hành của người công nhân, không nắm được nguyên tắc của hệ thống xử lý nên không linh động được trong việc cho hóa chất vào các công trình xử lý làm cho chất lượng nước thải đầu ra không đạt yêu cầu.

- Hư hỏng máy móc, bơm, thiết bị vận hành.

- Vỡ đường ống dẫn đến tính trạng nước thải chảy tràn ra môi trường xung quanh phát tán mùi hôi và gây mất mỹ quan đô thị.

- Lưu lượng nước thải tăng đột biến vượt công suất xử lý.

- Nước thải đầu vào có tính chất bất thường mà hệ thống không đáp ứng được gây nên hiện tượng sốc tải.

- Bể bùn hoạt tính có hiện tượng tạo bọt và váng, hiện tượng bùn trương.

- Phạm vi ảnh hưởng: trạm xử lý nước thải gặp sự cố, nước thải sẽ không được xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT (cột A). Khi đó, nếu lượng nước thải này thải ra môi trường sẽ gây ô nhiễm nguồn nước mặt, ngầm, ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước.

c. Sự cố tai nạn giao thông:

- Đối với giao thông thủy:

Tai nạn giao thông đường thủy có thể xảy ra do sà lan vận chuyển vật liệu tham gia lưu thông trong khu vực va chạm với một số tàu thuyền tham gia hoạt động đánh bắt cũng như lưu thông trong khu vực dự án.

Sự cố tai nạn giao thông xảy ra do ý thức thiếu trách nhiệm và bất cẩn trong quá trình điều khiển của thuyền trưởng và các thuyền viên trong quá trình vận chuyển vật liệu. Chủ đầu tư sẽ tiến hành áp dụng các quy tắc và chế tài cụ thể để áp dụng cho các sà lan chuyên chở vật liệu.

- Đối với giao thông đường bộ:

Giai đoạn hoạt động của dự án sẽ làm cho mật độ giao thông tại khu vực tăng cao, có thể xảy ra tai nạn bất cứ lúc nào. Đặc biệt đối với các trục đường chính của thành phố Biên Hòa, có nhiều đơn vị cơ quan, trường học đặt trên trục đường này. Vào thời gian cao điểm như giờ tan học của học sinh, giờ tan làm của các công sở, mật độ xe cộ tại khu vực rất cao, làm tăng nguy cơ xảy ra tại nạn tại khu vực này.

d. Sự cố sụp lún hạ tầng:

Trong quá trình hoạt động nếu các hạng mục công trình không được xây dựng đúng quy cách kỹ thuật, nền móng không được gia cố chắc chắn sẽ gây ra hiện tượng sụp lún, nghiêng đổ hạ tầng. Sự cố sụp lún trong quá trình hoạt động sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống vật chất của các người dân đang vui chơi giải trí tại đây. Nếu sự cố không được xử lý kịp thời có thể gây nguy hiểm đến tính mạng về người và thiệt hại kinh tế của Chủ dự án.

Ngoài ra, chủ dự án nếu không đảm bảo hành lang an toàn đối với các sông, rạch tiếp giáp đối với các hạng mục xây dựng có thể dẫn đến tình trạng sạt lở, xói mòn khu vực đã kè bờ.

e. Sự cố sạt lở bờ kè:

Trong quá trình thi công cũng như khi tuyến kè đưa vào sử dụng sẽ rất dễ xảy ra sự cố sạt lở bờ kè, kè và sự cố vỡ kè. Cụ thể như sau:

- Quá trình đắp thân kè để xây dựng cống qua kè sẽ làm thay đổi dòng chảy, cụ thể là sẽ gây ra hiện tượng nắn dòng, điều này sẽ làm xói lỡ bờ kè, gây nên sự cố sạt lở kè, nghiêm trọng hơn có thể gây nên sự cố vỡ kè.

- Quá trình thi công gia cố nền móng không chặt sẽ rất dễ xẩy ra hiện tượng vỡ kè, đặc biệt là vào mùa mưa bão khi có mưa lớn đất bão hòa nước, áp lực nước ngầm ở lưng kè nằm cao.

- Sự cố sạt lở bờ kè sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng công trình, làm giảm khả năng phòng chống lụt bão và giảm nhẹ thiên tai của tuyến kè. Sự cố sạt lở kè cũng sẽ ảnh hưởng đến chất lượng công trình và cảnh quan môi trường khu vực dự án.

- Sự cố vỡ kè sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tính mạng của người dân trong khu vực dự án, ảnh hưởng đến chất lượng nhà cửa và các công trình vật kiến trúc nằm trong phạm vi bảo vệ của tuyến kè. Sự cố vỡ kè sẽ gây sạt lở, bồi lấp lòng dẫn và làm chất lượng đất bị suy giảm, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống thu nhập của người dân và các công trình vật kiến trúc của khu đô thị.

f. Sự cố tràn dầu:

Đối với khu vực dự án có tiềm năng lớn về giao thông thủy, sông và nuôi trồng thủy sản thì sự cố tràn dầu sẽ gây ra thiệt hại lớn về kinh tế - môi trường - xã hội cho cả khu vực. Các nguyên nhân gây ra sự cố tràn dầu như sau:

- Chở hàng quá tải trọng cho phép.

- Vận hành không đúng tuyến luồng quy định.

- Vỏ hoặc khoang chứa nhiên liệu trên tàu bị rò rỉ hoặc xuống cấp sau thời gian dài sử dụng.

- Định hướng lưu thông sai hoặc gặp sự cố hỏng bánh lái.

- Hệ thống đèn pha, đèn báo sự cố trên tàu thuyền bị hư hỏng khi lưu thông ban đêm.

- Do sự cố va chạm tàu thuyền ra vào khu vực dự án.

g. Tình hình an ninh trật tự trong khu vực dự án:

Khi dự án đi vào hoạt động sẽ tập trung nhiều người từ nhiều vùng miền, sự khác nhau do tập quán sinh sống, tôn giáo,.. sẽ gây ảnh hưởng đến tình hình an ninh khu vực. Ngoài ra sẽ phát sinh các tệ nạn xã hội như lừa đảo, cướp giật, móc túi, các hoạt động dịch vụ trái với pháp luật…Chủ dự án cần tổ chức lập đội bảo vệ, kết hợp với chính quyền địa phương đảm bảo tình hình an ninh của khu vực.

h. Khả năng phát sinh dịch bệnh

Khi dự án đi vào hoạt động sẽ tập trung số lượng người dân sinh sống và làm việc. Việc tập trung công nhân trên công trường cũng trở thành nguyên nhân phát sinh, lây lan các dịch bệnh, đặc biệt là trong thời gian này, xã hội đang tồn tại một số loại dịch bệnh có khả năng lây lan nhanh, có khả năng bùng phát thành đại dịch sẽ tác động xấu đến sức khỏe cộng đồng dân cư khu vực dự án như dịch tả, dịch cúm,...

3.2.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải và biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác đến môi trường

3.2.2.1. Phương án thu gom và công trình xử lý nước thải

3.2.2.1.1. Phương án thu gom nước thải

Nước thải tại dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha chủ yếu phát sinh từ hoạt động sinh hoạt tại (các khu nhà ở, các trường học, khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, nhà văn hóa, khu hành chính) trong giai đoạn vận hành với lưu lượng khoảng 1.284 m^3/ngày, cụ thể:

- Khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) phát sinh khoảng 660 m^3/ngày.

- Khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City) phát sinh khoảng 624 m^3/ngày.

a. Phương án thiết kế hệ thống mạng lưới thu gom và thoát nước thải chung của toàn dự án như sau:

Nước thải từ các khu vực khác nhau của dự án sẽ được thu gom, xử lý riêng tại mỗi khu vực. Sau đó sẽ thoát theo mạng lưới thu gom chung đưa về hệ thống xử lý nước thải tập trung của toàn dự án. Phương án thu gom các khu vực riêng của dự án như sau:

- Phương án thu gom nước thải từ các khu nhà ở (liên kế phố, liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập) và các khu thương mại dịch vụ liền kề:

+ Nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh của các hạng mục công trình nhà ở (liên kế phố, liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập) và các khu thương mại dịch vụ liền kề tại dự án được thu gom bằng các ống nhựa PVC có D=60mm đến D=200mm đưa xuống xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, sau đó nước thải từ bể tự hoại sẽ thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

+ Nước thải sinh hoạt từ nhà tắm, bồn rửa, nhà bếp cũng được thu gom bằng các đường ống nhựa PVC có D=60mm đến D=200mm, sau đó nước thải sẽ được đưa đến hố ga đấu nối và từ hố ga đấu nối thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

- Phương án thu gom nước thải từ nhà ở xã hội (chung cư):

+ Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt của cán bộ nhân viên, khách hàng tại khu thương mại dịch vụ mại và phần lớn phát sinh từ các hộ dân sinh sống tại khu chung cư được thu gom bằng các ống nhựa PVC có D=60mm đến D=300mm như sau:

▪ Nước thải từ các bồn vệ sinh được thoát qua hệ thống ống thoát, sau đó tới bể tự hoại 03 ngăn của tòa nhà, sau khi qua bể tự hoại nước thải sẽ thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

▪ Nước thải sinh hoạt từ nhà tắm, bồn rửa, nhà bếp và nước thải từ quá trình vệ sinh khu lưu giữ chất thải được thu gom sau đó nước thải sẽ được đưa đến hố ga đấu nối và từ hố ga đấu nối thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

- Phương án thu gom nước thải từ các công trình công cộng, thương mại dịch vụ (công trình thương mại dịch vụ tập trung, công trình văn hóa, công trình giáo dục, công trình hành chính):

+ Nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh của các hạng mục công trình công cộng, thương mại dịch vụ (công trình thương mại dịch vụ tập trung, công trình văn hóa, công trình giáo dục, công trình hành chính) tại dự án được thu gom bằng các ống nhựa PVC có D=60mm đến D=300mm đưa xuống xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, sau đó nước thải từ bể tự hoại sẽ thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

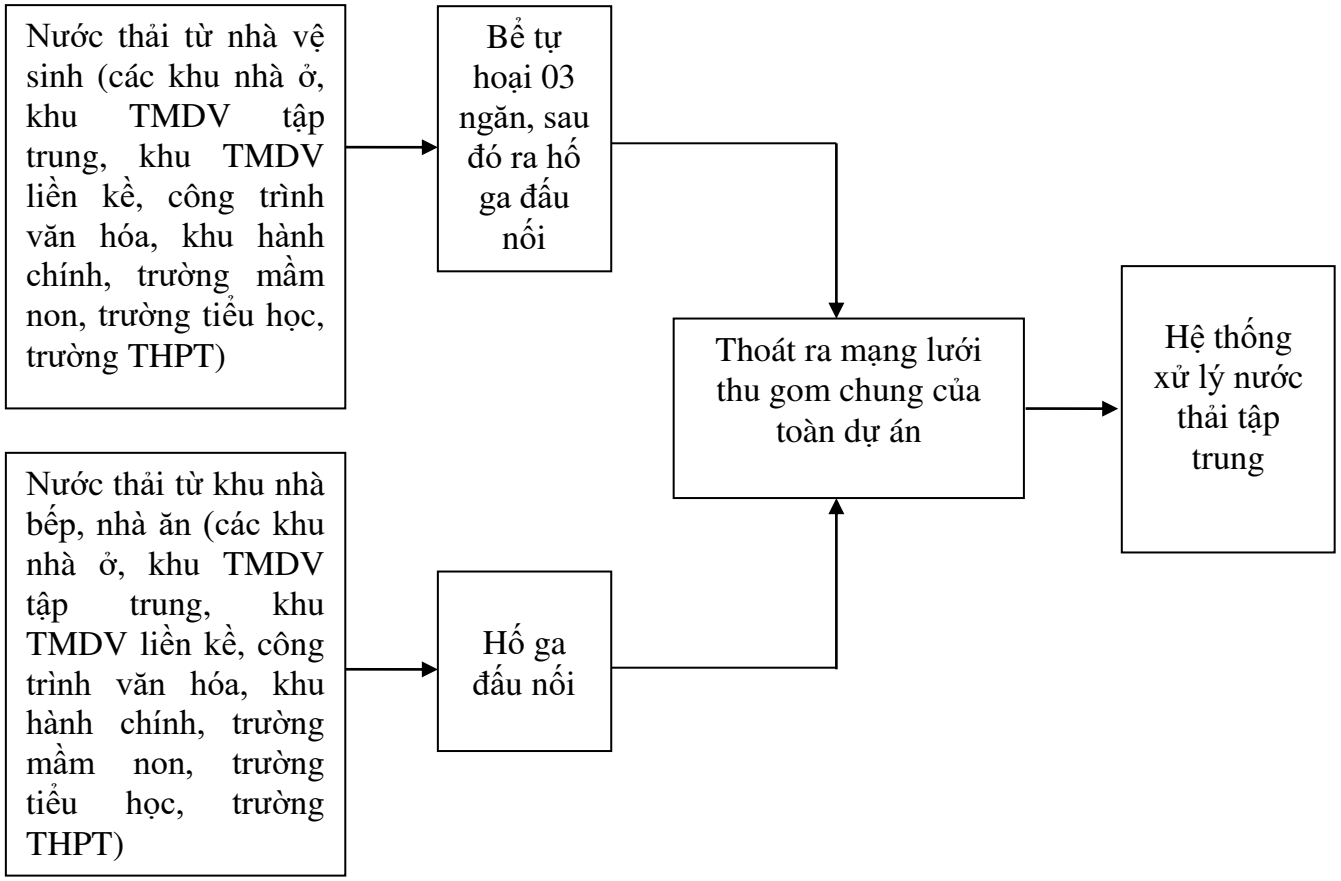
+ Nước thải từ nhà ăn và nước thải từ quá trình vệ sinh khu lưu giữ chất thải được thu gom sau đó nước thải sẽ được đưa đến hố ga đấu nối và từ hố ga đấu nối thoát ra mạng lưới thu gom chung của toàn dự án.

Khối lượng hạng mục công trình thoát nước thải tại dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha được thể hiện dưới bảng sau:

Bảng 3.46: Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước thải dự án Aqua Riverside City

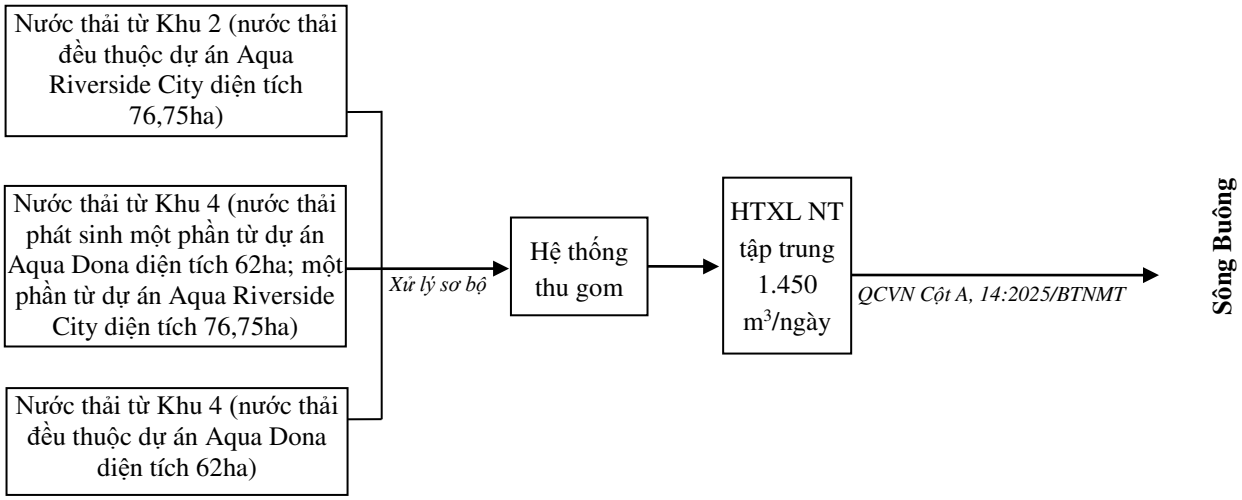
TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
1	Cống BTCT đường kính D300	m	15.056
2	Cống BTCT đường kính D400	m	547
3	Cống BTCT đường kính D600	m	12
4	Hầm ga cống D300 (H<2)	cái	690
5	Hầm ga cống D400	cái	33
6	Hầm ga cống D600	cái	01
7	Cửa xả D300	cái	01

**** Sơ đồ thu gom, thoát nước thải từ các công trình tại dự án như sau:***

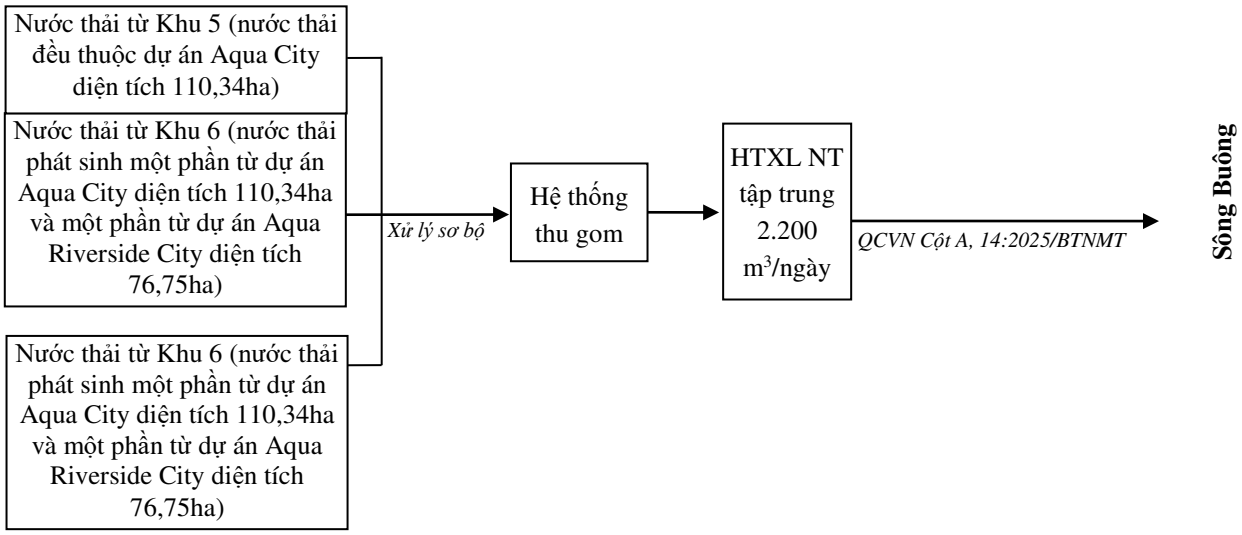


Hình 3.5. Sơ đồ thu gom, thoát nước thải từ các khu vực tại dự án

**** Sơ đồ thu gom nước thải về các trạm xử lý nước thải:***



Hình 3.6. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 1.450 m^3/ngày thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75 ha



Hình 3.7. Sơ đồ thu gom và xử lý nước thải tại trạm xử lý 2.200 m^3/ngày thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34 ha

3.2.2.1.2. Công trình xử lý nước thải

a. Xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn:

*** Các nguồn nước thải phát sinh được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại nhằm giảm thiểu nồng độ ô nhiễm như sau:**

- Khu vực nhà ở (chung cư xã hội, nhà ở liên kế phố, liên kế sân vườn, biệt thị song lập, biệt thự đơn lập): Nước thải từ nhà vệ sinh phát sinh từ hoạt động của người dân sẽ được thu gom xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại riêng, sau đó thoát ra mạng lưới thoát nước chung của toàn dự án dẫn vễ hệ thống xử lý nước thải tập trung.

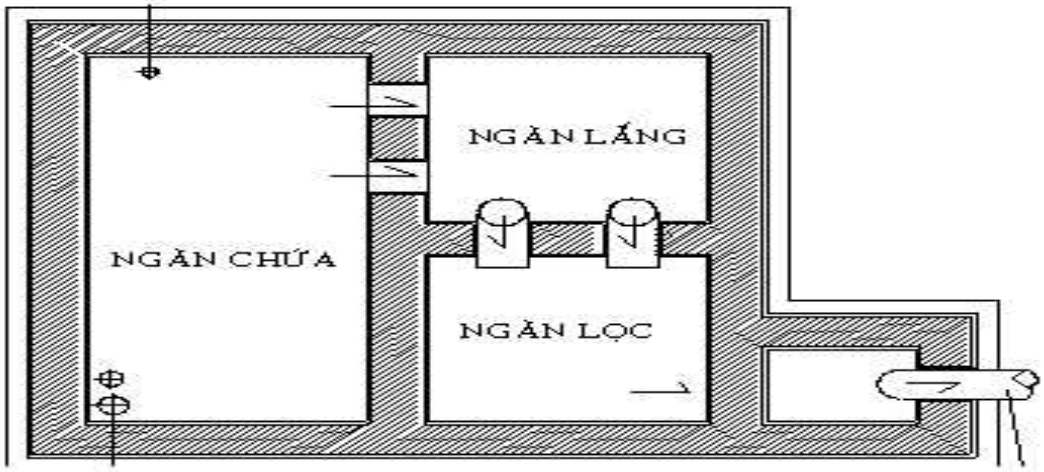
- Khu công trình TMDV tập trung, khu TMDV liền kề: Nước thải phát sinh từ nhà vệ sinh từ các khu TMDV sẽ xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại riêng, sau đó thoát ra mạng lưới thoát nước chung của toàn dự án dẫn vễ hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án.

- Khu giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường THPT): Nước thải sẽ được thu gom xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại riêng tại mỗi khu vực của các trường, sau đó thoát ra mạng lưới thoát nước chung của toàn dự án dẫn vễ hệ thống xử lý nước thải tập trung.

- Khu hành chính và khu văn hóa Nước thải sẽ được thu gom xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại riêng tại mỗi khu vực của các công trình, sau đó thoát ra mạng lưới thoát nước chung của toàn dự án dẫn vễ hệ thống xử lý nước thải tập trung.

*** Thiết kế và cấu trúc bể tự hoại:**

Bể tự hoại 03 ngăn có ngăn, bể này có hai chức năng chính là lắng và phân hủy cặn lắng. Nước thải ở trong bể một thời gian để đảm bảo hiệu suất lắng cao rồi mới chuyển qua ngăn lọc và thoát ra ngoài đường ống dẫn, dẫn đến hệ thống xử lý nước thải tập trung. Mỗi bể tự hoại đều có ống thông hơi để giải phóng khí từ quá trình phân hủy. Lượng bùn dư sau thời gian lưu thích hợp sẽ được thuê xe hút chuyên dùng (loại xe hút hầm cầu). Cấu tạo bể tự hoại 03 ngăn được thể hiện ở hình sau:



Hình 3.8. Hình ảnh về bể tự hoại 03 ngăn

*** Tính toán bể tự hoại:**

Đối với bể tự hoại xây dựng nhằm phục vụ cho dự án với lượng khoảng 15.000 người (số lượng người ước tính hiện diện tối đa trong 01 ngày bao gồm tất cả các hộ dân tại nhà ở, các khu thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại dịch vụ liền kề, khu hành chính, khu văn hóa, các trường mầm non, tiểu học, THPT). Công trình bể tự hoại được tính toán như sau:

Công thức tính bể tự hoại: W = Wn + Wc

Trong đó:

- Wn: thể tích nước thải vào bể tự hoại trong một ngày (80% lượng nước cấp trong 1 ngày):

Wn = K x A x N x T/1000 (m^3)

Với: K: Hệ số an toàn, chọn K=1,2

A: tiêu chuẩn nước thải của từng cá nhân (điều kiện tính toán: nước thải xử lý trong bể tự hoại là nước thải từ quá trình tiểu tiện và đại tiện (khoảng 30 lít/người/ngày);

N: Số người, N = 15.000 người;

T: thời gian lưu nước tại bể tự hoại T = 5 ngày.

→ Wn = (1,2 x 15.000 x 30 x 10)/1000 = 5.400 m^3

- Wc: Thể tích cặn của bể tự hoại:

Wc = (a*T*(100-W1)*b*c)*N/((100-W2)*1000), m^3

Với: a: lượng cặn trung bình một người thải ra trong một ngày đêm, chọn a = 0,7 - 0,8 l/ngày;

T: thời gian giữa hai lần lấy cặn. T= 90 - 180 ngày, chọn T = 180;

W1, W2: độ ẩm cặn tươi khi vào bể và khi lên men. W1=90%, W2=85%;

b: hệ số làm giảm thể tích cặn khi lên men. b = 0,7 (giảm 30%);

c: hệ số giữ lại một phần cặn khi hút, c = 1,15 (giữ lại 15%);

N: số người mà bể tự hoại phục vụ, N = 15.000

→ Wc =[0,8x180x(100-90)x0,8x1,15]x15.000/[1000x(100-85)] ≈ 1.325 m^3

W = Wn + Wc = 5.400 + 1.325 = 6.750 → Như vậy, tổng thể tích bể tự hoại cần phải thực hiện xây dựng phục vụ cho toàn bộ dự án với tổng thể tích khoảng 7.000 m^3. Chủ dự án sẽ phân bố đều các bể tự hoại đảm bảo thu gom, xử lý sơ bộ nước thải phát sinh toàn dự án.

Trong giai đoạn vận hành, ước tính lượng dân đến ở, làm việc, học tập tại dự án đạt khoảng 100% công suất, do đó dung tích và số lượng bể tự hoại theo tính toán như trên vẫn đảm bảo cho khả năng hoạt động của dự án. Đặc tính của nước thải sinh hoạt chứa hàm lượng cao các chất hữu cơ như BOD, COD, chất rắn lơ lửng (TSS), chất dinh dưỡng (N,P) và vi sinh vật (Coliforms, Ecoli) nên sau khi nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sẽ được đưa về hệ thống xử lý nước thải tập trung.

Vị trí và số lượng bể tự hoại dự kiến bố trí được thể hiện như sau:

Bảng 3.47: Vị trí và số lượng bể tự hoại dự kiến bố trí

TT	Hạng mục công trình	Số lượng bể tự hoại	Thể tích mỗi bể tự hoại (m^3/bể)	Tổng tích mỗi bể tự hoại (m^3)
1	Chung cư nhà ở xã hội	03	150	450
2	Nhà ở liên kế phố	354	05	1.770
3	Nhà ở liên kế sân vườn	200	05	1.000
4	Biệt thự đơn lập	174	05	875
5	Biệt thự song lập	371	05	1.855
6	Khu TMDV tập trung	02	100	200

TT	Hạng mục công trình	Số lượng bể tự hoại	Thể tích mỗi bể tự hoại (m^3/bể)	Tổng tích mỗi bể tự hoại (m^3)
7	Khu TMDV liền kề	03	100	300
8	Trường mầm non	02	50	100
9	Trường tiểu học	02	100	200
10	Trường THPT	02	100	200
11	Khu Văn hóa	01	30	30
12	Khu hành chính	01	20	20
Tổng cộng		**1.115**	**-**	**7.000**

(Nguồn: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát)

b. Công trình xử lý nước thải:

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

Theo quy hoạch điều chỉnh chủ đầu tư dự án khu đô thị Aqua City diện tích 110,34ha là Công ty TNHH thành phố Aqua sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải, có công suất xử lý nước thải là 2.200 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý toàn bộ nước thải phát sinh từ các nguồn sau:

- Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 5 (toàn bộ nước thải đều thuộc dự án Aqua City diện tích 110,34ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 6 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua City diện tích 110,34ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 7 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua City diện tích 110,34ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

Như vậy, nước thải phát sinh từ khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) sẽ được xử lý tại hệ thống xử lý nước thải có công suất 2.200 m^3/ngày cùng với nước thải phát sinh từ khu vực (toàn bộ Khu 5

+ một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) do Công ty TNHH thành phố Aqua làm chủ đầu tư *(Biên bản đấu nối xử lý nước thải đính kèm phụ lục).* Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, 2.000 m^3/ngày < F ≤ 20.000 m^3/ngày) sẽ theo ống dẫn D300 ra nguồn tiếp nhận là sông Buông và cuối cùng là sông Đồng Nai.

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

Theo quy hoạch điều chỉnh chủ dự án khu đô thị Aqua Riverside City 76,75ha là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát sẽ có trách nhiệm xây dựng và quản lý vận hành trạm xử lý nước thải, có tổng công suất xử lý nước thải là 1.450 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý toàn bộ nước thải phát sinh từ các nguồn sau:

- Thu gom, xử lý nước thải toàn bộ Khu 2 (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Thu gom, xử lý nước thải một phần Khu 4 bao gồm (nước thải phát sinh một phần từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha và một phần từ dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

- Thu gom, xử lý nước thải Khu X (toàn bộ nước thải phát sinh đều thuộc dự án Aqua Dona diện tích 62ha). Nước thải sẽ được thu gom bằng đường cống dẫn nước thải trên vỉa hè có đường kính từ D300mm đến D400mm về trạm xử lý nước thải.

Như vậy, nước thải phát sinh từ khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City) sẽ được xử lý tại hệ thống xử lý nước thải có công suất 1.450 m^3/ngày cùng với toàn bộ nước thải từ dự án Aqua Dona (toàn bộ Khu X + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Dona) do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát làm chủ đầu tư *(Biên bản đấu nối xử lý nước thải đính kèm phụ lục).* Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) sẽ theo ống dẫn D300 ra nguồn tiếp nhận là sông Buông và cuối cùng là sông Đồng Nai.

Công nghệ và quy trình xử lý nước thải tại 03 trạm xử lý nước đặt tại các vị trí trong tổng thể khu đô thị Aqua City diện tích 305ha là tương đồng với nhau, chỉ khác về công suất các trạm xử lý do lưu lượng tiếp nhận và các phương án thu

gom nước thải toàn khu đô thị Aqua City khác nhau đã được phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

- Phương án đầu tư hệ thống xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày của chủ dự án Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tại dự án Aqua Riverside City như sau:

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

▪ Mô đun 01 có công suất xử lý 650 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải phát sinh toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City.

▪ Mô đun 02 có công suất xử lý 800 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải phát sinh từ toàn bộ Khu X + một phần Khu 4 đều thuộc dự án Aqua Dona.

+ Để phục vụ thu gom và xử lý nước thải phát sinh từ dự án Aqua Riverside City sẽ đi vào hoạt động trước cho nên chủ dự án sẽ đầu tư mô đun 01 có công suất 650 m^3/ngày. Mặt khác, nước thải của dự án thường tăng công suất theo từng giai đoạn, thời gian mới đi vào hoạt động dân cư tại dự án chưa được lắp đầy, lượng nước thải phát sinh ít. Do đó, mô đun 01 được chia thành 03 giai đoạn lắp đặt thiết bị như sau:

Giai đoạn 1: 330 m^3/ngày;

Giai đoạn 2: 160 m^3/ngày;

Giai đoạn 3: 160 m^3/ngày.

+ Đối với mô đun 02 có công suất xử lý 800 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải cho toàn bộ dự án Aqua Dona 62ha cũng sẽ được xây dựng hoàn chỉnh trước khi dự án này đi vào hoạt động.

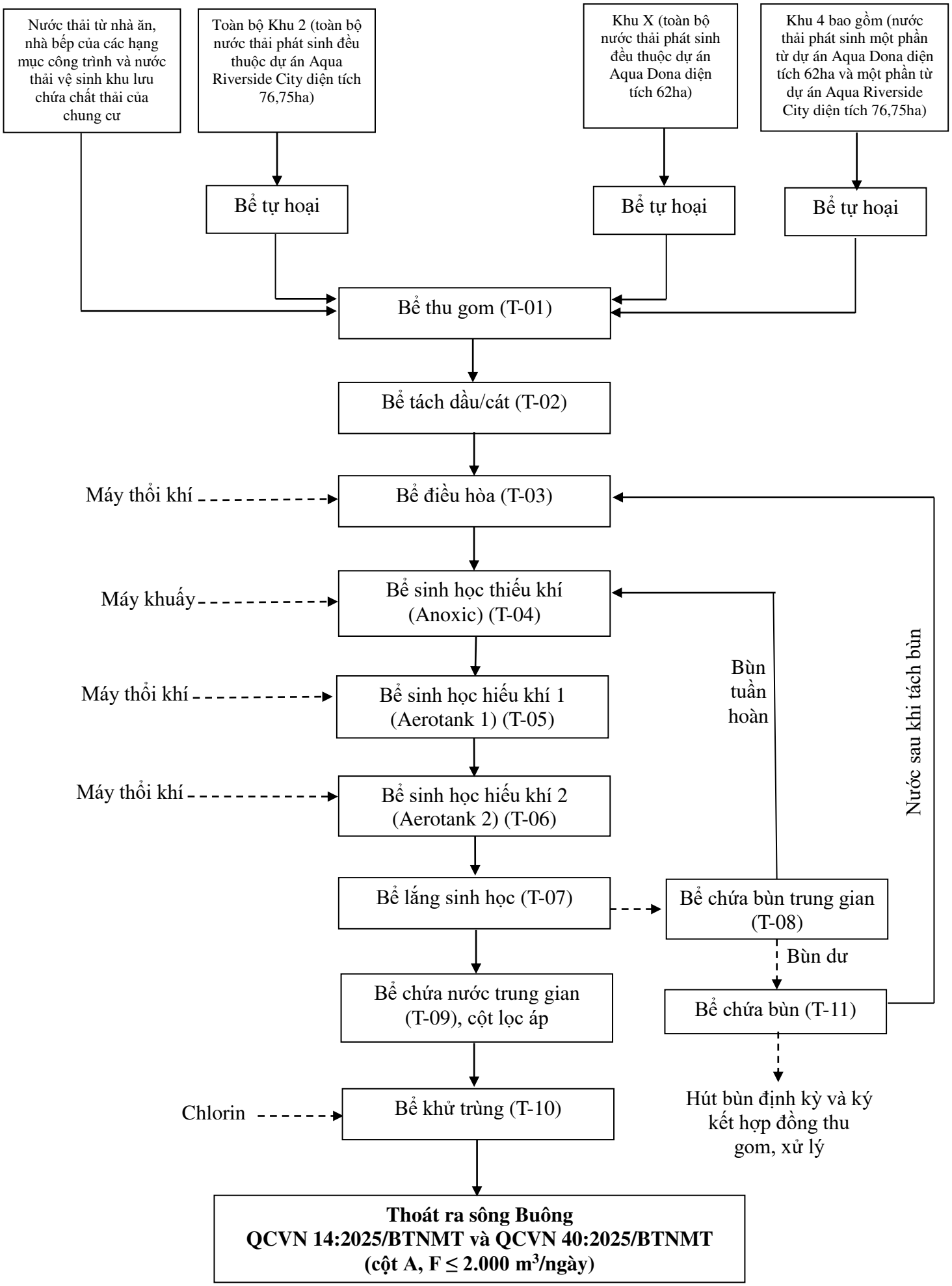
+ Nước thải từ các nguồn phát sinh sẽ theo tuyến ống BTCT D300mm, D400mm dẫn về HTXLNT tập trung. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) sẽ thoát theo ống dẫn D300mm ra nguồn tiếp nhận là sông Buông và cuối cùng là sông Đồng Nai. Hiện tại, khu vực hệ thống xử lý nước thải của dự án đã cơ bản hoàn thành việc xây dựng các kết cấu móng, kết cấu công trình và nhà điều hành theo quy hoạch đã được duyệt nhưng chưa thực hiện lắp đặt máy móc thiết bị và vận hành.

Tọa độ vị trí dự kiến bố trí khu vực xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung như sau:

Bảng 3.48: Tọa độ vị trí dự kiến bố trí khu vực xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung

Số hiệu	Tọa độ (VN 2000, Kinh tuyến trục 107°45', múi chiếu 3°)	
	X (m)	Y (m)
1	1198785.68	0403570.57
2	1198800.42	0403570.58
3	1198820.70	0403548.47
4	1198805.96	0403534.95
5	1198515.01	0403534.56
6	1198815.95	0403533.53
7	1198812.03	0403529.42
8	1198811.08	0403530.97
1	1198785.68	0403570.57

Quy trình và công nghệ hệ thống xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày do Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát đầu tư như sau:



Hình 3.9. Sơ đồ công nghệ và quy trình xử lý nước thải của dự án

- **Thuyết minh hệ thống xử lý:**

Nước thải phát sinh sẽ theo đường ống dẫn về hố thu gom tập trung rồi bơm chuyển tiếp về bể điều hòa của các giai đoạn khác nhau. Nước thải từ bể điều hòa được bơm qua các công trình đơn vị khác phía sau của hệ thống xử lý trước xả thải ra nguồn tiếp nhận. Chức năng của các công trình đơn vị như sau:

Bể thu gom (T-01):

Nhiệm vụ: Bể thu gom là công trình chuyển tiếp giữa điểm phát sinh nước thải và trạm xử lý. Bể thu gom có nhiệm vụ tiếp nhận, trung chuyển và tận dụng được cao trình của các công trình đơn vị phía sau.

Nước thải từ bể thu gom được bơm vào máy tách rác trước khi chảy về bể điều hòa.

Bể tách dầu (T-02):

Tách các chất có trong nước thải có tỷ trọng nhỏ hơn nước (dầu, mỡ,…) và định kỳ sẽ được vớt mang đi đổ bỏ theo quy định. Nước thải sau khi qua bể tách chất nổi sẽ được tự chảy về bể điều hòa của hệ thống.

Bể điều hòa (T-03):

Bể điều hòa là nơi tập trung các nguồn nước thải thành một nguồn duy nhất và đồng thời để chứa cho hệ thống hoạt động liên tục.

Do tính chất nước thải dao động theo thời gian trong ngày, (phụ thuộc nhiều vào các yếu tố như: nguồn thải và thời gian thải nước). Vì vậy, bể điều hòa là công trình đơn vị không thể thiếu trong bất kỳ một trạm xử lý nước thải nào. Đặc biệt đối với nước thải sinh hoạt.

Bể điều hòa có nhiệm vụ điều hòa lưu lượng và nồng độ nước thải, tạo chế độ làm việc ổn định và liên tục cho các công trình xử lý, tránh hiện tượng hệ thống xử lý bị quá tải. Đồng thời không khí cũng được sục liên tục vào bể nhờ bơm sục khí chìm nhằm tránh quá trình yếm khí xảy ra dưới đáy bể điều hòa. Nước thải sau bể điều hòa được bơm qua bể sinh học kỵ khí để bắt đầu quy trình xử lý Nước thải xám từ các khu vực trong tòa nhà được dẫn về bể điều hòa hệ thống xử lý.

Nước thải đen được dẫn về bể tự hoại trước khi đưa về bể điều hòa. Chức năng của các công trình trong hệ thống cụ thể như sau:

Bể sinh học thiếu khí (Anoxic) (T-04):

Nước thải từ bể điều hòa, nước thải tuần hoàn sau bể sinh học hiếu khí cùng với bùn lắng từ đáy bể lắng sinh học được bơm về bể sinh học thiếu khí. Bể sinh học này có có nhiệm vụ khử Nitơ. Các vi khuẩn hiện diện trong nước thải tồn tại ở dạng lơ lửng do tác động của motor khuấy trộn. Nước thải sau khi qua bể sinh học thiếu khí sẽ tự chảy sang bể sinh học hiếu khí để tiếp tục được xử lý.

Quá trình khử nitrate: diễn ra ở bước thứ hai theo sau quá trình nitrate hóa, là quá trình khử nitrate-nitrogen thành khí nitơ, nitrous oxide (N_2O) hoặc nitrite oxide (NO) được thực hiện trong môi trường thiếu khí (anoxic) và đòi hỏi một chất cho electron là chất hữu cơ hoặc vô cơ.

Hai con đường khử nitrate có thể xảy ra trong trạm sinh học đó là:

+ Đồng hóa: Con đường đồng hóa liên quan đến khử nitrate thành ammonia sử dụng cho tổng hợp tế bào. Nó xảy ra khi ammonia không có sẵn, độc lập với sự ức chế của oxy.

+ Dị hóa (hay khử nitrate): Khử nitrate bằng con đường dị hóa liên quan đến sự khử nitrate thành oxide nitrite, oxide nitrous và nitơ:

$$NO_3^- \rightarrow NO_2^- \rightarrow NO(g) \rightarrow N_2O(g) \rightarrow N_2(g)$$

Một số loài vi khuẩn khử nitrate được biết như: *Bacillus, Pseudomonas, Methanomonas, Paracoccus, Spirillum, và Thiobacillus, Achromobacterium, Denitrobacillus, Micrococus, Xanthomonas* (Painter 1970). Hầu hết vi khuẩn khử nitrate là dị dưỡng, nghĩa là chúng lấy carbon cho quá trình tổng hợp tế bào từ các hợp chất hữu cơ. Bên cạnh đó, vẫn có một số loài tự dưỡng, chúng nhận carbon cho tổng hợp tế bào từ các hợp chất vô cơ. Ví dụ loài *Thiobacillus denitrificans* oxy hóa nguyên tố S tạo năng lượng và nhận nguồn carbon tổng hợp tế bào từ CO_2 tan trong nước hay HCO_3^-

Phương trình sinh hóa của quá trình khử nitrate sinh học:

+ Phương trình năng lượng sử dụng methanol làm chất nhận electron:

$$6\ NO_3^- + 5\ CH_3OH \rightarrow 5\ CO_2 + 3\ N_2 + 7\ H_2O + 6\ OH^- \quad (2.1.1)$$

Toàn bộ phản ứng gồm cả tổng hợp sinh khối:

$$NO_3^- + 1{,}08\ CH_3OH + 0{,}24\ H_2CO_3 \rightarrow 0{,}056\ C_5H_7O_2N + 0{,}47\ N_2 + 1{,}68\ H_2O + HCO_3^- \quad (2.2.2)$$

$$O_2 + 0{,}93\ CH_3OH + 0{,}056\ NO_3^- \rightarrow 0{,}056\ C_5H_7O_2N + 0{,}47\ N_2 + 1{,}04\ H_2O + 0{,}59\ H_2CO_3 + 0{,}56\ HCO_3^- \quad (2.2.3)$$

+ Phương trình năng lượng sử dụng methanol, ammonia-N làm chất nhận electron:

$NO_3^- + 2,5\ CH_3OH + 0,5\ NH_4^+ + 0,5\ H_2CO_3 \rightarrow 0,5\ C_5H_7O_2N + 0,5\ N_2 + 4,5\ H_2O + 0,5\ HCO_3^-$ (2.2.4)

Phương trình năng lượng sử dụng methane làm chất nhận electron:

$$5\ CH_4 + 8NO_3^- \rightarrow 4\ N_2 + 5\ CO_2 + 6\ H_2O + 8\ OH^-$$

+ Toàn bộ phản ứng gồm cả tổng hợp sinh khối sử dụng nước thải làm nguồn carbon, ammonia-N, làm chất nhận electron:

$NO_3^- + 0,345\ C_{10}H_{19}O_3N + H^+ + 0,267\ NH_4^+ + 0,267\ HCO_3^- \rightarrow 0,612C_5H_7O_2N + 0,5\ N_2 + 2,3\ H_2O + 0,655\ CO_2$ (2.2.5)

Phương trình sinh hóa sử dụng methanol làm nguồn carbon chuyển nitrate thành khí nitơ có ý nghĩa trong thiết kế: Nhu cầu oxy bị khử 2,86 g/g nitrate bị khử. Độ kiềm sinh ra là 3,57g$CaCO_3$/g nitrate bị khử nếu nitrate là nguồn nitơ cho tổng hợp tế bào. Còn nếu ammonia-N có sẵn, độ kiềm sinh ra thấp hơn từ 2,9-3g $CaCO_3$/g nitrate bị khử.

Bể sinh học hiếu khí (Aerotank) (T-05) và (T-06):

Bể xử lý sinh học bằng bùn hoạt tính lơ lửng là công trình đơn vị quyết định hiệu quả xử lý của hệ thống xử lý vì phần lớn những chất gây ô nhiễm trong nước thải tồn tại ở dạng hữu cơ. Các vi khuẩn hiện diện trong nước thải tồn tại ở dạng lơ lửng. Các vi sinh hiếu khí sẽ tiếp nhận ôxy và chuyển hoá chất hữu cơ thành thức ăn. Trong môi trường hiếu khí (nhờ O_2 sục vào), vi sinh hiếu khí tiêu thụ các chất hữu cơ để phát triển, tăng sinh khối và làm giảm tải lượng ô nhiễm trong nước thải xuống mức thấp nhất.

Quá trình nitrate hóa: là quá trình oxy hóa hợp chất chứa nitơ, đầu tiên là ammonia được chuyển thành nitrite sau đó nitrite được oxy hóa thành nitrate. Quá trình nitrate hóa diễn ra theo 2 bước liên quan đến 2 chủng loại vi sinh vật tự dưỡng *Nitrosomonas* và *Nitrobacter*

Bước 1: Ammonium được chuyển thành nitrite được thực hiện bởi loài Nitrosomonas:

$$NH_4^+ + 1,5\ O_2 \rightarrow NO_2^- + 2\ H^+ + H_2O \quad (1)$$

Bước 2: Nitrite được chuyển thành nitrate được thực hiện bởi loài Nitrobacter:

$$NO_2^- + 0,5\ O_2 \rightarrow NO_3^- \quad (2)$$

Phương trình phản ứng (1) và (2) tạo ra năng lượng. Theo Painter (1970), năng lượng tạo ra từ quá trình oxy hoá ammonia khoảng 66÷84 kcal/mole ammonia và từ oxy hoá nitrite khoảng 17,5 kcal/mole nitrite. *Nitrosomonas* và *Nitrobacter* sử dụng năng lượng này cho sự sinh trưởng của tế bào và duy trì sự sống. Tổng hợp 2 phản ứng được viết lại như sau:

$$NH_4^+ + 2\,O_2 \rightarrow NO_3^- + 2\,H^+ + H_2O \qquad (3)$$

Từ phương trình (3), lượng O_2 tiêu thụ là 4,57 g/g NH_4^+-N bị oxy hóa, trong đó 3,43g/g sử dụng cho tạo nitrite và 1,14g/g sử dụng cho tạo nitrate , 2 đương lượng ion H^+ tạo ra khi oxy hóa 1 mole ammonium, ion H^+ trở lại phản ứng với 2 đương lượng ion bicarbonate trong nước thải. Kết quả là 7,14g độ kiềm $CaCO_3$ bị tiêu thụ/g NH_4^+-N bị oxy hóa.

Phương trình (3) sẽ thay đổi chút ít khi quá trình tổng hợp sinh khối được xem xét đến, nhu cầu oxy sẽ ít hơn 4,57g do oxy còn nhận được từ sự cố định CO_2, một số ammonia và bicarbonate đi vào trong tế bào.

Cùng với năng lượng đạt được, ion ammonium được tiêu thụ vào trong tế bào. Phản ứng tạo sinh khối được viết như sau:

$$4\,CO_2 + HCO_3^- + NH_4 + H_2O \rightarrow C_5H_7O_2N + 5\,O_2$$

+ Theo U.S.EPA *Nitrogen Control Manual* (1975): toàn bộ phản ứng oxy hóa và tổng hợp sinh khối được viết như sau :

$$NH_4^+ + 1{,}83\,O_2 + 1{,}98\,HCO_3^- \rightarrow 0{,}021C_5H_7O_2N + 0{,}98\,NO_3^- + 1{,}041H_2O + 1{,}88\,H_2CO_3$$

Nhu cầu O_2 là 4,2 g/g NH_4^+ -N bị oxy hóa.

+ Theo Gujer và Jenkins (1974): toàn bộ phản ứng oxy hóa và tổng hợp sinh khối được viết như sau:

$$1{,}02\,NH_4^+ + 1{,}89\,O_2 + 2{,}02\,HCO_3^- \rightarrow 0{,}021C_5H_7O_2N + NO_3^- + 1{,}06H_2O + 1{,}92\,H_2CO_3$$

Nhu cầu O_2 giảm xuống còn 4,3 gO_2/g NH_4^+ bị oxy hóa, độ kiềm tiêu thụ tăng lên 7,2 g/g NH_4^+ bị oxy hóa.

Bể lắng sinh học (T-07):

Nhiệm vụ: lắng các bông bùn vi sinh từ quá trình sinh học và tách các bông bùn này ra khỏi nước thải.

Nước thải từ bể sinh học hiếu khí được dẫn vào ống phân phối nhằm phân phối đều trên toàn bộ mặt diện tích ngang ở đáy bể. Ống phân phối được thiết kế sao cho nước khi ra khỏi ống và đi lên với vận tốc chậm nhất (trong trạng thái tĩnh), khi đó các bông cặn hình thành có tỉ trọng đủ lớn thắng được vận tốc của dòng nước thải đi lên sẽ lắng xuống đáy bể lắng. Đáy bể được thiết kế có độ dốc vừa phải giúp bùn lắng dễ dàng thu gom về tâm bể. Sau đó, một phần bùn sẽ được bơm tuần hoàn về bể sinh học thiếu khí để duy trì nồng độ bùn trong bể, phần bùn dư bơm về bể chứa bùn.

Nước sau khi lắng các bông bùn sẽ qua máng thu nước và được dẫn qua bể trung gian bằng hệ thống ống /lỗ thông tự chảy.

Bồn lọc áp lực (SF-09):

Thiết bị lọc áp lực có chức năng loại bỏ hàm lượng cặn lơ lửng mà bể lắng không lắng được, đảm bảo chất lượng nước đầu ra đạt cột A, QCVN 14:2025/BTNMT.

Nước thải từ bể trung gian được bơm vào thiết bị lọc. Trong thiết bị lọc có các lớp vật liệu lọc như sỏi, cát thạch anh v.v… Khi nước thải đi qua các lớp vật liệu lọc, các cặn bã lơ lửng không lắng được ở bể lắng sẽ được giữ lại trên bề mặt các lớp vật liệu. Phần nước ra khỏi thiết bị lọc được dẫn qua bể khử trùng.

Sau một thời gian làm việc, tổn thất áp lực trong thiết bị lọc sẽ tăng cao, do đó cần phải tiến hành rửa ngược. Nước rửa lọc được dẫn về bể chứa bùn nhằm lắng và loại bỏ cặn, phần nước trong sẽ chảy về bể điều hòa

Bể khử trùng (T-10):

Nước thải sau khi xử lý bằng phương pháp sinh học còn chứa khoảng 10^5 – 10^6 vi khuẩn trong 100ml, hầu hết các loại vi khuẩn này tồn tại trong nước thải không phải là vi trùng gây bệnh, nhưng cũng không loại trừ một số loài vi khuẩn có khả năng gây bệnh.

Khi cho Chlorine vào nước, dưới tác dụng chảy rối do cấu tạo vách ngăn của bể và hóa chất Chlorine có tính oxi hóa mạnh sẽ khuếch tán xuyên qua vỏ tế bào vi sinh vật và gây phản ứng với men bên trong của tế bào vi sinh vật làm phá hoại quá trình trao đổi chất dẫn đến vi sinh vật bị tiêu diệt.

Bể chứa bùn (T-08):

Tiếp nhận lượng bùn dư từ quá trình xử lý sinh học. Tại đây, bùn được lưu giữ và tách nước nhờ quá trình lắng trọng lực và phân hủy tự nhiên.

Lâu dài, lượng bùn trong bể đầy sẽ được thug om bởi đơn vị có chức năng.

Lớp nước trong từ quá trình lắng có chất lượng thấp được dẫn về điều hòa để tiếp tục xử lý.

Nước thải sau khi xử lý đạt chất lượng theo QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) theo ống dẫn D300 và sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận là sông Buông tại 01 điểm xả thải và cuối cùng là sông Đồng Nai.

Hệ thống quan trắc tự động:

Chủ dự án sẽ lắp đặt hệ thống giám sát tự động nước thải liên tục sau xử lý theo quy định tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ (06 thông số: Lưu lượng vào và ra, nhiệt độ, pH, COD, TSS, Amoni), kết quả sẽ được truyền trực tiếp về Sở Ngông nghiệp và Môi trường Đồng Nai theo dõi, giám sát đúng quy định.

Hệ thống khử mùi:

Mùi phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải là sản phẩm phụ trong quá trình phân hủy chất hữu cơ (Mercatptan, H_2S, NH_3…).

Phương pháp xử lý: Quá trình xử lý sẽ được thực hiện bởi quá trình hấp thụ của dung dịch khử mùi. Xử lý khí thải bằng phương pháp hấp thụ là phương pháp sử dụng cách hấp thụ khí bằng chất lỏng, rắn là quá trình chuyển các chất độc hại khí cần xử lý vào trong pha lỏng nhờ quá trình hòa tan làm chúng tiếp xúc với nhau. Các chất hóa học thường được sử dụng trong phương pháp hấp thụ là các dung dịch NaOH.

Các giai đoạn khí đi qua tháp: Khí thải được quạt hút đẩy vào trong tháp khử mùi từ dưới lên qua hệ ống phân phối ở thân tháp và thoát ra phía trên đỉnh tháp; trong tháp bố trí dòng khí thải và và dung dịch hấp thụ ngược chiều nhau để tăng khả năng tiếp xúc giữa dung dịch hấp thụ và các chất ô nhiễm trong khí thải, tại vùng tiếp xúc có bó trí lớp vật liệu đệm để tăng khả năng tiếp xúc giữa hai dòng này. Khí thải sau khi tiếp xúc với dung dịch sẽ còn lẫn dung dịch bay lên và tiếp tục dẫn qua tháp hấp phụ than hoạt tính, tại đây các chất ô nhiễm chưa kịp phân hủy tại tháp hấp thụ sẽ được hấp phụ bằng lớp than hoạt tính.

- **Đánh giá đáp ứng yêu cầu kỹ thuật cửa xả đấu nối thoát nước thải:**

Chủ dự án đã tính toán, thiết kế kỹ lưỡng kích thước cửa xả nhằm đảm bảo việc thoát nước thải từ dự án. Nước thải sau khi xử lý sẽ được chủ dự án chủ động điều tiết lưu lượng xả ra môi trường nhằm đảm bảo việc thoát nước cũng như đảm bảo sự hoạt động hiệu quả của hệ thống xử lý.

Toàn bộ nước thải sau khi xử lý đạt chất lượng theo QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) theo ống dẫn D300 và sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận là sông Buông tại 01 điểm xả (tọa độ: X=1198849.32; Y= 0403564.97) và cuối cùng là sông Đồng Nai.

- **Vận hành hệ thống xử lý nước thải:**

Trong giai đoạn đầu khi độ lấp đầy dân cư chưa cao, lưu lượng nước thải còn ít nên công trình xử lý nước thải tập trung của toàn dự án sẽ vận hành ở chế độ thấp tải. Để đảm bảo lưu lượng nước thải cho quá trình xử lý của các công trình xử lý, Công ty sẽ thực hiện biện pháp vận hành như sau:

• Nước thải sẽ được thu gom tập trung đầy tại bể thu gom và điều hòa lưu lượng, nồng độ tại bể điều hòa.

• Sau khi bể thu gom và bể điều hòa đã lưu chứa khoảng 80% thể tích thiết kế, Công ty sẽ tiến hành bơm nước thải vào các công trình xử lý chính tiếp theo nhằm đảm bảo lưu lượng nước thải được xử lý đạt hiệu quả cao nhất.

• Tăng thời gian lưu tại các công trình xử lý nước thải nhằm tăng hiệu quả xử lý và đồng thời tăng thời gian nước thải đưa về bể thu gom.

• Thường xuyên theo dõi hoạt động của các máy móc, tình trạng hoạt động để có biện pháp khắc phục kịp thời. Trang bị bổ sung các loại máy móc, thiết bị dễ hư hỏng và lập tức thay thế máy móc thiết bị hư hỏng nặng, khó sửa chữa nhằm đảm bảo nước thải được xử lý liên tục.

• Công nghệ xử lý của mô đun xử lý nước thải là công nghệ sinh học, do đó hóa chất sử dụng chủ yếu là Chlorin cho quá trình khử trùng với mức nhu cầu tiêu thụ là khoảng 200 lít/tháng. Ngoài ra, sử dụng NaOH và H_2SO4 với nhu cầu tiêu thụ khoảng 100 lít/tháng nhằm điều chỉnh ổn định nồng độ pH tạo sự thuận lợi cho quá trình xử lý nước thải.

• Chủ dự án sẽ thực hiện lắp đặt đồng hồ điện riêng cho từng mô đun xử lý nước thải nhằm theo dõi mức tiêu thụ điện năng. Tham khảo các dự án có tính tương đồng thì mức tiêu thực điện năng của hệ thống xử lý nước thải là khoảng 3.000 Kwh/tháng.

Người vận hành cần kiểm tra các thiết bị trong hệ thống và phải chắc chắn các thiết bị vẫn hoạt động bình thường, cụ thể:

• Kiểm tra các role, cầu chì trong tủ điều khiển đảm bảo các thiết bị này vẫn hoạt động bình thường, không có hiện tượng cháy, nổ.

• Kiểm tra vận hành của van (mở hoặc đóng của bơm), của máy thổi khí.

• Kiểm tra điện cấp cho hệ thống.

• Xác định các hạng mục trên đã hoàn tất và sẵn sàng thì mới được vận hành hệ thống.

• Khởi động hệ thống.

• Sau khi kiểm tra và cấp nguồn, người vận hành bắt đầu khởi động các thiết bị điều khiển của hệ thống.

• Nhấn nút START/STOP tương ứng từng bơm để bơm chạy/dừng.

Kiểm soát bảo trì:

• Việc kiểm soát, bảo trì hàng ngày của hệ thống xử lý nước thải rất quan trọng. Thực hiện bảo trì theo loại thiết bị hay theo cấp độ, điều này tuỳ thuộc vào mức độ ưu tiên bảo trì của từng thiết bị và dụng cụ. Một hư hỏng nhỏ về cơ khí cũng làm giảm khả năng xử lý hay thậm chí còn có ảnh hưởng xấu đến toàn bộ hệ thống. Một hệ thống chạy tự động cũng không ngoại lệ; do đó, việc bảo trì hàng ngày đòi hỏi phải chính xác và có kiến thức đầy đủ về khả năng vận hành.

• Chuẩn bị một bảng tập trung những điểm chính cần kiểm tra trước khi thực hiện bảo trì và thiết lập tiêu chuẩn để kiểm soát bảo trì hệ thống dựa trên những số liệu báo cáo theo dõi hàng ngày.

• Đối với những hạng mục mà khi kiểm tra buộc phải dừng hệ thống thì ta cần phải xem xét tính cần thiết của việc bảo trì hàng ngày và xây dựng kế hoạch cho việc kiểm tra hàng năm đối với những thiết bị đó.

- **Thông số thiết kế kỹ thuật của hệ thống xử lý nước thải tập trung:**

Để phục vụ thu gom và xử lý nước thải phát sinh từ dự án Aqua Riverside City sẽ đi vào hoạt động trước cho nên chủ dự án sẽ đầu tư mô đun 01 có công suất 650 m^3/ngày. Mặt khác, nước thải của dự án thường tăng công suất theo từng giai đoạn, thời gian mới đi vào hoạt động dân cư tại dự án chưa được lắp đầy, lượng nước thải phát sinh ít. Do đó, mô đun 01 được chia thành 03 giai đoạn lắp đặt thiết bị như sau:

Giai đoạn 1: 330 m^3/ngày;

Giai đoạn 2: 160 m^3/ngày;

Giai đoạn 3: 160 m^3/ngày.

+ Đối với mô đun 02 có công suất xử lý 800 m^3/ngày phục vụ xử lý nước thải cho toàn bộ dự án Aqua Dona 62ha cũng sẽ được xây dựng hoàn chỉnh trước khi dự án này đi vào hoạt động.

Danh mục các công trình chính cho mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày như sau:

Bảng 3.49: Danh mục các công trình chính cho mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày

Hạng mục	Kí hiệu	Dài (m)	Rộng (m)	Đường kính (m)	Cao tổng (m)	Số lượng	Tổng thể tích (m^3)
Bể thu gom	T-01	9,85	2,05	-	6,5	1	135
Bể tách dầu/cát	T-02A	3,1	1,5	-	4	3	60
	T-02B	3,1	1,5	-	4	3	60
	T-02C	3,1	1,5	-	4	3	60
Bể điều hòa	T-03A	11,85	3,1	-	4	1	150
	T-03B	11,85	3,1	-	4	1	150
	T-03C	11,85	3,1	-	4	1	150
Bể sinh học thiếu khí (Anoxic)	T-04A	4,9	3,9	-	4	1	80
	T-04B	4,9	3,9	-	4	1	80
	T-04C	4,9	3,9	-	4	1	80
Bể sinh học hiếu khí 1 (Aerotank 1)	T-05A	4,9	4,2	-	4	1	85
	T-05B	4,9	4,2	-	4	1	85
	T-05C	4,9	4,2	-	4	1	85
Bể sinh học hiếu khí 2 (Aerotank 2)	T-06A	4,9	4,2	-	4	1	85
	T-06B	4,9	4,2	-	4	1	85
	T-06C	4,9	4,2	-	4	1	85
Bể lắng sinh học	T-07A	4,9	4,9	-	4	1	100
	T-07B	4,9	4,9	-	4	1	100

Hạng mục	Kí hiệu	Dài (m)	Rộng (m)	Đường kính (m)	Cao tổng (m)	Số lượng	Tổng thể tích (m^3)
	T-07C	4,9	4,9	-	4	1	100
Bể chứa bùn trung gian	T-08A	2,3	2,05	-	4	1	20
	T-08B	2,3	2,05	-	4	1	20
	T-08C	2,3	2,05	-	4	1	20
Bể chứa nước trung gian	T-09A	2,3	2,05	-	4	1	20
	T-09B	2,3	2,05	-	4	1	20
	T-09C	2,3	2,05	-	4	1	20
Bồn lọc áp lực	-	-	-	4	2	1	8
Bể khử trùng	T-10	7,25	3,65	-	4	1	110
Bể chứa bùn	T-11	11,85	3,65	-	4		175
Tổng thể tích							**2.220**

(Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500)

Hiệu suất xử lý nước thải của các công trình được thể hiện như sau:

Bảng 3.50: Hiệu suất xử lý nước thải của các công trình

Thông số	Xử lý sơ bộ (thu gom, tách mỡ, điều hòa)	Xử lý sinh học - lắng	Xử lý hóa học (khử trùng)
BOD (mg/l)	7%	95%	0%
SS (mg/l)	5%	85%	0%
Tổng N (mg/l)	0%	45%	0%
Tổng P (mg/l)	0%	30%	0%
Dầu mỡ ĐTV (mg/l)	95%	0%	0%
Colifom (MPN/100 ml)	0%	0%	99,99%

(Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500)

Danh mục máy móc thiết bị mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày như sau:

Bảng 3.51: Danh mục máy móc thiết bị mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày

TT	Hạng mục	Xuất xứ	ĐVT	Số lượng
I	**Bể thu gom (T-01), bể tách dầu/cát (T-02)**			
1	Song chắn rác: Khe hở: 4 - 10 mm Vật liệu: SUS 304	Việt Nam	Cái	1
2	Bơm nước thải chìm: Công suất: 2HP; 380V; 50Hz Lưu lượng: 36m³/h; cột áp: 6m	Taiwan	Cái	9
II	**Bể điều hòa (T-03)**			
3	Bơm nước thải chìm: Công suất: 2HP; 380V; 50Hz Lưu lượng: 25m³/h; cột áp: 6m	Taiwan	Cái	3
4	Bơm công suất: 45W; 220V; 50Hz lưu lượng: 30 l/h; cột áp: 0.5bar	USA	Cái	3
5	Hệ thống phân phối khí tinh Q = 50 - 150 lít/phút. Vật liệu: Màng EPDM, khung PP. Phụ kiện: ống Upvc	Mỹ	Hệ	3
6	Thiết bị khuấy trộn hóa chất bằng khí nén: Phụ kiện: becphun D21	Việt Nam	Bộ	3
III	**Bể thiếu khí (Anoxic) (T-04)**			
7	Hệ thống phân phối khí tinh: Q = 50-150 lít/phút. Vật liệu: Màng EPDM, khung PP.	Mỹ	Hệ	3
IV	**Bể hiếu khí (Aerotank) (T-05 và T-06)**			
8	Hệ thống phân phối khí tinh: Q=50-150lít/phút Vật liệu: Màng EPDM, khung PP.	Mỹ	Hệ	6

TT	Hạng mục	Xuất xứ	ĐVT	Số lượng
	Phụ kiện: ống uPVC			
9	Máy thổi khí: Công suất: 15HP; 380V; 50Hz Đầu thổi khí: Lưu lượng: 7m³ kk/phút; cột áp: 5m	Taiwan	Cái	6
10	Giá thể vi sinh: Vật liệu: PVC Kiểu: tổ ong Phụ kiện: giá đỡ inox	Việt Nam	M^3	500
11	Bơm định lượng vi sinh bổ sung: Công suất: 45W; 220V; 50Hz Lưu lượng: 30 l/h; cột áp: 0.5bar	USA	Cái	6
12	Thiết bị khuấy trộn bằng khí nén: becphun D21	Việt Nam	Bộ	6
V	**Bể lắng sinh học (T-07)**			
13	Ống trung tâm bể lắng: Vật liệu: SUS 304 dày 1.5mm Kích thước: DxH=500x2500 Giá đỡ SUS 304	Việt Nam	Cái	3
14	Thiết bị gạt bùn: Công suất: 1HP; 380V; 50Hz Trục và cánh gạt bùn SUS 304	Việt Nam	Bộ	3
15	Máng răng cưa: Vật liệu: SUS 304, dày 1,5mm	Việt Nam	Bộ	3
VI	**Bồn lọc áp lực (SF-9)**			
16	- Kiểu: bồn đứng - Kích thước: DxH=1,6x2m - Cột áp: H = 25 m Vật liệu: SUS304 dày 5mm	Việt Nam	Bộ	1
VII	**Bể chứa nước trung gian (T-09)**			
17	Bơm nước thải chìm:	Taiwan	Cái	3

TT	Hạng mục	Xuất xứ	ĐVT	Số lượng
	Công suất: 2HP; 380V; 50Hz Lưu lượng: 25m³/h; cột áp: 6m			
VIII	**Bể chứa bùn trung gian (T-08) và bể chứa bùn (T-11)**			
18	Bơm bùn chìm: Công suất: 1HP; 380V; 50Hz Lưu lượng: 9m³/h; cột áp: 9m	Taiwan	Cái	4
IX	**Bể khử trùng (T-10)**			
19	Bơm định lượng clorine: Công suất: 45W; 220V; 50Hz Lưu lượng: 30l /h; cột áp: 0.5bar	USA	Cái	1
20	Bồn hóa chất: Vật liệu: PVC Thể tích: 500lít	Việt Nam	Bộ	1
21	Thiết bị khuấy trộn hóa chất bằng khí nén: becphun D21	Việt Nam	Bộ	1
X	**Hệ thống khử mùi hôi (lắp đặt chung cho 03 mô đun)**			
22	Thiết bị hấp thụ (sử dụng dung dịch NaOH hoặc chế phẩm EM): Kích thước: 1,26x1,26x2,5m Vật liệu: Composite/thép sơn	Việt Nam	Bộ	1
23	Thiết bị hấp phụ bằng than hoạt tính: Kích thước: 2x2x2,5m Vật liệu: Composite/thép sơn	Việt Nam	Bộ	1
24	Quạt hút khí: Dạng ly tâm trục ngang Lưu lượng: 5.000 m^3/giờ Công suất: P=7,5; điện 3 pha; 380V; 50Hz	Việt Nam	Bộ	1
25	Bơm định lượng: Công suất: 45W; 220V; 50Hz	USA	Cái	1

TT	Hạng mục	Xuất xứ	ĐVT	Số lượng
	Lưu lượng: 3m^3/giờ; cột áp: 0.5bar			
XI	**Tủ điện điều khiển**			
26	Tủ điện điều khiển vỏ tủ: Vật liệu: Thép CT3 dày 1,5mm sơn tĩnh điện Linh kiện: LS- Công tắc từ - Vol kế; Ampe kế- Aphtomat.	Korea	Bộ	1
XII	**Trạm quan trắc tự động**			
27	Bộ xử lý số liệu trung tâm cho chỉ tiêu COD, TSS, pH tích hợp Nhiệt độ, Amonia và kết nối tín hiệu lưu lượng đầu vào, đầu ra: - Có ngõ ra giao tiếp theo chuẩn Modbus. - Cảm biến đầu vào: 4 cảm biến kỹ thuật số. - Nguồn cung cấp: 100-230 VAC (50/60Hz).	Đức	Bộ	1
28	Đầu đo TSS kỹ thuật số, sử dụng công nghệ Memosens: - Dãy đo: 0 - 4000 mg/l. - Cáp loại cố định, chiều dài kết nối từ đầu đo đến bộ hiển thị là 3m. - Vật liệu sensor: thép không gỉ.	Đức	Bộ	1
29	Đầu đo COD chuyên dùng cho nước thải: - Dãy đo: 0 - 370 mg/l. - Giới hạn phát hiện: 0.3 mg/l. - Chiều dài cáp: 3 mét. - Tích hợp đầu thổi khí nén làm sạch. - Vật liệu sensor: thép không gỉ.	Đức	Bộ	1

TT	Hạng mục	Xuất xứ	ĐVT	Số lượng
	- Cấp bảo vệ: IP68, ngâm trực tiếp trong nước.			
30	Đầu đo pH kỹ thuật số tích hợp nhiệt độ, sử dụng công nghệ Memosens: - Dãy đo pH, nhiệt độ: 0~14 pH, 0-110ºC. - Cấp bảo vệ: IP68, ngâm trực tiếp trong nước. - Chiều dài cáp: 3 mét. - Tích hợp đầu thổi khí nén làm sạch.	Đức	Bộ	1
31	Đầu đo Amonia kỹ thuật số: - Dãy đo: 0.1-1000 mg/l. - Cáp loại cố định, chiều dài kết nối từ đầu đo đến bộ hiển thị: 3 mét. - Tích hợp đầu thổi khí nén làm sạch.	Đức	Bộ	1
32	Thiết bị ghi nhận và truyền dữ liệu GPRS về Trạm trung tâm/Sở Tài nguyên và Môi trường: - Dữ liệu được truyền về trung tâm có khoảng thời gian truyền theo yêu cầu (1, 5, 10, 15 hoặc 20 phút/lần…), lưu trữ trong cơ sở dữ liệu chuẩn phục vụ phân tích, kết nối website, mobile, tích hợp thẻ nhớ SD 32Gb. - Khả năng kết nối với 06 ngõ analog (4-20mA) của các thiết bị đo. - Chức năng gửi dữ liệu qua FTP (dữ liệu dạng text/csv theo yêu cầu	Đức	Bộ	1

TT	Hạng mục	Xuất xứ	ĐVT	Số lượng
	của chính phủ Việt Nam). - Có chức năng truyền nhận dữ liệu qua GPRS, 2 SIM. - Có khả năng tự động gửi tin nhắn SMS cảnh báo.			
33	Thiết bị đo lưu lượng sóng siêu âm: - Tín hiệu đầu ra: 0/4-20mA. - Màn hình LCD, hiển thị lưu lượng tức thời và lưu lượng tổng. - Nguồn cung cấp: 100-230 VAC (50/60Hz).	Đức	Bộ	1
34	Máy lấy mẫu tự động kết nối với bộ Datalogger điều khiển từ xa: - Hút mẫu bằng bơm nhu động, chiều cao hút mẫu tối đa 8m. - Vật liệu bao bọc bên trong bằng nhựa Plastic PS. - Số lượng chai lấy mẫu: 12 chai x 3 lít. - Nguồn cung cấp: 100-240 VAC (50/60Hz). - Tích hợp thẻ nhớ SD-Card, 1GB. - Hệ thống 2 cửa, 4 chìa khóa.	Đức	Bộ	1
35	Hệ thống camera giám sát: - Camera IP hồng ngoại 2.0 Megapixel. - Camera IP Speed Dome hồng ngoại 2.0 Megapixel. - Đầu ghi hình camera IP 4 kênh. - Ổ cứng chuyên dụng 6TB SEAGATE SKYHAWK.	Đức	Bộ	1

(Nguồn: Thuyết minh thiết kế cơ sở trạm xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày)

- Nhu cầu về sử dụng hóa chất hệ thống xử lý nước thải tại dự án được thể hiện cụ thể tại Bảng 3.18.

c. Đánh giá khả năng tiếp nhận lưu lượng nước thải của các hệ thống xử lý nước thải được xây dựng tại dự án Aqua Riverside City và Aqua City:

*** Tại dự án khu đô thị Aqua City:**

- Xây dựng trạm xử lý nước thải, có công suất xử lý nước thải là 2.200 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý nước thải phát sinh từ khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) và (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City). Theo đó, lưu lượng nước thải đã được tính cụ thể như sau:

+ Tổng lưu lượng nước thải khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) là khoảng 660 m^3/ngày.

+ Tổng lưu lượng nước thải (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) là khoảng 1.537 m^3/ngày.

➢ Như vậy, tổng lượng nước thải được thu gom về hệ thống xử lý nước của dự án Aqua City diện tích 110,34ha là khoảng 2.197 m^3/ngày. Do đó, hệ thống xử lý công suất 2.200 m^3/ngày hoàn toàn đáp ứng được nhu cầu thu gom và xử lý nước thải; công suất hệ thống xử lý nước thải đã được duyệt tại Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

*** Tại dự án khu đô thị Aqua Riverside City:**

- Xây dựng trạm xử lý nước thải, có công suất xử lý nước thải là 1.450 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý nước thải phát sinh từ khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City) và toàn bộ nước thải từ dự án Aqua Dona (toàn bộ Khu X + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Dona). Theo đó, lưu lượng nước thải đã được tính cụ thể như sau:

+ Tổng lưu lượng nước thải khu vực (toàn bộ Khu 2 + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City) phát sinh khoảng 624 m^3/ngày.

+ Tổng lưu lượng nước thải khu vực (toàn bộ Khu X + một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Dona) phát sinh khoảng 664,5 m^3/ngày.

➢ Như vậy, tổng lượng nước thải được thu gom về hệ thống xử lý nước của dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha là khoảng 1.288 m^3/ngày. Do đó, hệ thống xử lý công suất 1.450 m^3/ngày (hệ số an toàn K=1,1) hoàn toàn đáp ứng được nhu cầu thu gom và xử lý nước thải; công suất hệ thống xử lý nước thải đã được duyệt tại Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

3.2.2.2. Công trình xử lý bụi, khí thải

a. Các biện pháp giảm thiểu bụi và khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông:

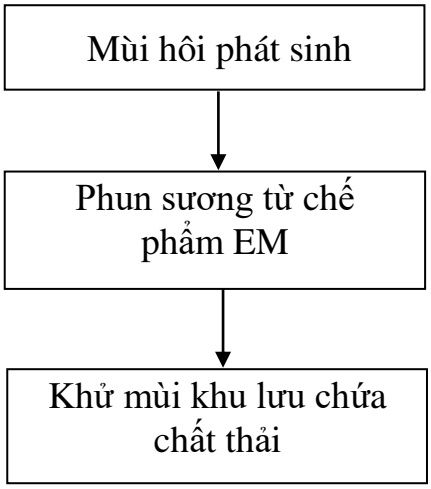
- Đường giao thông trong khu vực dự án được bê tông xi măng hóa hoàn toàn để hạn chế bụi. Các công trình được quy hoạch xây dựng hợp lý không ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể cũng như ảnh hưởng đến vấn đề giao thông trong toàn bộ dự án.

- Chủ dự án thiết kế cây xanh tại các công trình công cộng, công viên trung tâm, khu thể dục thể thao góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, thể thao và mỹ quan của dự án.

b. Các biện pháp giảm thiểu mùi hôi từ quá trình phân hủy chất thải:

Lượng chất thải rắn phát sinh được đặt trong các thùng kín có nắp đậy với khoảng cách 150m/điểm tập kết. Các thùng đựng rác có nắp đậy được bố trí tại các tuyến đường nội bộ của dự án. Đồng thời chủ dự án hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom định kỳ hằng ngày, tránh rác phân hủy phát sinh mùi hôi, rùi nhặng gây mất vệ sinh.

Đồng thời, nhằm giảm thiểu mùi hôi từ khu lưu chứa chất thải và tại các công trình xử lý nước thải, chủ dự án sử dụng chế phẩm EM khử mùi với định mức 01 lít EM pha 100 lít nước, quy trình cụ thể như sau:



Hình 3.10. Quy trình khử mùi hôi từ chế phẩm EM

c. Khí thải từ hóa chất bảo vệ thực vật:

- Tuân thủ các quy định của Luật hoá chất.

- Không sử dụng các loại phân bón, thuốc BVTV thuộc danh mục cấm của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn

- Trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân tiếp xúc trực tiếp với thuốc BVTV.

- Thực hiện phun thuốc theo đúng quy định, đúng liều lượng; đúng loại thuốc, sử dụng thuốc đảm bảo chất lượng.

- Tránh thực hiện phun thuốc vào những ngày gió mạnh sẽ làm gia tăng khả năng phát tán mùi.

- Thực hiện phun thuốc theo từng vùng để không gây ảnh hưởng đến nhân viên làm việc trong dự án và du khách đến vui chơi, giải trí.

d. Khí thải và mùi hôi từ trạm xử lý và tuyến cống thu gom:

Để giảm thiểu ô nhiễm khí thải, mùi từ trạm xử lý, cần áp dụng các biện pháp sau:

- Trạm xử lý xây dựng theo kiểu kín (có nắp đậy) và âm dưới đất;

- Rác thu gom từ song chắn rác được đựng trong thùng chuyên dụng, có nắp kín, có thu nước rò rỉ, chảy vào mương dẫn tới ngăn tiếp nhận. Chu kỳ vận chuyển rác tới bãi tập kết quy định không quá 02 ngày. Trong trường hợp chưa kịp vận chuyển đi, phải rắc vôi bột để tránh côn trùng xâm nhập và đậy nắp kín;

- Trạm bơm nước thải được thiết kế kín, hoạt động tự động, khí phát sinh được thu và lọc trước khi xả vào môi trường;

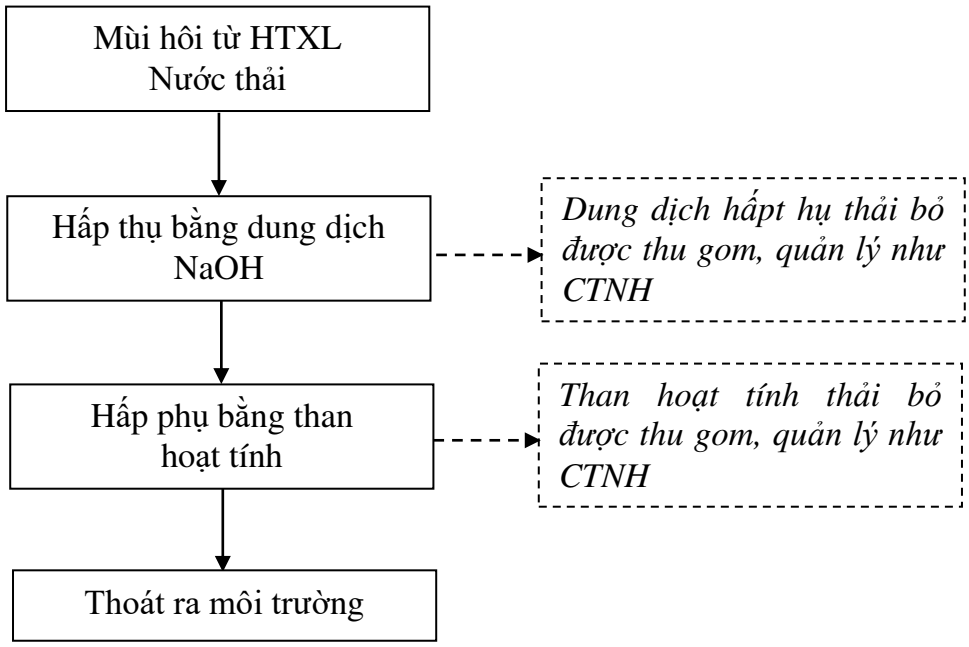
- Công nhân vận hành được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động, mặt nạ phòng độc và kiến thức về an toàn vệ sinh công nghiệp.

- Bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh trạm xử lý nước thải để giảm thiểu ô nhiễm mùi và khí phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải tập trung.

*** Giảm thiểu mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải tập trung:**

- Để giảm thiểu mùi hôi phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải chủ dự án sẽ lắp đặt hệ thống khử mùi hôi phụ trợ cho hệ thống xử lý nước thải, công suất 5.000 m^3/giờ (theo công suất quạt hút). Hệ thống khử mùi gồm 02 thiết bị chính là thiết bị hấp thụ (sử dụng dung dịch NaOH) và thiết bị hấp phụ bằng than hoạt tính. Mùi phát sinh được bơm hút đưa qua hệ thống hấp thụ đầu tiên, sau đó tiếp tục được qua hệ thống hấp phụ. Các tác nhân gây mùi như NH_3, H_2S, Mercaptan,… trong dòng khí sẽ được khử sạch và sau đó thoát ra môi trường qua ống phát thải.

- Các thông số kỹ thuật của thiết bị tại hệ thống khử mùi hôi đã được thể hiện hiện tại Bảng 3.51 và bảng vẽ cấu tạo chi tiết đính kèm phụ lục báo cáo. Sơ đồ khử mùi hôi như sau:



Hình 3.11. Sơ đồ khử mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải

▪ **Thuyết minh quy trình:**

- Nguyên lý hoạt động của tháp khử mùi: Trong dòng khí từ các công trình xử lý nước thải có các tác nhân gây mùi như NH_3, H_2S, Mercaptan,…được quạt hút đẩy vào trong tháp khử mùi từ dưới lên qua hệ ống phân phối ở thân tháp và thoát ra phía trên đỉnh tháp. Trong tháp bố trí dòng khí thải và và dung dịch hấp thụ ngược chiều nhau để tang khả năng tiếp xúc giữa dung dịch hấp thụ và các chất ô nhiễm trong khí thải, tại vùng tiếp xúc có bố trí lớp vật liệu đệm để tăng khả năng tiếp xúc giữa hai dòng này. Khí thải sau khi tiếp xúc với dung dịch sẽ còn lẫn dung dịch bay lên và tiếp tục dẫn qua tháp hấp phụ than hoạt tính, tại đây các chất ô nhiễm chưa kịp phân hủy tại tháp hấp thụ sẽ được hấp phụ bằng lớp than hoạt tính.

- Dòng khí có các tác gây ra mùi hôi như NH_3, H_2S, Mercaptan,… từ công trình xử lý nước thải được bơm hút đưa vào tháp hấp thụ từ dưới lên, đồng thời dung dịch hấp thụ (NaOH) cũng được bơm vào và phân bố đều trong tháp nhờ các béc phun sương theo hướng từ trên xuống. Trong tháp hấp thụ, sẽ diễn ra quá trình phản ứng giữa các phân tử khí là các tác nhân gây mùi và dung dịch hấp thụ, từ đó các tác nhân gây mùi hôi sẽ biến đổi tạo thành sản phẩm như các Vitamin, Aixit amin, hợp chất muối Na+, nước,… không còn mùi hôi. Dung dịch hấp thụ sẽ được tuần hoàn liên tục và định kỳ 01 tháng sẽ thay mới 01 lần nhằm đảm bảo chất lượng hấp thụ mùi hôi.

- Dòng khí sau khi qua tháp hấp thụ sẽ tiếp tục dẫn qua tháp hấp phụ bằng than hoạt tính nhằm khử sạch các tác nhân gây mùi còn lại. Dưới tác động lực hút của quạt ly tâm dòng khí được bơm trực tiếp qua các lớp than hoạt tính trong tháp hấp phụ, tại bề mặt có cấu trúc rỗng của than hoạt tính các tác nhân gây mùi sẽ được lưu giữ và dòng khí sạch sẽ thoát ra môi trường bằng ống thoát. Vị trí lắp đặt các khay than hoạt tính được bố trí sao cho có thể lọc tất cả các dòng khí nằm trong tiết diện của buồng lọc. Ngay cả những vi khuẩn gây hại vô tình bay trong luồng khí cũng bị than hoạt tính giữ chặt lại. Định kỳ 03 tháng 01 lần các lớp than hoạt tính sẽ được thay mới nhằm đảm bảo khả năng hấp thụ mùi.

- Sau khi dự án đi vào hoạt động, chủ dự án sẽ tiến hành phân định tính chất nguy hại của chất thải là dung dịch hấp thụ loại bỏ và than hoạt tính loại bỏ nhằm có phương án quản lý hiệu quả và tiết kiệm. Trước khi tiến hành phân định chất thải sẽ được quản lý như chất thải nguy hại và sẽ chuyển giao đơn vị có chức năng đúng quy định.

- Mùi hôi thoát ra môi trường sau khi xử lý đạt Quy chuẩn QCVN 19:2024/BTNTM, cột B - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp.

- Sau khi dự án đi vào hoạt động, chủ dự án sẽ tiến hành phân định tính chất nguy hại của chất thải là dung dịch hấp thụ loại bỏ và than hoạt tính loại bỏ nhằm có phương án quản lý hiệu quả và tiết kiệm. Trước khi tiếnh hành phân định chất thải sẽ được quản lý như chất thải nguy hại và sẽ chuyển giao đơn vị có chức năng đúng quy định.

▪ Vận hành hệ thống tháp khử mùi hôi từ công trình xử lý nước thải:

- Tháp khử mùi hôi từ công trình xử lý nước thải sẽ được vận hành liên tục và tự động hóa dưới sự giám sát của cán bộ kỹ thuật.

- Thường xuyên theo dõi hoạt động của các máy móc, tình trạng hoạt động để có biện pháp khắc phục kịp thời. Trang bị bổ sung máy móc thiết bị thay thế khi hư hỏng nặng và không sửa chữa được.

- Đây là công trình phụ trợ cho hệ thống xử lý nước thải, do đó điện năng tiêu thụ của tháp khử mùi sẽ được theo dõi thông qua đồng hồ điện được lắp đặt chung cho công trình xử lý nước thải. Tham khảo các Dự án có tính tương đồng thì mức tiêu thụ điện năng riêng của tháp khử mùi hôi là khoảng 500 Kwh/tháng.

- Hóa chất sử dụng hấp thụ là dung dịch NaOH với nhu cầu sử dụng khoảng 200 lít/tháng, lượng dung dịch hấp thụ sẽ được tuần lại trong tháp nhằm đảm bảo tiết kiệm chi phí xử lý chất thải. Về lâu về dài dung dung dịch hấp thụ hấp thụ sẽ bão hòa, không còn khả năng phản ứng với tác nhân gây mùi, do đó cần phải thay mới và phát sinh một chất thải nguy hại là dung dịch hấp thụ loại bỏ.

- Mùi hôi sau khi qua dung dịch hấp thụ sẽ tiếp tục hấp phụ dựa vào tính chất hấp phụ của cấu trúc rỗng than hoạt tính, định kỳ 03 tháng 01 lần các lớp than hoạt tính sẽ được thay mới nhằm đảm bảo khả năng hấp phụ mùi, than hoạt tính loại bỏ cũng được quản lý như chất thải nguy hại tho đúng quy định. Nhu cầu than hoạt tính mới thay thế lớp than hoạt tính đã qua sử dụng trong hấp phụ mùi là khoảng 200 kg/tháng.

- Người vận hành cần kiểm tra các thiết bị trong hệ thống và phải chắc chắn các thiết bị vẫn hoạt động bình thường, cụ thể:

+ Cán bộ vận hành có trách nhiệm thường xuyên giám sát hiệu quả của hoạt động khử mùi hôi để đảm bảo dòng khí thải ra môi trường luôn đáp ứng quy định của Quy chuẩn QCVN 19:2024/BTNMT.

+ Ghi nhật ký vận hành phục vụ công tác kiểm tra của cơ quan nhà nước.

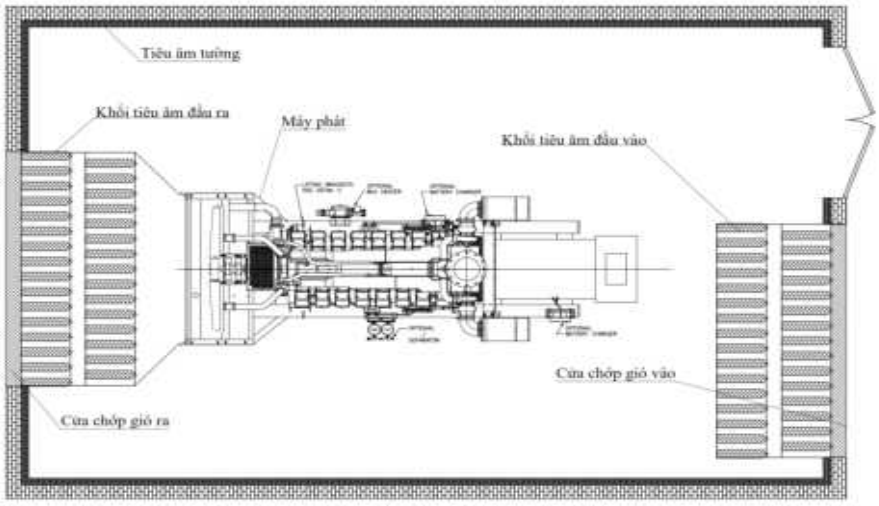
+ Định kỳ thực hiện kiểm tra hoạt động của thiết bị quạt hút, thiết bị điện,…để đảm bảo hoạt động của tháp khử mùi hôi.

e. Biện pháp giảm thiểu tác động từ máy phát điện dự phòng:

- Sử dụng máy phát điện dự phòng và nhiên liệu sử dụng đảm bảo: nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp để giảm bớt tải lượng các chất ô nhiễm (NO_x, SO_2) và máy phát điện có thiết bị xử lý khói kèm theo nhằm hạn chế gây ra ô nhiễm môi trường.

- Thường xuyên bảo dưỡng định kỳ các máy phát điện dự phòng tối thiểu 3 tháng/lần

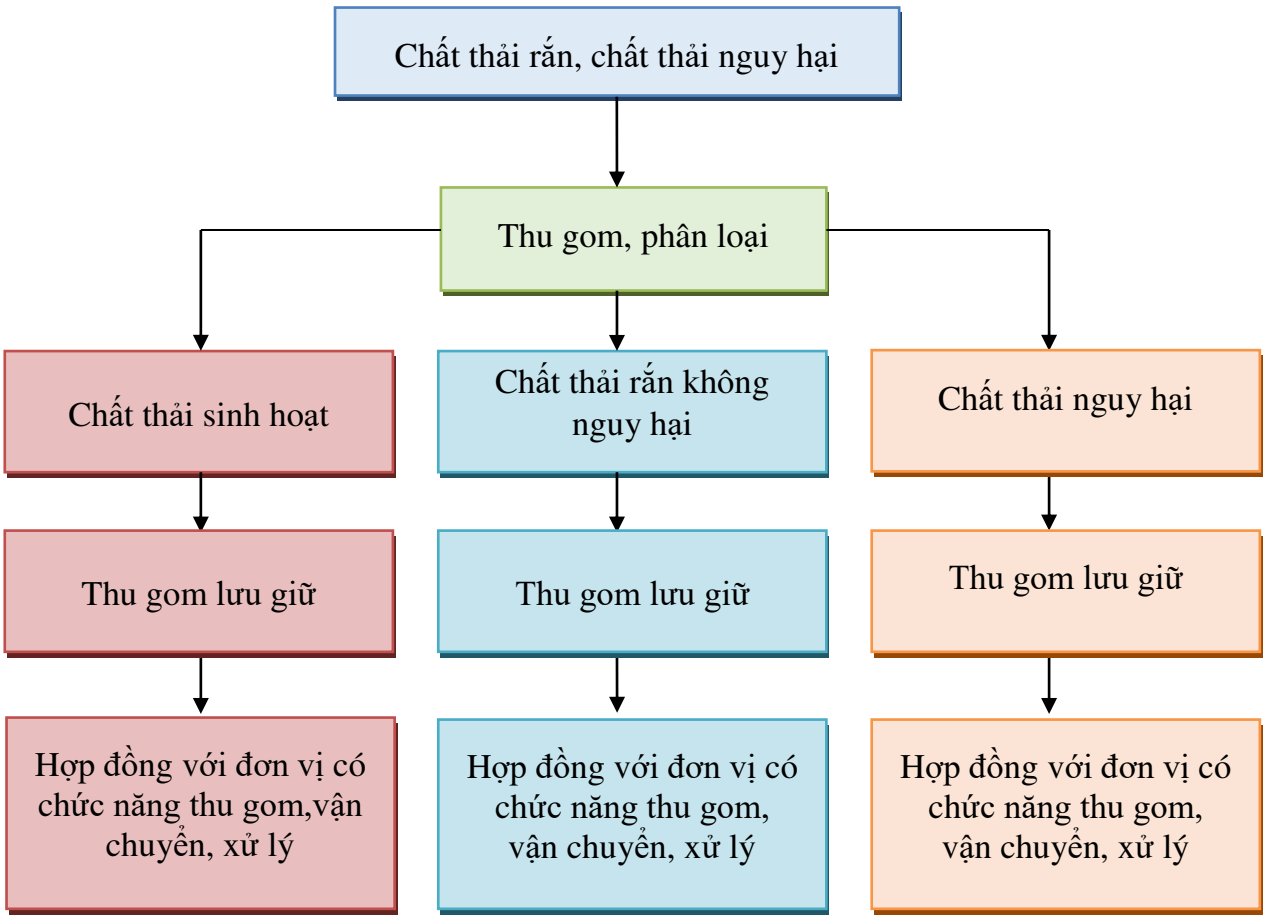
- Không sử dụng các máy quá cũ, hết niên hạn sử dụng.



Hình 3.12. Sơ đồ cách âm nhà máy phát điện

3.2.2.3. Công trình lưu giữ, xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại

Quy trình thu gom chất thải của dự án được trình bày như sau:



Hình 3.13. Sơ đồ thu gom, xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại tại dự án

a. Công trình lưu giữ, xử lý rác thải sinh hoạt và chất thải thông thường:

Thực hiện theo Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/1/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh. Công ty sẽ thực hiện phân loại và quản lý chất thải sinh hoạt như sau:

*** Thu gom, phân loại chất thải tại nguồn:**

- Thực hiện phân loại chất thải sinh hoạt thành 05 nhóm chính:

1. Nhóm chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế:

2. Nhóm chất thải thực phẩm: thức ăn thừa, hư; vỏ trái cây, rau củ; bã trà, giấy ăn, hoa lá, xác động vật và các loại khác có tính chất, thành phần tương tự.

3. Nhóm chất thải cồng kềnh: Là vật dụng gia đình được thải bỏ có kích thước lớn như tủ, giường, nệm, bàn, ghế, gốc cây, thân cây, cành cây và vật dụng khác tương tự.

4. Nhóm chất thải nguy hại phát sinh trong hoạt động sinh hoạt: pin, acquy, bình đựng hóa chất tẩy rửa, bình xịt côn trùng thải, bóng đèn huỳnh quang, bóng

đèn điện tử, thiết bị điện tử, dược phẩm hết hạn và các loại thiết bị điện tử gia dụng không còn giá trị sử dụng.

5. Nhóm chất thải sinh hoạt khác khác: Là các loại chất thải phát sinh trong hoạt động sinh hoạt mà hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không xác định được là thuộc các nhóm 1, 2, 3, 4.

*** Quản lý chất thải:**

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

+ Chất thải sinh hoạt được lưu chứa trong thùng rác tại mỗi hộ gia đình trong các khu liên kế sẽ được người dân phân loại thành 03 nhóm bao gồm: nhóm chất thải thực phẩm lưu chứa trong bao bì màu xanh, nhóm chất thải sinh hoạt khác lưu chứa trong bao bì màu xám, nhóm chất thải rắn tái chế lưu chứa trong bao bì khác màu xanh lá và xám.

+ Sau khi phân loại trong các hộ gia đình, người dân sẽ tập trung nhóm chất thải thực phẩm và nhóm chất thải sinh hoạt khác vào các thùng rác có nắp đậy tại các điểm bố trí dọc theo các tuyến phố để các xe chất thải sinh hoạt của đơn vị có chức năng thuận tiện thu gom, mỗi điểm này sẽ bố trí 02 thùng rác dung tích từ 120 lít đến 660 lít, các thùng có dán nhãn nhận biết và màu sắc phân loại nhóm chất thải trên từng thùng là "CHẤT THẢI THỰC PHẨM" có màu xanh lá cây, "CHẤT THẢI SINH HOẠT KHÁC"có màu xám; đối với nhóm chất thải rắn tái chế sẽ được các hộ dân sẽ bán phế liệu cho các cá nhân, tổ chức địa phương có nhu cầu thu mua.

+ Đối với 02 nhóm chất thải còn lại là nhóm chất thải nguy hại và nhóm chất thải cồng kềnh nếu có phát sinh, chủ dự án vận động người dân mang trực tiếp chất thải đến điểm tập kết nhằm phân loại đúng quy định thông qua các buổi vận động, tuyên truyền phân loại chất thải sinh hoạt.

+ Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt khu nhà ở (liên kế phố, liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập) được chủ dự án bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (gần trạm xử lý nước thải): Điểm tập kết chất thải diện tích khoảng 150 m^2, thiết kế có mái che tránh mưa chảy tràn, có nhân viên thường xuyên dọn vệ sinh đảm bảo chất thải không vung vãi sau khi chuyển giao và không phát tán mùi hôi gây mất mỹ quan đô thị, điểm tập kết đảm bảo không làm ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan khu vực. Do vị trí của điểm tập kết chất thải nằm gần Hương Lộ 2 cho nên sẽ rất thuận lợi cho việc thu gom, vận chuyển của các xe thu gom chất thải của đơn vị có chức năng.

+ Điểm tập kết chất thải sinh hoạt khu nhà ở (liên kế phố, liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập) sẽ tập kết chất thải sinh hoạt như sau:

• Tập kết nhóm chất thải sinh hoạt cồng kềnh của người dân từ các khu nhà ở (liên kế phố, liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập).

• Tập kết chất thải từ các thùng rác tại các tuyến phố, khu chung cư đã được phân loại trước đó trong trường hợp xe thu gom của đơn vị có chức năng chưa kịp thu gom chất thải và có khả năng dẫn đến quá tải tại điểm lưu chứa làm phát tán mùi hôi, đồng thời gây mất mỹ quan khu vực dân cư.

+ Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định. Do đó, việc bố trí diện tích điểm tập chất thải diện tích 150 m^2 là hoàn toàn đáp ứng khả năng lưu chứa chất thải của khu nhà liên kế và khu chợ.

- Đối với khu chung cư nhà ở xã hội:

+ Khu vực các tầng của chung cư đều có phòng lưu giữ chất thải sinh hoạt diện tích khoảng 02 m^2, trong phòng có thang máy kỹ thuật vận chuyển chất thải tập kết tại tầng 01 có diện tích khoảng 15 m^2.

+ Chất thải sinh hoạt từ các căn hộ của chung cư sẽ được các người dân lưu chứa trong thùng rác tại mỗi hộ hoặc tại khu vực kinh doanh và phân loại thành 03 nhóm bao gồm: nhóm chất thải thực phẩm lưu chứa trong bao bì màu xanh, nhóm chất thải sinh hoạt khác lưu chứa trong bao bì màu xám, nhóm chất thải rắn tái chế lưu chứa trong bao bì khác màu xanh lá và xám; các hộ dân sẽ mang túi bao bì chứa nhóm chất thải thực phẩm và nhóm chất thải sinh hoạt khác đến bỏ vào thùng rác có dung tích từ 120 lít đến 240 lít tại mỗi tầng của khu chung cư, mỗi tầng sẽ thực hiện bố trí 02 thùng chứa rác có dán nhãn nhận biết và màu sắc phân loại nhóm chất thải trên từng thùng là "CHẤT THẢI THỰC PHẨM" có màu xanh lá cây, "CHẤT THẢI SINH HOẠT KHÁC" có màu xám; nhóm chất thải rắn tái chế sẽ được các hộ dân sẽ bán phế liệu cho các cá nhân, tổ chức địa phương thu mua. Đối với 02 nhóm chất thải còn lại là nhóm chất thải nguy hại và nhóm chất thải cồng kềnh nếu có phát sinh chủ dự án yêu cầu người dân mang trực tiếp đến điểm tập kết chất thải tại tầng 01 nhằm phân loại đúng quy định.

+ Vào cuối ngày nhân viên vệ sinh môi trường của chung cư sẽ tập kết chất thải sinh hoạt tại mỗi tầng xuống tầng 01 của chung cư bằng thang máy kỹ thuật. Tại phòng lưu chứa, chủ dự án sẽ lắp đặt các quạt thông gió nhằm giảm thiểu mùi hôi có thể phát sinh từ các thùng lưu cứa chất thải.

+ Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định. Do đó, việc bố trí diện tích phòng lưu giữ chất thải diện tích 15 m^2 tại khu chung cư là hoàn toàn đáp ứng khả năng lưu chứa chất thải.

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

+ Bố trí số lượng từ 10 đến 20 thùng rác có dung tích từ 120 lít đến 240 lít ở những vị trí dễ tiếp cận; khách tham quan, mua sắm và nhân viên thực hiện phân loại chất thải thành 03 nhóm bao gồm: nhóm chất thải thực phẩm lưu chứa trong bao bì màu xanh, nhóm chất thải sinh hoạt khác lưu chứa trong bao bì màu xám, nhóm chất thải rắn tái chế lưu chứa trong bao bì khác màu xanh lá và xám; các túi bao bì này được đặt sẵn trong các thùng có dán nhãn nhận biết và màu sắc phân loại nhóm chất thải trên từng thùng là "CHẤT THẢI THỰC PHẨM" có màu xanh lá cây, "CHẤT THẢI SINH HOẠT KHÁC" có màu xám và "CHẤT THẢI RẮN TÁI CHẾ" có màu khác màu xanh lá cây và xám; sau đó các công nhân vệ sinh môi trường sẽ thực hiện tập kết các thùng rác này tại điểm tập kết chất thải của mỗi công trình, dự kiến vị trí tập kết chất thải sẽ nằm cuối hướng gió và thuận lợi cho quá trình thu gom chất thải sinh hoạt của đơn vị có chức năng. Đối với 02 nhóm chất thải còn lại là nhóm chất thải nguy hại và nhóm chất thải cồng kềnh nếu có phát sinh sẽ được mang trực tiếp đến điểm tập kết chất thải phân loại đúng quy định.

+ Bố trí điểm tập kết chất thải chung cho khu thương mại dịch vụ tập trung diện tích khoảng 20 m^2, thiết kế có mái che tránh mưa chảy tràn, có nhân viên thường xuyên dọn vệ sinh đảm bảo chất thải không vung vãi sau khi chuyển giao và không phát tán mùi hôi gây mất mỹ quan đô thị, điểm tập kết đảm bảo không làm ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan khu vực.

+ Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định. Do đó, việc bố trí diện tích điểm tập kết chất thải chung diện tích 20 m^2 tại khu thương mại dịch vụ tập trung là hoàn toàn đáp ứng khả năng lưu chứa chất thải.

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

+ Bố trí số lượng từ 10 đến 20 thùng rác có dung tích từ 120 lít đến 240 lít ở những vị trí dễ tiếp cận; khách tham quan, mua sắm và nhân viên thực hiện phân loại chất thải thành 03 nhóm bao gồm: nhóm chất thải thực phẩm lưu chứa trong bao bì màu xanh, nhóm chất thải sinh hoạt khác lưu chứa trong bao bì màu xám,

nhóm chất thải rắn tái chế lưu chứa trong bao bì khác màu xanh lá và xám; các túi bao bì này được đặt sẵn trong các thùng có dán nhãn nhận biết và màu sắc phân loại nhóm chất thải trên từng thùng là "CHẤT THẢI THỰC PHẨM" có màu xanh lá cây, "CHẤT THẢI SINH HOẠT KHÁC" có màu xám và "CHẤT THẢI RẮN TÁI CHẾ" có màu khác màu xanh lá cây và xám; sau đó các công nhân vệ sinh môi trường sẽ thực hiện tập kết các thùng rác này tại điểm tập kết chất thải của mỗi công trình, dự kiến vị trí tập kết chất thải sẽ nằm cuối hướng gió và thuận lợi cho quá trình thu gom chất thải sinh hoạt của đơn vị có chức năng. Đối với 02 nhóm chất thải còn lại là nhóm chất thải nguy hại và nhóm chất thải cồng kềnh nếu có phát sinh sẽ được mang trực tiếp đến điểm tập kết chất thải phân loại đúng quy định.

+ Bố trí 04 điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung cho các công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 60 m^2 (mỗi điểm có diện tích 15 m^2), điểm tập kết thiết kế có mái che tránh mưa chảy tràn, có nhân viên thường xuyên dọn vệ sinh đảm bảo chất thải không vung vãi sau khi chuyển giao và không phát tán mùi hôi gây mất mỹ quan đô thị, điểm tập kết đảm bảo không làm ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan khu vực.

+ Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định. Do đó, việc bố trí 04 điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung cho các công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 60 m^2 (mỗi điểm có diện tích 15 m^2) là hoàn toàn đáp ứng khả năng lưu chứa chất thải.

- Đối với khu vực trường mầm non, trường tiểu học, trường THPT:

+ Bố trí số lượng từ 10 đến 20 thùng rác có dung tích từ 120 lít đến 660 lít ở những vị trí dễ tiếp cận; cán bộ nhân viên, học sinh và người dân thực hiện phân loại chất thải thành 03 nhóm bao gồm: nhóm chất thải thực phẩm lưu chứa trong bao bì màu xanh, nhóm chất thải sinh hoạt khác lưu chứa trong bao bì màu xám, nhóm chất thải rắn tái chế lưu chứa trong bao bì khác màu xanh lá và xám; các túi bao bì này được đặt sẵn trong các thùng có dán nhãn nhận biết và màu sắc phân loại nhóm chất thải trên từng thùng là "CHẤT THẢI THỰC PHẨM" có màu xanh lá cây, "CHẤT THẢI SINH HOẠT KHÁC" có màu xám và "CHẤT THẢI RẮN TÁI CHẾ" có màu khác màu xanh lá cây và xám; sau đó các công nhân vệ sinh môi trường sẽ thực hiện tập kết các thùng rác này tại điểm tập kết chất thải của mỗi công trình, dự kiến vị trí tập kết chất thải sẽ nằm cuối hướng gió và thuận lợi cho quá trình thu gom chất thải sinh hoạt của đơn vị có chức năng. Đối với 02 nhóm chất thải còn lại là nhóm chất thải nguy hại và nhóm chất thải cồng

kênh nếu có phát sinh sẽ được mang trực tiếp đến điểm tập kết chất thải phân loại đúng quy định.

+ Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại mỗi công trình có giải pháp thiết kế như sau: thiết kế có mái che tránh mưa chảy tràn, có nhân viên thường xuyên dọn vệ sinh đảm bảo chất thải không vung vãi sau khi chuyển giao và không phát tán mùi hôi gây mất mỹ quan đô thị, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến giao thông, cảnh quan khu vực. Diện tích dự kiến điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại các công trình xã hội này như sau:

• Khu vực trường mầm non: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 20 m^2.

• Khu vực trường tiểu học: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 20 m^2 tại mỗi trường tiểu học.

• Khu vực trường THPT: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 30 m^2.

+ Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định. Do đó, việc bố trí diện tích điểm tập chất thải diện tích 20-30 m^2 tại mỗi khu là hoàn toàn đáp ứng khả năng lưu chứa chất thải.

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

+ Bố trí số lượng từ 10 đến 20 thùng rác có dung tích từ 120 lít đến 660 lít ở những vị trí dễ tiếp cận; cán bộ và người dân thực hiện phân loại chất thải thành 03 nhóm bao gồm: nhóm chất thải thực phẩm lưu chứa trong bao bì màu xanh, nhóm chất thải sinh hoạt khác lưu chứa trong bao bì màu xám, nhóm chất thải rắn tái chế lưu chứa trong bao bì khác màu xanh lá và xám; các túi bao bì này được đặt sẵn trong các thùng có dán nhãn nhận biết và màu sắc phân loại nhóm chất thải trên từng thùng là "CHẤT THẢI THỰC PHẨM" có màu xanh lá cây, "CHẤT THẢI SINH HOẠT KHÁC" có màu xám và "CHẤT THẢI RẮN TÁI CHẾ" có màu khác màu xanh lá cây và xám; sau đó các công nhân vệ sinh môi trường sẽ thực hiện tập kết các thùng rác này tại điểm tập kết chất thải của mỗi công trình, dự kiến vị trí tập kết chất thải sẽ nằm cuối hướng gió và thuận lợi cho quá trình thu gom chất thải sinh hoạt của đơn vị có chức năng. Đối với 02 nhóm chất thải còn lại là nhóm chất thải nguy hại và nhóm chất thải cồng kềnh phát sinh sẽ được mang trực tiếp đến điểm tập kết chất thải phân loại đúng quy định.

+ Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại mỗi công trình có giải pháp thiết kế như sau: thiết kế có mái che tránh mưa chảy tràn, có nhân viên thường xuyên dọn vệ sinh đảm bảo chất thải không vung vãi sau khi chuyển giao và không phát tán mùi hôi gây mất mỹ quan đô thị, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến giao

thông, cảnh quan khu vực. Diện tích dự kiến điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại các công trình xã hội này như sau:

- Khu vực hành chính: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 20 m^2.
- Khu vực nhà văn hóa: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 20 m^2.

, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định. Do đó, việc bố trí diện tích điểm tập chất thải diện tích 20m^2 tại mỗi khu là hoàn toàn đáp ứng khả năng lưu chứa chất thải.

- Đối với khu công viên cây xanh, TDTT:

+ Bố trí các điểm thu gom rác sinh hoạt từ người dân hoạt động tại khu vực công viên cây xanh, mỗi điểm có 03 thùng rác dung tích từ 120 lít đến 660 lít ở những vị trí dễ tiếp cận để các xe chất thải sinh hoạt thuận tiện thu gom; người dân thực hiện phân loại thành 03 nhóm bao gồm: nhóm chất thải thực phẩm lưu chứa trong bao bì màu xanh, nhóm chất thải sinh hoạt khác lưu chứa trong bao bì màu xám, nhóm chất thải rắn tái chế lưu chứa trong bao bì khác màu xanh lá và xám; các túi bao bì này được đặt sẵn trong các thùng có dán nhãn nhận biết và màu sắc phân loại nhóm chất thải trên từng thùng là "CHẤT THẢI THỰC PHẨM" có màu xanh lá cây, "CHẤT THẢI SINH HOẠT KHÁC" có màu xám và "CHẤT THẢI RẮN TÁI CHẾ" có màu khác màu xanh lá cây và xám;.

+ Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng để thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải sinh hoạt định kỳ 03 lần 01 tuần đối với toàn bộ chất thải sinh hoạt phát sinh đúng theo quy định.

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

- Đối với bùn thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải: bùn thải phát sinh từ công đoạn xử lý nước thải sẽ thu gom, lưu trữ an toàn và sau đó được chuyển giao cho đơn vị chức năng thu gom, xử lý.

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

b. Công trình lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại:

- Tại khu vực nhà ở (nhà liên kế phố, nhà liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập): Do khối lượng chất thải nguy hại phát sinh không lớn, cho nên người dân tại các hộ sẽ tự thu gom chất thải nguy hại của mình lưu chứa trong bao bì (trừ bao bì có màu xanh lá cây và màu xám); các bao bì lưu chứa có khả năng chống ăn mòn, có khả năng chống thấm, không rò rỉ ra ngoài môi trường. Chủ dự án khuyến khích người dân mang đến khu lưu giữ chất thải nguy hại chung tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (gần trạm xử lý nước thải) có diện tích khoảng 15 m^2 tập kết đúng quy định.

- Tại các căn hộ của chung cư xã hội: Các hộ dân cũng sẽ tự thu gom chất thải nguy hại phát sinh tại căn hộ của mình và lưu chứa trong bao bì (trừ bao bì có màu xanh lá cây và màu xám); bao bì lưu chứa có khả năng chống ăn mòn, có khả năng chống thấm, không rò rỉ ra ngoài môi trường. Sau đó, mang đến khu vực tập trung chất thải nguy hại của chung cư tại tầng 01 có diện tích khoảng 05 m^2 tập kết đúng quy định.

- Tại các khu thương mại dịch vụ tập trung: Cán bộ, nhân viên sẽ tự thu gom chất thải nguy hại phát sinh tại điểm kinh doanh của mình và lưu chứa trong bao bì (trừ bao bì có màu xanh lá cây và màu xám); bao bì lưu chứa có khả năng chống ăn mòn, có khả năng chống thấm, không rò rỉ ra ngoài môi trường. Sau đó, mang đến khu vực tập trung chất thải nguy hại chung, chủ dự án sẽ bố trí 01 điểm tập kết chất thải nguy hại chung cho khu thương mại dịch vụ tập trung có diện tích 05 m^2.

- Tại các khu thương mại dịch vụ liền kề: Cán bộ, nhân viên sẽ tự thu gom chất thải nguy hại phát sinh tại điểm kinh doanh của mình và lưu chứa trong bao bì (trừ bao bì có màu xanh lá cây và màu xám); bao bì lưu chứa có khả năng chống ăn mòn, có khả năng chống thấm, không rò rỉ ra ngoài môi trường. Sau đó, mang đến khu vực tập trung chất thải nguy hại chung, chủ dự án sẽ bố trí 04 điểm tập kết chất thải nguy hại chung cho các công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 20 m^2 (mỗi điểm có diện tích 05 m^2).

- Tại khu vực trường mầm non, trường tiểu học, trường THPT: Cán bộ giáo viên, công nhân viên của nhà trẻ sẽ tự thu gom chất thải nguy hại phát sinh và lưu chứa trong bao bì (trừ bao bì có màu xanh lá cây và màu xám); các bao bì lưu chứa có khả năng chống ăn mòn, có khả năng chống thấm, không rò rỉ ra ngoài môi trường. Sau đó, mang đến khu vực tập trung chất thải nguy hại đúng quy định, chủ dự án bố trí khu lưu giữ chất thải như sau:

+ Khu vực trường mầm non: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 05 m^2.

+ Khu vực trường tiểu học: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 05 m^2 tại mỗi trường tiểu học.

+ Khu vực trường THPT: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 05 m^2.

- *Tại khu vực hành chính, nhà văn hóa:* Cán bộ, công nhân viên của khu vực hành chính và nhà văn hóa sẽ tự thu gom chất thải nguy hại phát sinh và lưu chứa trong bao bì (trừ bao bì có màu xanh lá cây và màu xám); các bao bì lưu chứa có khả năng chống ăn mòn, có khả năng chống thấm, không rò rỉ ra ngoài môi trường. Sau đó, mang đến khu vực tập trung chất thải nguy hại đúng quy định, chủ dự án bố trí khu lưu giữ chất thải như sau:

+ Khu vực hành chính: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 05 m^2.

+ Khu vực nhà văn hóa: Dự kiến bố trí điểm tập kết khoảng 05 m^2.

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

- Công ty sẽ tiến hành ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định đối với các loại chất thải nguy hại phát sinh tại các hạng mục thuộc quyền quản lý của Công ty.

- Chất thải nguy hại theo chủng loại lưu chứa trong các thùng chứa đáp ứng các yêu cầu về an toàn, kỹ thuật, đảm bảo không rò rỉ, rơi vãi hoặc phát tán ra môi trường, có dán nhãn bao gồm các thông tin sau:

+ Tên CTNH, mã CTNH theo danh mục CTNH.

+ Dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa theo TCVN 6707 - 2009.

- Kiểm soát và thu gom nước mưa để ngăn ngừa nước chảy vào khu vực chứa chất thải.

*** Biện pháp quản lý:**

- Chất thải sau khi phân loại tại nguồn và được chứa trong các thùng chứa chuyên dụng sẽ được đặt tại khu vực chứa chất thải nguy hại.

- Kiểm soát, thu gom nước mưa phòng tránh nước chảy có thể chảy tràn vào khu vực chứa chất thải.

- Biện pháp hỗ trợ cho việc quản lý chất thải bằng bản kê: hệ thống theo dõi

bằng bản kê chủ yếu bao gồm công việc cung cấp các tài liệu bằng một tập bản sao tài liệu chuyên chở chất thải. Nội dung của bản kê chủ yếu bao gồm:

+ Tên, đặc tính, loại bao bì đóng gói, số lượng hay thể tích chất thải và thông báo cách xử lý đối với mỗi loại chất thải.

+ Ghi chú về kho chứa như: lô số, vùng số,…

+ Tên đơn vị, tên, chức vụ người vận chuyển chất thải.

+ Thời gian vận chuyển chất thải.

- Mục đích theo dõi của hệ thống bản kê như sau:

- Nhận diện được trách nhiệm của đơn vị xử lý chất thải.

- Cung cấp các thông tin cần thiết cho đơn vị xử lý chất thải, do đó phòng ngừa tai nạn trong quá trình thu gom, vận chuyển, xử lý và tiêu hủy chất thải.

- Đảm bảo có sẵn thông tin về vật liệu sử dụng trong trường hợp có tai nạn.

- Vận chuyển chất thải theo một thời biểu định sẵn.

- Chủ dự án cam kết quản lý chất thải nguy hại theo quy định Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Diện tích các điểm tập kết chất thải sinh hoạt và khu lưu giữ chất thải nguy hại tại dự án được thể hiện như sau:

Bảng 3.52: Diện tích các điểm tập kết chất thải sinh hoạt và khu lưu giữ chất thải nguy hại tại dự án

TT	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường	Diện tích bố trí
I	**Khu vực công trình nhà ở**	
1.1	**Công trình nhà ở thấp tầng (nhà liên kế phố, nhà liên kế sân vườn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập)**	
1.1.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (gần khu vực hệ thống xử lý nước thải)	150 m^2
1.1.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại chung tại khu vực	15 m^2

TT	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường	Diện tích bố trí
	đất hạ tầng kỹ thuật (gần khu vực hệ thống xử lý nước thải)	
1.2	**Nhà ở xã hội (chung cư)**	
1.2.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại tầng 01 tại mỗi chung cư	15 m^2
1.2.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại tầng 01 tại mỗi chung cư	05 m^2
II	**Công trình cộng cộng, thương mại dịch vụ**	
2.1	**Đất công trình TMDV tập trung, bến tàu**	
2.1.1	Bố trí 01 điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung của khu thương mại dịch vụ tập trung	20 m^2
2.1.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại chung của khu thương mại dịch vụ tập trung	05 m^2
2.1.3	Bố trí các thùng rác có nắp đậy kín	05 thùng
2.2	**Công trình văn hóa**	
2.2.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại khu vực công trình văn hóa	20 m^2
2.2.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại khu vực công trình văn hóa	05 m^2
2.3	**Công trình giáo dục**	
2.3.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại khu vực trường mầm non	20 m^2
	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại khu vực trường mầm non	05 m^2
2.3.2	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại mỗi khu vực trường tiểu học (mỗi điểm có diện tích 20 m^2)	40 m^2
	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại mỗi khu vực trường tiểu học (mỗi điểm có diện tích 05 m^2)	10 m^2
2.3.3	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại trường THPT	30 m^2

TT	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường	Diện tích bố trí
	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại THPT	05 m^2
2.4	**Công trình hành chính**	
2.4.1	Bố trí điểm tập kết chất thải sinh hoạt tại công trình hành chính	20 m^2
2.4.2	Bố trí điểm lưu giữ chất thải nguy hại tại tại công trình hành chính	05 m^2
2.5	**Các công trình thương mại liền kế**	
2.5.1	Bố trí 04 điểm tập kết chất thải sinh hoạt chung cho các công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 60 m^2 (mỗi điểm có diện tích 15 m^2)	15 m^2/công trình x 4
2.5.2	Bố trí 04 điểm tập kết chất thải nguy hại chung cho các công trình thương mại dịch vụ liền kề với tổng diện tích là 20 m^2 (mỗi điểm có diện tích 05 m^2)	5 m^2/công trình x 4
III	**Cây xanh**	
3.1	Bố trí các thùng rác có nắp đậy kín tại khu vực công viên ven sông	50

(Nguồn: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát)

3.2.2.4. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác

a. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm do nước mưa chảy tràn:

Thoát nước cho khu đô thị Aqua Riverside City được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa. Khu vực dự án xung quanh là các con sông, rạch nên rất thuận tiện cho việc bố trí hệ thống thoát nước mưa.

Phân chia lưu vực thoát nước: Dựa vào địa hình tự nhiên kết hợp với mặt bằng bố trí công trình phân chia lưu vực thoát nhiều hướng khác nhau, tạo thuận lợi cho quá trình thu, thoát nước theo hướng ngắn nhất ra cửa xả và thuận lợi trong quá trình bảo trì sửa chữa khi đi vào vận hành chính thức.

Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn BTCT D300 đến D1800, cụ thể như sau:

- Các cống tròn D400-600 thu gom nước trên các tuyến đường giao thông nhánh và các khu vực nhỏ khác. Bố trí cống D300 thu nước băng đường.

- Các cống tròn D800-1500 chạy dọc theo các tuyến đường chính thu gom nước từ các tuyến cống nhánh và thu nước thoát từ các khu xung quanh rồi đổ ra cửa xả.

- Vị trí các cửa xả đặt ở những vị trí kín đáo, khuất tầm nhìn sao cho vừa đảm bảo thoát nước thuận lợi vừa không làm mất mỹ quan.

- Tại các điểm giao cắt các tuyến cống bố trí các giếng thu tránh ứ đọng cục bộ và để thuận tiện cho việc kiểm tra, sửa chữa.

- Cống thoát nước mưa dùng cống tròn BTCT. Độ sâu chôn cống tối thiểu Hc=0,7m; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

- Thiết kế cống theo nguyên tắc nối đỉnh.

- Giếng thăm, giếng thu bằng BTCT gia cố cừ tràm đáy móng. Khoảng cách giữa 2 giếng thu từ 30m đến 60m.

Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước mưa chính:

Bảng 3.53: Tổng hợp khối lượng hạng mục công trình thoát nước mưa chính

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT đường kính D400	m	2.173
2	Cống BTCT đường kính D600	m	10.211
3	Cống BTCT đường kính D800	m	2.417,2
4	Cống BTCT đường kính D1000	m	556,7
5	Cống BTCT đường kính D1200	m	294,7
6	Cống BTCT đường kính D1500	m	45,9
7	Hầm ga D400	cái	304
8	Hầm ga D600	cái	511
9	Hầm ga D800	cái	127
10	Hầm ga D1000	cái	33
11	Hầm ga D1200	cái	13
12	Hầm ga D1500	cái	1
13	Cửa xả thoát nước mưa D800-D1500	cửa	8

(Nguồn: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát)

Bảng 3.54: Thông số cửa xả nước mưa

TT	Vị trí	Tên cửa xả	Kích thước cống xả (mm)	Tọa độ	
				X	Y
1	Vị trí 1	CX1	1.000	1199728.25	403477.55
2	Vị trí 2	CX2	1.200	1199545.67	403435.82
3	Vị trí 3	CX3	1.200	1199344.33	403431.05
4	Vị trí 4	CX4	1.200	1199112.35	403442.15
5	Vị trí 5	CX5	800	1198647.03	403902.40
6	Vị trí 6	CX10	1.200	1199900.96	403542.23
7	Vị trí 7	CX11	1.200	1199941.45	403819.07
8	Vị trí 8	CX12	1.500	1199993.00	404146.39

b. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn:

Khi dự án đi vào hoạt động, tiếng ồn phát sinh do các nguồn sau: từ các phương tiện giao thông đi vào khu vực dự án, hoạt động vui chơi giải trí,…. Với các tác nhân gây ồn như trên, chủ dự án có một số biện pháp giảm thiểu như sau:

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

- Khu vực vui chơi giải trí có phạm vi diện tích rộng do đó ảnh hưởng của tiếng ồn hoạt động vui chơi giải trí đến khu vực xung quanh là không đáng kể.

c. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nhiệt:

- Phun nước tạo độ ẩm, giảm hơi nóng cho đường giao thông nội bộ, sân bãi trong nội vi khu vực dự án.

- Trồng nhiều cây xanh trong khu vực dự án vừa tạo môi trường xanh vừa điều hòa không khí trong khu vực dự án.

d. Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến kinh tế - xã hội:

- Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương nhằm quản lý tốt, nghiêm túc thực hiện an ninh trật tự.

- Chủ dự án sẽ bố trí lực lượng bảo vệ trong toàn khu vực dự án. Tuyệt đối không để xảy ra tình trạng cướp giật, móc túi, lừa đảo xuất hiện khu vực dự án.

- Tuyên truyền nâng cao ý thức bảo vệ môi trường người dân trong khu đô thị, và khu vực lân cận

- Khuyến khích và hỗ trợ việc phân loại chất thải rắn tại hộ gia đình. Vận động người dân giữ gìn vệ sinh khu phố, không vứt, đổ chất thải rắn bừa bãi tại nơi công cộng. Tổ chức các hoạt động về đảm bảo vệ sinh môi trường khu phố như: quét dọn khu vực hàng tuần, các chiến dịch thu gom chất thải rắn…. Nghiêm cấm xả nước thải, chất thải rắn ra nguồn nước.

e. Biện pháp giảm thiểu tác động đến cộng đồng, dân cư xung quanh:

- Các chất thải phát sinh giai đoạn hoạt động như nước thải, chất thải rắn,... phải được thu gom và xử lý một cách triệt để. Xây dựng quy tắc bảo vệ môi trường đối với người dân khi đến đây vui chơi, nghỉ dưỡng.

- Phối hợp với chính quyền địa phương và người dân xung quanh khu vực dự án hình thành một khu vực sinh thái đẹp, hiện đại.

- Quản lý tốt việc thu gom, xử lý nước thải phát sinh tại dự án đảm bảo đạt quy chuẩn trước khi ra thải ra sông Cái.

- Định kì Chủ dự án cũng thực hiện việc giám sát chất lượng môi trường nước mặt, trầm tích, sạt lở để giảm thiểu tác động.

3.2.2.5. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó đối với các rủi ro, sự cố

Chủ dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN - Công an Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC về hạ tầng kỹ thuật dự án Aqua Riverside City số 53/TD-PCCC ngày 02/3/2020.

Các biện pháp phòng ngừa, ứng phó đối với các rủi ro, sự cố như sau:

a. Biện pháp ngăn ngừa cháy nổ:

- **Phòng chống cháy nổ do điện:**

✓ Phòng chống cháy do dùng điện quá tải: quá tải là hiện tượng tiêu thụ điện quá mức tải của dây dẫn. Để tránh hiện tượng quá tải điện, Chủ dự án sẽ áp dụng các biện pháp sau đây:

+ Không dùng cùng một lúc quá nhiều dụng cụ tiêu thụ điện có công suất lớn nếu mạng điện không được tính cho việc dùng thêm những dụng cụ đó.

+ Chú ý kiểm tra nhiệt độ các máy móc thiết bị không để nóng quá mức.

+ Những nơi cách điện bị dập, nhựa cách điện bị biến màu là những nơi dễ phát lửa khi dòng điện bị quá tải cần được thay dây mới.

+ Khi sử dụng mạng điện và các máy móc thiết bị phải có những bộ phận bảo vệ như cầu chì, rờ le,…

+ Thường xuyên kiểm tra tổng thể thiết bị điện, hệ thống điện, tạp lô điện, có kế hoạch sữa chữa, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên.

✓ Phòng chống cháy do chập mạch điện: để đề phòng chập mạch, chủ dự án áp dụng các biện pháp sau:

+ Khi mắc dây điện, chọn và sử dụng máy móc thiết bị điện phải theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn như dây điện trần phía ngoài nhà phải cách xa nhau ít nhất 0,25 m;

+ Nếu dây dẫn tiếp xúc với kim loại sẽ bị mòn, vì vậy tuyệt đối không dùng đinh, dây thép để buộc giữa dây điện;

+ Các dây điện nối vào phích cắm, đui đèn, máy móc phải chắc và gọn. Mối nối vào mạch rẽ ở hai đầu dây nóng và nguội không được trùng lên nhau.

+ Hệ thống dây điện, các chỗ tiếp xúc, cầu dao điện có thể gây tia lửa điện được bố trí an toàn.

+ Dây dẫn điện được luồn vào ống bảo vệ dây dẫn điện để đảm bảo không phát sinh nguồn lửa, nguồn nhiệt gây ra cháy, nổ và hạn chế các mối nối của dây dẫn điện có thể gây ra sự cố cháy nổ.

b. Biện pháp phòng chống sự cố trong trường hợp sự cố hỏa hoạn:

Công tác phòng chống sự cố cháy nổ được chủ dự án rất quan tâm sẽ thực hiện các biện pháp như sau:

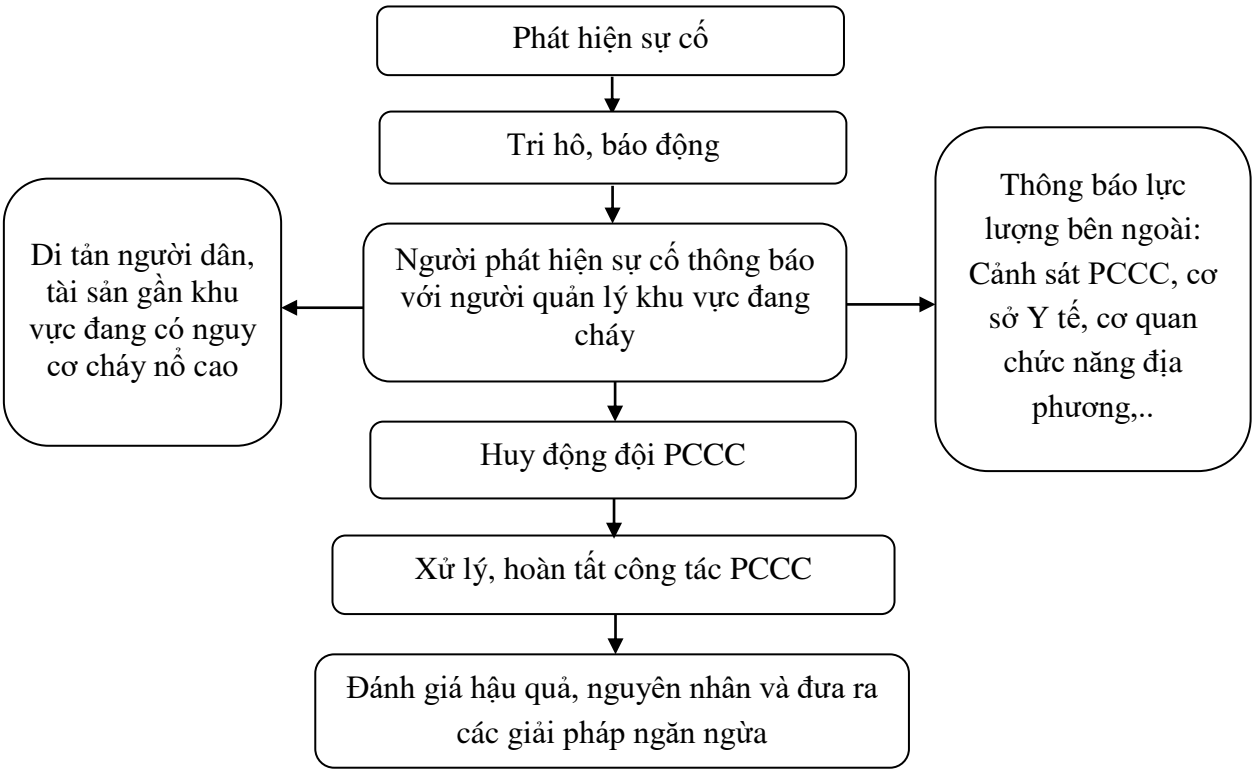
- Lắp hệ thống chống sét đánh thẳng đạt tiêu chuẩn xây dựng Tiêu chuẩn XDVN 46:2007 cho toàn bộ dự án, các khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi,…

- Lắp hệ thống báo cháy tự động, tủ báo cháy đặt tại tầng trệt của khu nghỉ dưỡng, nhà hàng, phương tiện chữa cháy tại chỗ được bố trí đầy đủ theo đúng tiêu chuẩn TCVN 3890:2009.

- Chủ dự án trang bị các phương tiện, thiết bị cần thiết như bể chứa nước, máy bơm, bình chữa cháy các loại, vòi, lăng, các biển báo PCCC,…

- Ngoài ra, chủ dự án thường xuyên tiến hành bảo trì, bảo dưỡng máy bơm, rà soát lại toàn bộ phương tiện PCCC, vòi chữa cháy, hệ thống PCCC để kịp thời thay thế, sữa chữa ứng phó khi có cháy, nổ xảy ra theo quy định TCVN 2622:1995 và định kỳ tổ chức giả định tình huống cháy để tập hợp khuẩn cấp đội PCCC sẵn sàng cứu chữa khi có cháy, nổ xảy ra.

*** Tổ chức triển khai chữa cháy:**



Hình 3.14. Quy trình triển khai chữa cháy tại dự án

Người phát hiện ra cháy hô to "Cháy..cháy..cháy" khi nghe hô cháy, nhân viên làm việc gần đó nhanh chóng lấy bình chữa cháy gần nhất dập lửa đồng thời báo cho người quản lý khu vực tiến hành ngắt điện và thực hiện cứu chữa cháy và thoát hiểm.

- Những nhân viên có nhiệm vụ chữa cháy, bố trí phân công nhân viên sơ tán các vật dễ cháy ra khỏi nơi hỏa hoạn.

- Dùng điện thoại gọi cho lực lượng Cảnh sát PCCC theo số điện thoại 114 xuống ngay vị trí đang có cháy.

- Tổ chức cứu người bị nạn, người còn kẹt trong đám cháy ra khỏi khu vực nguy hiểm để nhân viên y tế cấp cứu, đồng thời hướng dẫn mọi người tại các khu vực lân cận thoát nạn và di chuyển tài sản đến nơi an toàn.

- Tổ chức lực lượng PCCC của dự án sử dụng các bình chữa cháy phun vào đám cháy để khống chế và chống cháy lan của ngọn lửa, đồng thời di chuyển những thiết bị vật tư ra nơi an toàn tạo khoảng không ngăn chặn không cho cháy lan sang các khu vực lân cận.

- Đảm bảo trật tự, giao thông nội bộ để xe chữa cháy có thể tiếp cận dập tắt đám cháy, cử người bảo vệ tài sản mới được di chuyển ra. Phân công nhân viên ra cổng đón xe chữa cháy vào tham gia cứu chữa.

- Khi lực lượng Cảnh sát PCCC cứu nạn, cứu hộ tới đám cháy, nhiệm vụ của đội PCCC cơ sở là phối hợp với lực lượng chữa cháy chuyên nghiệp triển khai đội hình phun nước dập tắt đám cháy.

c. Biện pháp giảm thiểu tai nạn giao thông:

*** Giao thông đường bộ:**

- Phối kết hợp với sở giao thông công chính và công an giao thông thực hiện cắm biển báo, chỉ dẫn tuyến đường bộ quy định tốc độ và đường thủy gần dự án;

- Tránh phương tiện ra vào, vận chuyển, dừng đỗ gần dự án trong khung giờ cao điểm;

- Tuyên truyền, giáo dục cho cán bộ, công nhân xây dựng về ý thức tham gia giao thông đúng luật, đúng quy tắc, tránh ùn tắc giao thông;

- Giảm thiểu bụi, tiếng ồn… để tránh giảm tầm nhìn hay mất tập trung của người tham gia giao thông khi đi qua khu vực dự án;

- Tuyệt đối không để nguyên vật liệu trên vỉa hè, lòng đường gây cản trở, tắc nghẽn giao thông.

*** Giao thông đường thủy:**

- Phối hợp với các cơ quan chức năng điều tiết, phân luồng giao thông thủy;

- Khi phát hiện tai nạn hoặc nguy cơ xảy ra tai nạn, Ban Quản lý bến có quyền huy động mọi lực lượng, thiết bị của bến thuyền và các phương tiện hiện có trong khu vực để cứu người, tài sản, phương tiện bị nạn.

- Khi có phương tiện bị đắm, yêu cầu chủ phương tiện hoặc người lái phương tiện phải tiến hành đặt báo hiệu theo quy định, tổ chức trục với trong thời hạn quy định và chỉ được tiến hành khi đã thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn giao thông được Ban Quản lý bến chấp thuận.

- Trang bị một số các trang thiết bị cứu hộ, cứu nạn tại chỗ như cano, phao cứu sinh,...

d. Biện pháp phòng ngừa tai nạn lao động:

Để đảm bảo an toàn lao động, chủ dự án và đơn vị quản lý vận hành dự án phải thực hiện các biện pháp sau đây:

- Các cán bộ công nhân viên sẽ được tập huấn về an toàn lao động trước khi bắt đầu vận hành các hạng mục công trình dự án.

- Tổ trưởng, hướng dẫn và giám sát chặt chẽ việc tuân thủ an toàn lao động của các cán bộ vận hành.

- Trang bị các phương tiện bảo hộ lao động cho cán bộ vận hành Dự án theo các qui định hiện hành của Bộ Lao động và Thương binh Xã hội.

Để ứng phó trường hợp khi xảy ra tai nạn lao động trong quá trình vận hành Dự án, Đơn vị quản lý vận hành Dự án sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- Tại mỗi khu vực nhà điều hành, nhà xưởng trang bị các dụng vụ y tế thông thường để có thể sơ cứu nạn nhân khi xảy ra tai nạn.

- Xây dựng quy trình sơ cấp cứu ban đầu khi xảy ra sự cố tai nạn lao động trong mọi tình huống.

- Lưu giữ địa chỉ, điện thoại của cơ quan y tế gần nhất. Các địa chỉ, số điện thoại này cần được bố trí tại nhiều nơi để kịp thời phục vụ khi có sự cố.

e. Biện pháp ứng phó sự cố thiên tai:

Các sự cố, thiên tai trong quá trình vận hành Dự án có khả năng xẩy ra chủ yếu là hiện tượng sét đánh, mưa lũ gây cháy nổ và ngập úng cục bộ trong khu vực. Để giảm thiểu các sự cố thiên tai có nguy cơ xẩy ra, Chủ dự án và Đơn vị quản lý vận hành dự án sẽ tiến hành biện pháp sau:

- Thiết kế, thi công xây dựng các hạng mục công trình đều phải có tính toán phương án chống sét theo tiêu chuẩn quy định;

- Thường xuyên nạo vét lòng, khơi thông dòng chảy hàng năm để hạn chế khả năng ngập úng;

- Thường xuyên nạo vét định kỳ các hố ga, rãnh thoát nước mưa của Dự án để hạn tăng cường khả năng thoát nước khi có mưa lớn;

- Thường xuyên kiểm tra hệ thống thoát nước mưa, hệ thống kè vào mùa mưa để có phương án ứng phó kịp thời, tránh trường hợp gây ngập úng khu vực.

f. Biện pháp phòng ngừa sự cố sạt lở:

Dự án đã tiến hành xây dựng kè kiên cố. Tuy nhiên, việc thi công kè dù rất cẩn thận cũng không tránh khỏi những sai sót kỹ thuật, kè xây xong vào mùa khô sẽ được kiểm chứng vào mùa mưa tiếp theo. Việc kiểm tra thường xuyên công trình sẽ giúp phát hiện kịp thời các hư hỏng của kè để có kế hoạch sửa chữa ngay và hoàn tất quá trình kiên cố hóa bờ kè.

Quản lý vận hành kè định kỳ hàng năm, kè bờ sông thuộc loại công trình kiên cố lâu dài. Tuy nhiên, trong thời gian vận hành các rãnh thu và thoát nước có thể bị đất lấp, rác rưởi làm ách tắc dòng chảy dẫn đến xói lở và hư hỏng tuyến kè. Vì vậy, thường xuyên theo dõi và khai thông rãnh nước.

Ngoài biện pháp trên, chủ dự án sẽ áp dụng thêm một số biện pháp kỹ thuật như sau:

- Áp dụng các biện pháp công trình chống sạt lở đất ven sông.

- Đối với những bùn cát đã bồi lắng, có thể đào, xúc, dùng dòng chảy mạnh để cuốn bùn cát ra lòng sông.

Tuyến kè là loại công trình chịu tác động thường xuyên của dòng chảy, đặc biệt là mưa lũ, bão, dễ phát sinh ra các hiện tượng sạt lở, hư hỏng cục bộ. Nếu kịp thời phát hiện và sửa chữa sẽ đảm bảo an toàn lâu dài cho công trình. Vì vậy trong quá trình quản lý cần có cấp quản lý ở địa phương, việc kiểm tra theo dõi hoạt động của tuyến kè cần giao cho địa phương sở tại quản lý kết hợp cùng với ban Quản lý dự án vận hành đạt hiệu quả cao nhất. Khi phát hiện vị trí có nguy cơ sạt lở tại khu vực dự án, chủ dự án nhanh chóng trình báo với các cấp chính quyền địa phương có thẩm quyền như:

- Thông báo với UBND phường Long Hưng để triển khai cảnh báo cho người dân khu vực gần vị trí khu vực sạt lở, phối hợp với chính quyền địa phương đưa phương án di dời người, tài sản khỏi khu vực nguy hiểm.

- Thông báo với Sở Xây dựng để tiến hành ngay việc cắm biểm báo vị trí có nguy cơ sạt lở.

- Thông báo với Sở xây dựng để có biện pháp khảo sát, kiểm định nhà ở, vật kiến trúc tại khu vực có nguy cơ sạt lở.

- Khi xảy ra sự cố sạt lở bờ sông tại khu vực dự án: Thông báo, phối hợp và làm theo hướng dẫn của Sở Giao thông vận tải để phân luồng, hướng dẫn giao thông thủy an toàn; sau đó tiến hành di dời người dân trong khu vực diễn ra sạt lở và trục vớt tài sản. Để đảm bảo an toàn cũng cần tiến hành cắt điện khu vực dự án, tránh gây ảnh hưởng đến mạng lưới điện của toàn khu vực thành phố.

Chủ dự án sẽ có những biện pháp để khắc phục khi có sự cố sạt lở tại khu vực dự án như sau:

- Kiểm tra, đánh giá lại nguy cơ sạt lở đã xây dựng tuyến kè.

- Đề xuất và thực hiện phương án xây dựng kiên cố lại đoạn kè đã gặp sự cố. Nghiên cứu các công trình bảo vệ kè, hạn chế sạt lở.

- Cưỡng chế di dời, tổ chức tái định cư cho người dân trong giai đoạn khắc phục sự cố.

g. Biện pháp giảm thiểu sự cố hệ thống xử lý nước thải:

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

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

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

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

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

- Đảm bảo không có bất kỳ các công trình xây dựng nào trên tuyến cống thu gom, thoát nước.

*** Giảm thiểu các sự cố môi trường đối với hệ thống xử lý nước thải, chủ dự án sẽ thực hiện các biện pháp sau:**

- Mô đun xử lý nướct hải số 01 xử lý nước thải tập trung được thiết kế thành 03 giai đoạn hoạt động độc lập. Trường hợp 01 giai đoạn xảy ra sự cố, các giai đoạn còn lại vẫn hoạt động bình thường.

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

- Lắp đặt thiết bị quan trắc nước thải tự động, liên tục trước cửa xả ra ngoài môi trường của các trạm xử lý nước thải tập trung với camera theo dõi, giám sát các thông số: lưu lượng (đầu vào và đầu ra), nhiệt độ, pH, TSS, COD, Amoni để kiểm soát chất lượng nước thải sau xử lý của Dự án; truyền số liệu quan trắc nước thải tự động, liên tục trực tiếp đến Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng để theo dõi, giám sát.

- Thường xuyên theo dõi hoạt động và thực hiện bảo trì, bảo dưỡng định kỳ máy móc, thiết bị của các trạm xử lý nước thải. Trường hợp xảy ra sự cố đối với hệ thống xử lý nước thải, tạm dừng hoạt động để tiến hành kiểm tra, khắc phục sự cố. Sau khi khắc phục xong, tiếp tục hoạt động đảm bảo nước thải phát sinh trong quá trình vận hành của dự án được xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) trước khi xả ra sông Buông và đến nơi tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai.

- Bố trí nhân viên quản lý, vận hành hệ thống xử lý nước thải, giám sát vận hành hàng ngày và tuân thủ nghiêm ngặt chương trình vận hành và bảo dưỡng được thiết lập cho các trạm xử lý nước thải của dự án; thường xuyên tập huấn cho nhân viên vận hành trạm xử lý nước thải về chương trình vận hành và bảo dưỡng của hệ thống xử lý nước thải.

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

- Tiến hành trang bị các máy móc dự phòng như máy bơm, máy thổi khí... nhằm đảm bảo hệ thống xử lý hoạt động thường xuyên.

- Để tránh sự cố ngắt nguồn điện, ở hệ thống xử lý nên dùng hai nguồn điện độc lập nhau.

- Nhân viên vận hành xử lý nước thải được tập huấn về chương trình vận hành và bảo dưỡng của hệ thống.

- Tuân thủ nghiêm ngặt chương trình vận hành và bảo dưỡng được thiết lập cho hệ thống xử lý nước thải.

- Chương trình vận hành và bảo dưỡng hệ thống xử lý nước thải cứ sau 3 năm sẽ được cập nhật.

*** Lưu chứa nước thải khi có sự cố xảy ra:**

Thực hiện theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ nhằm lưu chứa nước thải khi xảy ra sự cố, chủ dự án đã thiết kế tổng thể tích các bể công trình của mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày là khoảng 2.220 m^3 (thể hiện tại Bảng 3.49) hoàn toàn đáp được nhu cầu lưu chứa nước thải khoảng hơn 3 ngày và đảm bảo thời gian khắc phục hệ thống xử lý nước thải. Sau khi hoàn thành khắc phục sử cố, chủ dự án sẽ tiến hành bơm ngược nước thải trở lại bể thu gom nhằm xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT (cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

h. An toàn trong tiếp xúc với hóa chất xử lý nước thải:

Các loại hóa chất xử lý nước thải như sau:

- Chlorin cho quá trình khử trùng.

- Than hoạt tính, NaOH sử dụng cho tháp khử mùi hôi phụ trợ cho công trình xử lý nước thải.

- H_2SO_4 và NaOH sử dụng cho quá trình điều chỉnh pH của nước thải.

Quá trình vận hành các hệ thống xử lý nước thải tạo dự án phải đảm bảo an toàn trong tiếp xúc hóa chất như sau:

- Các loại hóa chất được vận chuyển đến các trạm xử lý nước thải tập trung bằng các phương tiện chuyên dụng do nhà cung cấp đưa đến. Hóa chất được lưu giữ thích hợp trong nhà kho.

- Tuân thủ nghiêm ngặt quy trình lưu trữ và sử dụng các loại hóa chất theo hướng dẫn của nhà sản xuất.

- Tất cả công nhân vận hành trạm xử lý nước thải tập trung đều được hướng dẫn các biện pháp an toàn khi tiếp xúc với hóa chất.

- Khi làm việc với hóa chất, công nhân phải mang các dụng cụ an toàn cá nhân như khẩu trang, kính, găng tay,…

- Tuân thủ các biện pháp an toàn trong quá trình vận chuyển và lưu trữ hóa chất sử dụng.

- Hóa chất được lưu trữ trong kho với khối lượng dữ trữ không quá 06 tháng sử dụng.

- Bảng an toàn hóa chất và nhãn hóa chất được dán trên các hộp hoặc các thùng đựng hóa chất.

- Công nhân tiếp xúc với hóa chất đều được hướng dẫn các biện pháp an toàn khi tiếp xúc.

- Khi làm việc với hóa chất, công nhân phải mang các dụng cụ an toàn lao động đúng quy định.

- Các dụng cụ sơ cấp cứu luôn được đặt tại vị trí có khả năng tiếp xúc với hóa chất cáo.

- Khi xảy ra sự cố, phải lập tức đưa nạn nhân thoát khỏi khu vực, thực hiện sơ cứu và chuyển về phòng khám gần nhất.

i. Biện pháp giảm thiểu sự cố vỡ đường ống cấp nước:

Công tác vận hành và khai thác mạng lưới cấp nước phải tuân thủ theo các chỉ dẫn như đã nêu trong TCXD 66:1991 về vận hành khai thác hệ thống cấp thoát nước, yêu cầu an toàn đối với đường ống và các công trình trên nó:

- Trạm cấp nước phải tổ chức đội sửa chữa chuyên nghiệp thường trực.

- Các nhân viên vận hành và khai thác luôn được đào tạo nâng cao năng lực.

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

- Bố trí các thiết bị trên tuyến ống như van chặn, van xả khí, van xả cặn, họng cứu hỏa,… với độ dốc đặt ống phù hợp với địa hình khu vực dự án.

- Đường ống cấp nước phải có đường cách ly an toàn.

- Phải được kiểm tra áp lực và thực hiện súc xả, khử trùng trước khi đưa vào sử dụng.

- Tuân thủ nghiêm ngặt về chương trình vận hành và bảo dưỡng được thiết lập cho trạm cấp nước. Thường xuyên kiểm tra, bảo trì các mối nối, van khóa trên hệ thống đường ống dẫn, đảm bảo tất cả các tuyến ống đều phải có độ bền, độ kín khít an toàn nhất.

- Thực hiện tẩy rửa và súc xả trên đường ống theo chu kỳ hoặc đột xuất đối với các tuyến ống bị giảm hệ số tổn thất thủy lực bất thường.

- Không có bất kỳ các công trình xây dựng nào trên đường ống dẫn nước.

- Giải pháp ứng cứu khi có sự cố vỡ đường ống dẫn nước là xây dựng một hệ thống cống thoát nước xung quanh những vị trí, khúc quanh có khả năng gây đổ vỡ đường ống.

j. Biện pháp giảm thiểu sự cố sụt lún công trình:

- Phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm soát chặt chẽ việc xây dựng cũng như khai thác nước ngầm trong khu đô thị.

- Phối hợp với chủ đầu tư thứ cấp và các nhà thầu trong việc bảo hành, bảo trì các công trình xây dựng

- Khi phát hiện sự cố sụt lún công trình, nhanh chóng thông báo với cơ quan chức năng của địa phương để cùng tìm phương án ứng phó trên nguyên tắc đảm bảo an toàn cho tính mạng và tài sản của người dân.

k. Sự cố ngạt khí tầng hầm:

- Trang bị hệ thống quạt hút khí, quạt thông gió đưa không khí trong tầng hầm ra ngoài tầng hầm, rút khí sạch vào trong để giảm bớt ô nhiễm.

- Yêu cầu người dân đi xe máy phải tắt máy và dắt bộ khi đi vào trong tầng hầm,

- Phổ biến cho toàn thể nhân viên và người dân trong khu vực chung cư về các biện pháp ứng phó khi có hiện tượng ngạt khí tầng hầm.

l. Sự cố các thiết bị áp lực, thang cuốn, thang máy chung cư:

- Tiến hành lắp đặt hệ thống thang cuốn, thang máy của những hãng có uy tín, đảm bảo độ an toàn cao, phải có biên bản nghiệm thu các công trình khi hoàn thành.

- Thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng hệ thống thang máy, thang cuốn.

- Tại các vị trí trên cần treo những biển báo nguy hiểm hoặc những biển hướng dẫn, những lưu ý cần thiết đối với người sử dụng thiết bị.

- Đối với những thiết bị áp lực phải được đặt ở những vị trí đảm bảo an toàn đồng thời tránh ảnh hưởng đến hoạt động xung quanh.

m. Biện pháp đảm bảo tình hình an ninh trật tự trong khu vực dự án:

- Mọi hoạt động kinh doanh dịch vụ của dự án tuân thủ pháp luật và nội quy, quy chế hoạt độn. Xây dựng quầy, quán hàng dịch vụ, các công trình phục vụ được cho phép của cơ quan có thẩm quyền và theo đúng quy hoạch đã được công bố; đảm bảo mỹ quan, văn minh, lịch sự, phù hợp với môi trường cảnh quan.

- Các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ, hàng hoá phục vụ trong dự án phải niêm yết giá công khai và bán theo giá đã niêm yết; hàng hoá phải có nhãn mác và nguồn gốc xuất xứ, đảm bảo chất lượng, số lượng, trọng lượng; không được bán hàng rong, không đeo bám, nài ép, chèo kéo khách tham quan.

- Các phương tiện tham gia vận chuyển khách tham quan (mô tô, xe máy, taxi…) phải dừng, đỗ chờ đón khách đúng địa điểm quy định; phải được đăng ký hoạt động với cơ quan có thẩm quyền. Người điều khiển phương tiện phải có giấy phép phù hợp với loại phương tiện điều khiển; chấp hành nghiêm túc pháp luật về an toàn giao thông, không nài ép, tranh giành, đeo bám khách tham quan.

- Nghiêm cấm các hành vi lừa đảo, ép giá, đánh bạc, gây rối trật tự công cộng, gian lận thương mại, hành nghề mê tín, dị đoan, các hoạt động tệ nạn xã hội trong dự án.

n. Sự cố tai nạn trong khu vực dự án:

Đối với sự cố sự cố tai nạn trong khu vực dự án, trong giai đoạn vận hành thương mại, chủ dự án sẽ thực hiện các biện pháp tương tự giai đoạn vận hành, cụ thể như sau:

- Trong các khu vui chơi giả trí luôn trang bị các hộp cứu thương để kịp thời sơ cứu cho người bị tai nạn trong khu vực dự án.

- Chủ dự án có gắn các biển báo chỉ dẫn an toàn và quy định khu vực vui chơi phù hợp với từng lứa tuổi. Người tham gia phải tuân thủ các quy tắc an toàn trong quá trình tham gia.

- Bố trí lực lượng bảo vệ, cứu hộ tại chỗ để giảm các tại nạn đáng tiếc trong qua trình vui chơi giải trí.

- Đồng thời, hệ thống giao thông trong khu vực dự án tương đối thuận lợi và hoàn chỉnh nên kịp thời cấp cứu khi xảy ra tai nạn.

*** Biện pháp xử lý đuối nước tại chỗ:**

Khi gặp trường hợp đuối nước cần xử trí khẩn trương, kiên trì ngay tại chỗ để giải phóng đường hô hấp.

Nguyên tắc cấp cứu là tại chỗ:

Nguyên tắc này cần khẩn trương, đúng phương pháp với mục đích cấp cứu là giải phóng đường thở và cung cấp ôxy cho nạn nhân, tốt nhất là ngay từ cơn ngừng thở đầu tiên tức là trong vòng tử 1 - 4 phút đầu tiên. Đây là thời điểm vàng sơ cứu nạn nhân đuối nước.

- Cấp cứu ngay ở dưới nước:

Túm gáy hoặc nắm tóc kéo đầu nạn nhân nhô lên khỏi mặt nước, tát mấy cái thật mạnh vào má nạn nhân để gây phản xạ hồi tỉnh và thở lại.

Nhanh chóng quàng tay qua nách, nâng gáy (bằng kiểu bơi ếch ngửa) hoặc gọi thêm người hỗ trợ đưa nạn nhân vào bờ.

- Cấp cứu khi đưa nạn nhân lên cạn:

Khi đưa được nạn nhân lên bờ hay lên thuyền phải tiến hành hô hấp nhân tạo, hà hơi thổi ngạt ngay. Khai thông đường hô hấp bằng cách đặt nạn nhân nằm ưỡn cổ nghiêng sang một bên, dùng gạc hay khăn vải móc đờm dãi, dị vật khỏi đường thở và miệng nạn nhân, đặt một khăn mùi soa hay miếng gạc qua miệng nạn nhân, dùng hai ngón tay cái và trỏ bịt mũi nạn nhân rồi thổi hơi trực tiếp vào miệng nạn nhân.

Nếu ngừng tim (sờ mạch quay không có) phải ép tim ngoài lồng ngực. Dùng hai tay chồng lên nhau ép lên lồng ngực ngoài tim, tần số ép khoảng 100 lần/1 phút. Nếu chỉ có một người cấp cứu thì thổi ngạt 2 - 3 hơi lại ép tim ngoài lồng ngực 10 - 15 nhịp. Nếu có hai người cấp cứu thì một người thổi ngạt, một người ép tim ngoài lồng ngực, làm kiên trì cho đến khi tim đập lại và thở trở lại.

Khi tỉnh lại, nạn nhân sẽ nôn ra nước nên phải để nạn nhân ở tư thế an toàn, kê gối dưới hai vai, nới rộng quần áo, phòng cho nạn nhân không bị ngạt trở lại vì sặc chất nôn. Chỉ bỏ cuộc khi đã hô hấp nhân tạo và ép tim được 2 tiếng mà không thấy nạn nhân phục hồi.

Cấp cứu tại chỗ là quan trọng nhất, quyết định sự sống còn của nạn nhân, nếu xử trí chậm nạn nhân bị thiếu ôxy não rất khó cứu sống sau đó.

Nếu sơ cứu có kết quả, nạn nhân thở lại, cử động giãy giụa, hay nạn nhân vẫn còn mê nhưng đã có mạch và nhịp thở thì gọi xe cấp cứu hay dùng mọi

phương tiện sẵn có chuyển nạn nhân đến cơ sở y tế có trang bị hồi sức cấp cứu. Quá trình vận chuyển vẫn phải tiếp tục cấp cứu và đắp giữ ấm cho nạn nhân.

p. Ứng phó sự cố tràn dầu:

Phân cấp ứng phó sự cố tràn dầu trên sông, hồ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 12/2021/QĐ-TTg về Quy chế hoạt động ứng phó sự cố tràn dầu được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 24/2025/QĐ-TTg ngày 16/07/2025. Mức độ dựa trên cơ sở khối lượng dầu tràn ra môi trường.

*** Cấp cơ sở:**

Sự cố tràn dầu xảy ra ở cơ sở: chủ cơ sở phải tổ chức, chỉ huy lực lượng, phương tiện, thiết bị của mình hoặc lực lượng, phương tiện, thiết bị trong trường hợp đồng ứng phó sự cố tràn dầu để triển khai thực hiện ứng phó kịp thời. Chủ cơ sở xảy ra sự cố tràn dầu chịu trách nhiệm chỉ huy hiện trường.

Trường hợp sự cố tràn dầu vượt quá khả năng, nguồn lực tại chỗ không đủ tự ứng phó, cơ sở phải kịp thời báo cáo cơ quan chủ quản, UBND tỉnh trợ giúp.

Trường hợp xảy ra sự cố tràn dầu nghiêm trọng hoặc sự cố tràn dầu xảy ra trong khu vực ưu tiên bảo vệ, Thủ trưởng các cơ quan đang giữ trách nhiệm là chỉ huy hiện trường phải báo cáo UBND cấp tỉnh nơi xảy ra sự cố tràn dầu và Ủy ban Quốc gia tìm kiếm cứu nạn để chỉ đạo, kịp thời ứng phó.

*** Cấp khu vực:**

Sự cố tràn dầu xảy ra vượt quá khả năng ứng phó của cơ sở hoặc sự cố tràn dầu xảy ra không rõ nguyên nhân trong phạm vi địa phương thì UBND cấp tỉnh nơi xảy ra sự cố tràn dầu có trách nhiệm trực tiếp chủ trì và chỉ định người chỉ huy hiện trường để tổ chức ứng phó theo kế hoạch của địa phương, đồng thời được phép huy động khẩn cấp nguồn lực cần thiết của các cơ sở, các Bộ, ngành trên địa bàn, của Trung tâm ứng phó sự cố tràn dầu khu vực để ứng phó.

Đầu mối chủ trì giúp UBND tỉnh tổ chức ứng phó sự cố tràn dầu là Ban chỉ huy phòng chống lụt, bão và tìm kiếm cứu nạn cấp tỉnh hoặc Ban chỉ huy ứng phó sự cố tràn dầu cấp tỉnh.

Chủ cơ sở phải thực hiện một số biện pháp cụ thể như sau:

- Thành lập đội ứng phó sự cố sẵn sàng tham gia hoạt động ứng phó sự cố khi có lệnh điều động và chỉ huy của cơ quan có thẩm quyền.

- Hợp đồng với đơn vị chuyên nghiệp để ứng phó sự cố tràn dầu xảy ra.

- Chủ cơ sở tiến hành lập kế hoạch ứng phó sự cố tràn dầu, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng nội quy về hoạt động của tàu, thuyền khi đến và rời khu vực dự án, bảo đảm an toàn trong điều động tàu thuyền trên luồng.

- Xây dựng kế hoạch, các phương án ứng cứu sự cố: nhằm đảm bảo khả năng phòng ngừa, ứng phó nhanh và hiệu quả đối với các sự cố tràn dầu có thể xảy ra, giúp giảm thiểu các thiệt hại về môi trường và kinh tế xã hội.

- Xây dựng tổ chức trang thiết bị kỹ thuật phù hợp để đối phó tràn dầu xảy ra trong phạm vi địa bàn quản lý của Công ty: sự cố tràn dầu luôn có nguy cơ xảy ra trong quá trình tàu cập cảng, vận chuyển, va đâm, bơm chuyển hàng …

- Xây dựng quy chế phối hợp với các đơn vị lân cận, phối hợp với lực lượng UPSCTD của chính quyền, công an địa phương, PC66, bệnh viện,…hoặc yêu cầu hỗ trợ từ các đơn vị khác.

+ Quy trình thông báo UPSCTD:

Khi có sự cố tràn dầu xảy ra tại Bến thủy nội địa, nhân viên trực ban sẽ tri hô, đánh kẻng báo động cho toàn khu vực thực hiện dự án, báo cáo cho người quản lý dự án. Ngay sau đó quản lý dự án sẽ liên lạc trực tiếp đến đến đơn vị ứng phó sự cố tràn dầu để triển khai các biện pháp ứng cứu kịp thời. Ngoài ra người phụ trách ứng phó sự cố tràn dầu sẽ theo dõi liên tục tình trạng tràn dầu đang xảy và báo cáo kịp thời đến các cơ quan chức năng.

+ Thông báo đến khu vực lân cận:

Sau khi nhận được thông tin về sự cố tràn dầu tại phần diện tích mặt nước do công ty quản lý, xác định được mức độ dầu tràn, người phụ trách ứng phó sự cố tràn dầu tiến hành liên hệ với chính quyền địa phương, các công ty đang khai thác cầu cảng lân cận được biết để tham gia hỗ trợ ứng cứu và thông báo cho người dân (các hộ dân nuôi trồng cá bè phường Long Bình Tân) gần khu vực xảy ra tràn dầu để đề phòng và có thể cùng tham ra ứng cứu.

+ Các đơn vị, lực lượng, cơ quan có thể hỗ trợ ứng phó từ bên ngoài:

Đối với sự cố tràn dầu xảy ra ở qui mô cấp I (<20 Tấn), Chủ dự án thông báo cho các cơ quan, đơn vị tham gia ứng cứu như: Bộ chỉ huy quân sự tỉnh, Cảng vụ hàng hải, Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Cảng sát giao thông đường thủy, Cảnh sát PCCC.

Đối với sự cố tràn dầu xảy ra ở qui mô cấp II (20-500 Tấn) trở lên, ngoài các cơ quan, đơn vị tham gia ứng cứu ở cấp II, Công ty phải thông báo UBND tỉnh và các đơn vị chuyên nghiệp như PVD Offshoe, Nasos tham gia hỗ trợ.

q. Biện pháp giảm thiểu phân bón, thuốc trừ sâu:

Để giảm thiểu tác động xấu đối với việc sử dụng phân bón thuốc trừ sâu, Chủ dự án áp dụng một số biện pháp sau:

- Các loại phân bón, thuốc trừ sâu sử dụng tại dự án đã được đăng ký nhãn mác chất lượng và được kiểm soát theo quy định của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

- Sử dụng phân bón, thuốc trừ sâu đúng thời gian và đúng liều lượng quy định. Khi sử dụng xong các loại bao bì, vỏ chai phải được thu gom và chuyển cho các đơn vị chức năng để thu gom, xử lý.

- Không để các loại thuốc, phân bón nằm lộ thiên ngoài trời, không đặt gần các nguồn thoát nước mưa, nằm xa khu vực nhà nghỉ, khu vui chơi. Tiến hành che đậy để tránh gây mùi và rửa trôi khi bị lây nhiễm các nguồn nước.

3.3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

3.3.1. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án

Các công trình bảo vệ môi trường chính của dự án được trang bị trước khi dự án đi vào vận hành.

Bảng 3.55: Danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của dự án

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
1	Hệ thống thu gom, thoát nước mưa		
	Cống BTCT đường kính D400	m	2.173
	Cống BTCT đường kính D600	m	10.211
	Cống BTCT đường kính D800	m	2.417,2
	Cống BTCT đường kính D1000	m	556,7
	Cống BTCT đường kính D1200	m	294,7
	Cống BTCT đường kính D1500	m	45,9
	Hầm ga D400	cái	304
	Hầm ga D600	cái	511
	Hầm ga D800	cái	127
	Hầm ga D1000	cái	33
	Hầm ga D1200	cái	13
	Hầm ga D1500	cái	1

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	Cửa xả thoát nước mưa D800-D1500	cửa	8
2	Hệ thống thu gom, thoát nước thải		
	Hạng mục	**Đơn vị**	**Số lượng**
	Cống BTCT đường kính D300	m	15.056
	Cống BTCT đường kính D400	m	547
	Cống BTCT đường kính D600	m	12
	Hầm ga cống D300 (H<2)	cái	690
	Hầm ga cống D400	cái	33
	Hầm ga cống D600	cái	1
	Cửa xả D400	cái	01
3	- Hệ thống xử lý thải công suất 1.450 m^3/ngày chia làm 02 mô đun: + Mô đun 01 công suất 650 m^3/ngày được chia làm 03 giai đoạn xây dựng nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Riversider City (giai đoạn 01 công suất 330 m^3/ngày; giai đoạn 02 công suất 160 m^3/ngày; giai đoạn 03 công suất 160 m^3/ngày). + Mô đun 02 công suất 800 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha.	Hệ thống	01
	Trạm quan trắc nước thải tự động	Trạm	01
4	Thùng lưu giữ chất thải	Cái	500

Các thiết bị, công trình này sẽ được đầu tư trước khi dự án đi vào hoạt động.

3.3.2. Tóm tắt dự toán kinh phí đối với từng công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

Kinh phí đầu tư cho các hạng mục bảo vệ môi trường được thể hiện như sau:

Bảng 3.56: Kinh phí đầu tư cho các hạng mục bảo vệ môi trường

TT	Công trình xử lý môi trường	Khối lượng thực hiện	Thời gian thực hiện	Chi phí (VNĐ)
1	- Hệ thống xử lý thải công suất 1.450 m^3/ngày chia làm 02 mô đun: + Mô đun 01 công suất 650 m^3/ngày được chia làm 03 giai đoạn xây dựng nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Riversider City (giai đoạn 01 công suất 330 m^3/ngày; giai đoạn 02 công suất 160 m^3/ngày; giai đoạn 03 công suất 160 m^3/ngày). + Mô đun 02 công suất 800 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha.	1	Trước khi các dự án bắt đầu hoạt động chính thức	20.000.000.000
2	Hệ thống thu gom, thoát nước mưa khu vực dự án	1	Trước khi bắt đầu hoạt động chính thức	100.000.000.000
3	Hệ thống thu gom, thoát nước thải khu vực dự án	1	Trước khi bắt đầu hoạt động chính thức	150.500.000.000
4	Thùng lưu giữ chất thải rắn thông thường và CTNH	500 thùng	Trước khi bắt đầu hoạt động chính thức	500.000.000

3.3.3. Tổ chức, bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát trực tiếp quản lý điều hành dự án trong giai đoạn hoạt động, đồng thời giám sát việc thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường tại dự án.

3.4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả đánh giá, dự báo

Các đánh giá, dự báo các tác động môi trường có thể xảy ra trong từng giai đoạn của dự án đã được trình bày cụ thể. Chủ dự án và đơn vị tư vấn đã sử dụng nhiều phương pháp đánh giá với mức độ định tính hoặc định lượng khác nhau. Mức độ tin cậy của các kết quả đánh giá được thể hiện tại bảng sau:

Bảng 3.57: Mức độ tin cậy của các kết quả đánh giá

Các kết quả đánh giá, dự báo các rủi ro		Mức độ chi tiết, tin cậy	Nguyên nhân
1. Trong giai đoạn triển khai xây dựng dự án			
Tác động liên quan đến chất thải	- Bụi, khí thải từ hoạt động đốt nhiên liệu và di chuyển trên đường đi - Khí thải từ hoạt động vận chuyển thiết bị, nguyên vật liệu xây dựng ra vào công trường, từ máy móc thi công	Trung bình	Dựa vào hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế Thế giới, UNEP thiết lập nên chưa thật sự phù hợp với điều kiện Việt Nam.
	Nước thải sinh hoạt của công nhân thi công dự án	Cao	Đã đánh giá được thành phần, tải lượng và lượng nước thải phát sinh.
	Chất thải rắn không nguy hại. Chất thải sinh hoạt. Chất thải nguy hại.	Trung bình	Đánh giá chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn xây dựng theo số liệu của các dự án tương tự.
Tác động khác	Tiếng ồn các phương tiện giao thông vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị thi công dự án	Trung bình	Dựa vào công thức tính toán. Kết quả chỉ mang tính chất tương đối.
	Nước mưa chảy tràn	Trung bình	Dựa vào công thức tính toán. Kết quả chỉ mang

Các kết quả đánh giá, dự báo các rủi ro		Mức độ chi tiết, tin cậy	Nguyên nhân
			tính chất tương đối.
Các rủi ro, sự cố	Sự cố cháy nổ	Cao	Đã đánh giá được đầy đủ các nguyên nhân có thể xảy ra trong hoạt động xây dựng.
	Tai nạn lao động	Cao	Đã đánh giá được đầy đủ các nguy cơ gây tai nạn lao động trong giai đoạn xây dựng.
	Tại nạn giao thông	Cao	Đã đánh giá được đầy đủ các nguy cơ gây tai nạn giao thông
	Sự cố ngập úng do việc thu gom nước mưa	Trung bình	Đã đánh giá được các nguy cơ có thể gây ra sự cố ngập úng.
2. Trong giai đoạn dự án đi vào vận hành			
Tác động liên quan đến chất thải	Bụi và khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông vận chuyển	Trung bình	Dựa vào hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế Thế giới thiết lập nên chưa thật sự phù hợp với điều kiện Việt Nam.
	Khí thải từ hoạt động từ khu nhà ở, thành phần chứa các khí thải đặc trưng như bụi, SO_2, NO_x, CO,...	Trung bình	Dựa vào hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế Thế giới thiết lập nên chưa thật sự phù hợp với điều kiện Việt Nam.
	Nước thải sinh hoạt từ hoạt động của khu ở, khu thương mại dịch vụ, …	Trung bình	Dựa vào hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế Thế giới thiết lập nên chưa thật sự phù hợp với điều kiện Việt Nam.
	Chất thải rắn phát sinh từ hoạt động của khu ở, khu	Cao	Đã đánh giá được thành phần và lượng chất thải

Các kết quả đánh giá, dự báo các rủi ro		Mức độ chi tiết, tin cậy	Nguyên nhân
	thương mại dịch vụ, nhà trẻ mẫu giáp, khu chợ, phòng khám đa khoa		rắn phát sinh của dự án.
Tác động khác	Tiếng ồn	Trung bình	Dựa vào công thức tính toán, kết quả chỉ mang tính chất tương đối.
	Nước mưa chảy tràn	Trung bình	Dựa vào công thức tính toán, kết quả chỉ mang tính chất tương đối.
Các rủi ro, sự cố	Rò rỉ nhiên liệu và cháy nổ	Cao	Đã đánh giá được đầy đủ các nguyên nhân có thể xảy ra cháy nổ.
	Sự cố từ hệ thống xử lý nước thải	Cao	Đã đánh giá được đầy đủ các nguyên nhân có thể xảy ra sự cố .
	Tai nạn lao động	Cao	Đã đánh giá được đầy đủ các nguy cơ gây tai nạn lao động.

CHƯƠNG 4. PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN BỒI HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC

Dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát không thuộc danh mục dự án khai thác khoáng sản, dự án chôn lấp chất thải, dự án có phương án bồi hoàn đa dạng sinh học. Do đó báo cáo không thực hiện nội dung này.

CHƯƠNG 5. CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

5.1. Chương trình quản lý môi trường của dự án

Chương trình quản lý môi trường trong quá trình thực hiện dự án được trình bày ở bảng sau:

Bảng 5.1: Tổng hợp chương trình quản lý môi trường của dự án

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
Giai đoạn thi công xây dựng các hạng mục công trình theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Phát quang thảm thực vật, đào móng, chuẩn bị mặt bằng	Bụi, khí thải	Phương tiện vận chuyển nguyên liệu, thiết bị là các loại xe chuyên dụng, được bảo dưỡng, bảo trì thường xuyên và phải được đăng kiểm.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Chất thải rắn phát quang	Hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển, phát quang đến đâu thu dọn ngay đến đó.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Chất thải nguy hại	- Chất thải nguy hại phát sinh được phân loại theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi	Sau khi ĐTM được phê duyệt

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.	
		Ồn, rung	- Thường xuyên bảo dưỡng và định kỳ kiểm tra các phương tiện giao thông. - Tuyệt đối không sử dụng phương tiện, máy móc thi công quá cũ, kém chất lượng.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Tài nguyên sinh học	Phối hợp với đơn vị thi công tiến hành thi công dự án an toàn, đảm bảo chất lượng công trình, có kế hoạch quản lý các loại chất thải phát sinh phù hợp giảm thiểu các tác động đến tài nguyên sinh học xung quanh dự án.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
	Vận chuyển nguyên vật liệu, máy móc thiết bị	Bụi, khí thải	- Tất cả các xe vận chuyển đưa vào sử dụng tại khu vực dự án phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm. - Định kỳ bảo dưỡng và kiểm tra xe, thiết bị thi công công trình để giảm tiếng ồn phát ra từ động cơ. - Các phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng đến công trường được che phủ, giảm tối đa sự rơi vãi vật liệu, đất cát gây ô nhiễm bụi trên tuyến đường vận	Sau khi ĐTM được phê duyệt

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			chuyển. - Khi bốc dỡ nguyên vật liệu, công nhân bốc dỡ sẽ được trang bị bảo hộ lao động đầy đủ.	
	Thi công công trình	Bụi, khí thải	*- Hoạt động tập kết, lưu trữ nguyên vật liệu:* + Nơi tập kết nguyên vật liệu được đặt gần với trục đường đi, thuận tiện cho việc vận chuyển nguyên vật liệu. + Chủ dự án sẽ có kế hoạch thi công và cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư vào cùng một thời điểm. *- Hoạt động của máy móc, thiết bị thi công:* + Tất cả các thiết bị thi công cơ giới đưa vào sử dụng tại khu vực dự án phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm. + Máy móc và thiết bị sau khi làm việc phải được vệ sinh sạch sẽ. + Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa các thao tác trong quá trình thi công. *- Hoạt động hàn, cắt kim loại*	Sau khi ĐTM được phê duyệt

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			+ Trang bị các phương tiện bảo hộ cá nhân phù hợp như: nón bảo hộ, mặt nạ hàn, mắt kính, găng tay,…nhằm hạn chế ảnh hưởng đối với công nhân hàn.	
		Nước thải sinh hoạt	Sử dụng nhà vệ sinh di động, định kỳ chất thải từ nhà vệ sinh được chuyển giao cho đơn vị chức năng xử lý.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Chất rắn sinh hoạt	- Đặt các thùng rác nhằm thu gom và tập kết tại 1 địa điểm cố định, sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo đúng quy định. - Tập huấn cho công nhân các quy định và các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Chất thải rắn thông thường	- Ưu tiên tái sử dụng tại khu vực dự án, phần còn lại được lưu giữ và chuyển giao cho các đơn vị chức năng thu gom, xử lý. - Bố trí khu vực lưu giữ hợp lý không gây cản trở giao thông đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Chất thải nguy hại	- Được thu gom và bố trí khu vực lưu giữ chất thải nguy hại. Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý chất thải	Sau khi ĐTM được phê duyệt

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			nguy hại có chức năng.	
		Ồn, rung	- Thực hiện kế hoạch thi công hợp lý. - Các hoạt động thi công của dự án tập trung vào ban ngày và cần hạn chế hoạt động vào các giờ nghỉ ngơi của công nhân.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Nước mưa chảy tràn	- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để rác thải sinh hoạt, nhiên liệu dự trữ và nhiên liệu thải xâm nhập vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
		Tài nguyên sinh học	- Phối hợp với đơn vị thi công tiến hành thi công dự án an toàn, đảm bảo chất lượng công trình, có kế hoạch quản lý các loại chất thải phát sinh phù hợp giảm thiểu các tác động đến tài nguyên sinh học xung quanh dự án.	Sau khi ĐTM được phê duyệt
Giai đoạn vận hành	Hoạt động phương tiện giao thông,…	- Phát sinh các loại khí thải như: Bụi, độ ồn, SO_2, NO_x, CO, CO_2,…và tiếng ồn	- Hạn chế tốc độ của các phương tiện giao thông trong khu vực dự án. - Tưới ẩm đường nội bộ vào mùa khô. - Trồng cây xanh trong khu vực dự án.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Ồn, rung	Giới hạn tốc độ di chuyển trong khu vực dự án để hạn chế tiếng ồn, không bóp còi	Trong suốt thời gian hoạt động

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
			trong khu vực dự án.	
	Hoạt động sinh hoạt của công nhân viên, hộ dân sinh sống, trường học	- Phát sinh chất thải sinh hoạt, chất thải công nghiệp và chất thải nguy hại. - Ảnh hưởng môi trường đất. - Mất mỹ quan đô thị. - Ảnh hưởng môi trường không khí. - Ảnh hưởng sức khỏe.	- Chất thải rắn thông thường phát sinh được thu gom vào các thùng chứa chuyên dụng sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển hợp vệ sinh. - Thu gom và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom,vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại có chức năng.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Nước thải sinh hoạt phát sinh: Ô nhiễm môi trường nước, đất	- Hệ thống xử lý thải công suất 1.450 m^3/ngày chia làm 02 mô đun: + Mô đun 01 công suất 650 m^3/ngày được chia làm 03 giai đoạn xây dựng nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Riversider City (giai đoạn 01 công suất 330 m^3/ngày; giai đoạn 02 công suất 160 m^3/ngày; giai đoạn 03 công suất 160 m^3/ngày). + Mô đun 02 công suất 800 m^3/ngày nhằm thu gom, xử lý nước thải từ dự án Aqua Dona diện tích 62ha.	Trong suốt thời gian hoạt động

Các giai đoạn của dự án	Các hoạt động dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành
1	2	3	4	5
		Nguy cơ cháy nổ: Gây ô nhiễm không khí, thiệt hại về người, tài sản	Xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy đúng tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Tiếng ồn, mùi hôi, bùn thải	Vận hành hệ thống XLNT đúng quy trình thiết kế; định kỳ duy tu, sửa chữa. Lắp đặt thiết bị khử mùi hôi tại hệ thống XLNT. - Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải được thu gom và giao cho đơn vị có chức năng xử lý.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Sự cố về an ninh, trật tự, giao thông trong khu vực dự án và các công trình lân cận dư án	- Phối hợp với chính quyền địa phương, để đảm bảo an ninh trật tư. - Thường xuyên kiểm tra bảo dưỡng phương tiện giao thông. Nâng cấp, bảo dưỡng tuyến đường ra vào dự án.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Sự cố sụp lún công trình: Gây ô nhiễm không khí, thiệt hại về người và tài sản	Kiểm tra hiện trạng các công trình đã xây dựng trong khu vực để phát hiện những công trình có dấu hiệu mất an toàn.	Trong suốt thời gian hoạt động
		Nước mưa chảy tràn	Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thường xuyên nạo vét, để không gây tắc nghẽn, thường xuyên nạo vét sạch sẽ để tránh phát sinh mùi.	Trong suốt thời gian hoạt động

5.2. Chương trình giám sát môi trường của chủ dự án

Chủ dự án đã lập chương trình giám sát môi trường, tiến hành lấy mẫu và phân tích mẫu chất lượng nguồn thải và môi trường xung quanh trong khu vực dự án theo thời gian định kỳ hàng năm nhằm đánh giá hiện trạng chất lượng môi trường, chất lượng nguồn thải, báo cáo kết quả công tác bảo vệ môi trường về cơ quan chức năng theo quy định.

Kế hoạch giám sát môi trường cụ thể như sau:

Bảng 5.2: Tổng hợp chương trình giám sát môi trường

Giám sát	Vị trí giám sát	Số lượng	Tọa độ	Thông số giám sát	Tần suất	Quy chuẩn so sánh
A. GIAI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG DỰ ÁN						
Chất thải rắn	Khu vực lưu giữ	-	-	Giám sát việc phân loại, thu gom, lưu giữ	Hàng ngày	-
Sụt lún, sạt lở công trình	Khu vực dự án	-	-	Giám sát sụt lún các công trình trong khu vực dự án cũng sạt lở kênh rạch dự án	Theo kế hoạch	-
Môi trường không khí	02 vị trí (01 vị trí tại khu vực thi công, 01 điểm tại khu vực lán trại công nhân)		-	Tiếng ồn, độ rung, tổng bụi lơ lửng, SO_2, CO, NO_2.	06 tháng/lần	QCVN 05:2023/ BTNMT; QCVN 26:2010/ BTNMT; QCVN 27:2010/ BTNMT
Nước mặt	01 vị trí khu vực sông Buông tiếp giáp dự án	-	-	pH, BOD_5, COD, DO, TSS, Clorua, Florua, Nitrit, Nitrat, Phosphat, Amoni, Tổng dầu mỡ	06 tháng/lần	QCVN 08:2023/ BTNMT, mức A
B. GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM						
Mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày:						

Giám sát	Vị trí giám sát	Số lượng	Tọa độ	Thông số giám sát	Tần suất	Quy chuẩn so sánh
Nước thải	Đầu vào mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày	01	1198825.70; 0403536.15	Lưu lượng, Nhiệt độ, pH, COD, BOD_5, TSS, Amoni, Sunfua, Nitrat, Phosphat, Nitơ tổng, Photpho tổng, Dầu mỡ động thực vật, Coliform	03 lần/03 ngày (thu mẫu liên tục trong 03 ngày)	QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày
	Đầu ra mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày	03	1198849.32; 0403564.97	Lưu lượng, Nhiệt độ, pH, COD, BOD_5, TSS, Amoni, Sunfua, Nitrat, Phosphat, Nitơ tổng, Photpho tổng, Dầu mỡ động thực vật, Coliform	03 lần/03 ngày (thu mẫu liên tục trong 03 ngày)	QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày
Khí thải	Vị trí ống thoát khí tháp khử mùi hôi phụ trợ cho công trình xử lý nước thải tập trung của dự án	01	-	Lưu lượng, NH_3, H_2S, CH_3SH	03 lần/03 ngày (thu mẫu liên tục trong 03 ngày)	QCVN 19:2025/ BTNMT, cột B
C. GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH ỔN ĐỊNH						
Nước thải	Đầu vào mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày	01	1198825.70; 0403536.15	Lưu lượng, Nhiệt độ, pH, COD, BOD_5, TSS, Amoni, Sunfua, Nitrat, Phosphat, Nitơ tổng, Photpho tổng, Dầu mỡ động thực vật, Coliform	03 tháng/lần	QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày
	Đầu ra mô đun xử lý	01	1198849.32; 0403564.97	Lưu lượng, Nhiệt độ, pH, COD, BOD_5,	03 tháng/lần	QCVN 14:2025/BT

Giám sát	Vị trí giám sát	Số lượng	Tọa độ	Thông số giám sát	Tần suất	Quy chuẩn so sánh
	nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày			TSS, Amoni, Sunfua, Nitrat, Phosphat, Nitơ tổng, Photpho tổng, Dầu mỡ động thực vật, Coliform		NMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày
	Đối với nước thải phát sinh từ khu vực (một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua Riverside City) được thu gom cùng với nước thải phát sinh từ khu vực (toàn bộ Khu 5 + một phần Khu 6 + một phần Khu 7 thuộc dự án Aqua City) đưa về HTXL nước thải công suất 2.200 m^3/ngày đặt tại dự án Aqua City diện tích 110,34ha, chủ đầu tư dự án Aqua City sẽ thực hiện chương trình giám sát chất lượng đối với lưu lượng nước thải này *(Biên bản thỏa thuận đấu nối nước thải về hệ thống xử lý đính kèm phụ lục).*					
Chất thải rắn, chất thải nguy hại	Khu vực lưu giữ	-	-	Giám sát việc phân loại, thu gom, lưu giữ	Hàng ngày	-
Sụt lún, sạt lở công trình	Khu vực dự án	-	-	Giám sát sụt lún các công trình và giám sát sạt lỡ kênh rạch, kè bờ tại dự án	Theo kế hoạch	-
D. GIÁM SÁT NƯỚC THẢI TỰ ĐỘNG, LIÊN TỤC						
Nước thải	Đầu ra mô đun xử lý nước thải số 01 công suất 650 m^3/ngày	-	1198849.32; 0403564.97	Lưu lượng vào và ra, nhiệt độ, pH, COD, TSS, Amoni	Liên tục	QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày

CHƯƠNG 6. KẾT QUẢ THAM VẤN

I. THAM VẤN CỘNG ĐỒNG

6.1. Quá trình tổ chức thực hiện tham vấn cộng đồng

Thực hiện quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã phối hợp với các cơ quan, tổ chức tiến hành tham vấn cộng đồng đối với các đối tượng có khả năng bị tác động bởi dự án.

Quá trình tham vấn được thể hiện cụ thể như sau:

6.1.1. Tham vấn thông qua đăng tải trên trang thông tin điện tử

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã gửi văn bản số 51/2025-CV-LHP2 ngày 22/09/2025 về việc đăng thông tin tham vấn về nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" đến Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định.

Sau khi nhận được văn bản và báo cáo đánh giá tác động môi trường của Chủ dự án, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện công khai nội dung đề nghị tham vấn Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)". Đến ngày 28/10/2025, Trung tâm Công nghệ Thông tin thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản 475/TTCNTT-HCTH về kết quả đăng thông tin tham vấn đánh giá tác động môi trường đối với dự án *(Đính kèm văn bản tại phụ lục)*.

6.1.2. Tham vấn bằng tổ chức họp lấy ý kiến

Ngày 19/09/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Hưng nhận được Văn bản số 44/2025-CV-AQUA ngày 04/09/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc xin ý kiến tham vấn cộng đồng về nội dung báo cáo ĐTM của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha".

Căn cứ Điều 26 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ, quy định: *"Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết báo cáo đánh giá tác động môi trường kể từ khi nhận được báo cáo đánh giá tác động môi trường cho đến khi kết thúc hoạt động tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân".*

Do đó, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Hưng đề nghị Phòng Văn hóa - Xã hội và Trung tâm phục vụ hành chính công thực hiện niêm yết công khai nội dung báo cáo Đánh giá tác động môi trường dự án trên Cổng thông tin điện tử, bảng niêm yết công khai của phường và trên các phương tiện thông tin đại chúng tại Văn bản số 397/KTHTĐT-NNMT ngày 23/09/2025.

Đến ngày 20/10/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Hưng đã phối hợp với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tiến hành họp tham vấn lấy ý kiến cộng đồng dân cư có khả năng chịu tác động bởi dự án; thành phần tham dự được mời đến cuộc họp tham vấn cộng đồng theo Giấy mời số 163/KM-KTHTĐT ngày 16/10/2025 bao gồm các đại diện UBND, UBMTTQ Việt Nam, các tổ chức trên địa bàn và 150 hộ gia đình chịu tác động trực tiếp bởi dự án. Trong đó:

- Tham dự trực tiếp cuộc họp: các đại diện UBND, UBMTTQ Việt Nam, các tổ chức trên địa bàn và 69 hộ dân (đính kèm danh sách).

- Số hộ Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến: 81 hộ dân (đính kèm danh sách). Trong đó:

+ Số hộ gửi phiếu lấy ý kiến phản hồi về Chủ dự án: 56 hộ dân (đính kèm danh sách).

+ Số hộ đã nhận phiếu lấy ý kiến và không phản hồi gửi về Chủ dự án: 25 hộ dân (đính kèm danh sách).

6.1.3. Tham vấn bằng văn bản theo quy định

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã gửi văn bản số 44/2025-CV-LHP2 ngày 04/09/2025 về việc ý kiến tham vấn cộng đồng về nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" đến UBND phường Long Hưng và UBMTTQVN phường Long Hưng.

Sau khi nhận được văn bản và báo cáo của chủ dự án UBND phường Long Hưng và UBMTTQVN phường Long Hưng đã có ý kiến trả lời bằng Văn bản số 1487/UBND ngày 17/11/2025 và Văn bản số 12/MTTQ-BTT ngày 17/10/2025 *(Đính kèm văn bản tại phụ lục)*.

6.2. Kết quả tham vấn cộng đồng

Các ý kiến, kiến nghị của đối tượng được tham vấn và nội dung tiếp thu kết quả tham vấn, hoàn thiện báo cáo đánh giá tác động môi trường của chủ dự án được thể hiện cụ thể như bảng sau:

Bảng 6.1. Các ý kiến, kiến nghị của đối tượng được tham vấn và nội dung tiếp thu hoàn thiện hoặc giải trình

<table>
<tr><th>Nội dung báo cáo ĐTM</th><th>Ý kiến góp ý</th><th>Nội dung tiếp thu, hoàn thiện hoặc giải trình</th><th>Cơ quan, tổ chức; Cộng đồng dân cư hoặc đối tượng quan tâm</th></tr>
<tr><td>I</td><td colspan="3">Tham vấn thông qua đăng tải trên trang thông tin điện tử</td></tr>
<tr><td>Nội dung báo cáo</td><td>Không ý kiến</td><td>Thực hiện theo đúng các nội dung đã thể hiện trong báo cáo.</td><td>Nội dung tham vấn báo cáo ĐTM được đăng tải trên Website Bộ Nông nghiệp và Môi trường.</td></tr>
<tr><td>II</td><td colspan="3">Tham vấn bằng hình thức tổ chức họp lấy ý kiến</td></tr>
<tr><td>Chương 1</td><td rowspan="6">Thống nhất với các nội dung đã trình bày.</td><td rowspan="7">- Thực hiện theo đúng các nội dung trình bày.
- Tiếp thu và đã chỉnh sửa, bổ sung làm rõ trong báo cáo ĐTM.</td><td rowspan="7">UBND phường Long Hưng, UBMTTQVN phường Long Hưng, cộng đồng dân cư chịu tác động bởi dự án tại phường Long Hưng.</td></tr>
<tr><td>Chương 2</td></tr>
<tr><td>Chương 3</td></tr>
<tr><td>Chương 4</td></tr>
<tr><td>Chương 5</td></tr>
<tr><td>Kết luận, kiến nghị và cam kết</td></tr>
<tr><td>Các ý góp ý kiến khác</td><td>Theo biên bản cuộc họp tham vấn cộng đồng ngày 20/10/2025 và phiếu lấy ý kiến tham vấn hộ dân (đính kèm phụ lục báo cáo).</td></tr>
</table>

Nội dung báo cáo ĐTM	Ý kiến góp ý	Nội dung tiếp thu, hoàn thiện hoặc giải trình	Cơ quan, tổ chức; Cộng đồng dân cư hoặc đối tượng quan tâm
III	**Tham vấn bằng văn bản**		
Chương 1	Thống nhất với các nội dung đã trình bày.	Thực hiện theo đúng các nội dung trình bày	UBND phường Long Hưng, UBMTTQVN phường Long Hưng, cộng đồng dân cư chịu tác động bởi dự án tại phường Long Hưng.
Chương 2			
Chương 3			
Chương 4			
Chương 5			
Kết luận, kiến nghị và cam kết			
Các ý góp ý kiến khác	- Văn bản số Văn bản số 1487/UBND ngày 17/11/2025 của UBND phường Long Hưng; - Văn bản số 12/MTTQ-BTT ngày 17/10/2025 của UBMTTQVN phường Long Hưng.	- Tiếp thu và đã chỉnh sửa, bổ sung làm rõ trong báo cáo ĐTM.	UBND phường Long Hưng, UBMTTQVN phường Long Hưng.

Một số hình ảnh về cuộc họp tham vấn cộng đồng đối với nội dung báo cáo ĐTM tại phường Long Hưng được thể hiện như sau:

Hình 6.1. Một số hình ảnh về cuộc họp tham vấn cộng đồng

II. THAM VẤN CHUYÊN GIA, NHÀ KHOA HỌC, CÁC TỔ CHỨC CHUYÊN MÔN

Căn cứ Quy định tại Khoản 4 Điều 26 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính Phủ. Dự án đầu tư không thuộc đối tượng phải thực hiện tham vấn chuyên gia, nhà khoa học, các tổ chức chuyên môn.

KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ CAM KẾT

1. Kết luận

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai được thực hiện theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Trên cơ sở nghiên cứu, phân tích, đánh giá tác động môi trường một cách chi tiết và toàn diện về các tác động của dự án có thể rút ra một số kết luận chính sau đây:

Báo cáo đã nhận diện các vấn đề tác động môi trường, những rủi ro sự cố trong quá trình thực hiện dự án và cũng đã đề ra các giải pháp giảm thiểu tương ứng. Các biện pháp giảm thiểu, hạn chế các tác động của dự án tới môi trường đã được đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường này là những biện pháp khả thi, có thể đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường đã ban hành và các quy định pháp luật.

2. Kiến nghị

Với những lợi ích thiết thực về phát triển kinh tế - xã hội mà dự án mang lại, chủ dự án kiến nghị các Sở, ban ngành quan tâm hỗ trợ chủ dự án trong quá trình kiểm tra, kiểm soát các nguồn ô nhiễm, các sự cố môi trường liên quan đến chủ dự án trong quá trình hoạt động. Đồng thời tập huấn tuyên truyền và phổ biến các Nghị định, Thông tư liên quan đến môi trường, để chủ dự án nắm rõ và thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Đối với các rủi ro, sự cố môi trường do các điều kiện khách quan, thiên tai xảy ra hoặc các sự cố vượt qua tầm kiểm soát chủ đầu tư cũng rất cần sự phối hợp, hỗ trợ từ phía cơ quan chức năng nhằm giúp Chủ dự án hoàn thiện công tác phòng ngừa, ứng phó.

3. Cam kết của chủ đầu tư

Báo cáo đã nhận diện các vấn đề tác động môi trường, những rủi ro sự cố trong quá trình thực hiện dự án và cũng đã đề ra các giải pháp giảm thiểu tương ứng, các biện pháp bảo vệ môi trường đã đề xuất hoàn toàn khả thi và hoàn toàn phù hợp cho quá trình hoạt động của dự án. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ dự án xin cam kết:

- Cam kết xây dựng đầy đủ các hạng mục công trình bảo vệ môi trường đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường; trong trường hợp các nội dung đã nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường sai lệch với quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sẽ tiến hành đối chiếu với các quy định pháp luật và thực hiện lập thủ tục môi trường theo quy định.

- Cam kết thực hiện các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam về bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật có liên quan trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Cam kết thực hiện nghiêm túc, đúng và đầy đủ các biện pháp giảm thiểu tác động, phòng ngừa và ứng phó rủi ro, sự cố đã được trình bày tại chương 3 của báo cáo; chương trình quản lý và giám sát môi trường đã trình bày tại chương 5 của báo cáo.

- Cam kết hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường của dự án trước khi đưa dự án đi vào vận hành chính thức và bố trí đầy đủ nhân lực thực hiện vận hành các công trình bảo vệ môi trường đúng quy định.

- Cam kết hoàn thành xây dựng các hệ thống xử lý nước thải cục bộ tại phòng khám đa khoa, khu chợ và hệ thống xử lý nước thải tập trung của toàn dự án trước khi đưa dự án đi vào hoạt động chính thức và vận hành hệ thống xử lý nước thải nhằm đảm bảo thu gom, xử lý nước thải đạt quy chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về công tác khắc phục, duy tu, bảo trì sửa chữa hệ thống xử lý nước thải trong trường hợp hệ thống xử lý nước thải gặp rủi ro, sự cố.

- Nước thải phát sinh được thu gom, xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT cột A, F ≤ 2.000 m^3/ngày trước khi xả ra sông Buông (sông Trong) và đến nơi tiếp nhận cuối cùng là sông Đồng Nai.

- Quản lý chất thải nguy hại, chất thải sinh hoạt, chất thải thông thường theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Cam kết thực hiện đầy đủ các thủ tục xin đấu nối hạ tầng kỹ thuật nội bộ dự án với hạ tầng lỹ thuật của địa phương theo quy định.

- Cam kết trong quá trình triển khai dự án nếu làm hư hỏng, sụt lún công trình lân cận, hạ tầng giao thông, chủ dự án sẽ phối hợp với chính quyền địa phương, cơ quan chức năng để đánh giá, bồi thường, khắc phục thiệt hại theo quy định.

- Cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm và khắc phục sự cố ngập úng khu vực do quá trình hoạt động xây dựng và khi đi vào vận hành dự án. Phương án khắc phục, đền bù sẽ được công khai minh bạch đến chính quyền địa phương và người dân đảm bảo công tác an sinh xã hội;

- Cam kết sửa chữa tuyến đường vận chuyển vật liệu xây dựng, đất, cát trong trường hợp bị hư hỏng do hoạt động của dự án.

- Cam kết về đền bù và khắc phục ô nhiễm môi trường trong trường hợp các sự cố, rủi ro môi trường xảy ra do triển khai dự án:

+ Trong trường hợp xảy ra các sự cố, rủi ro và ô nhiễm môi trường ảnh hưởng đến khu vực xung quanh, Chủ dự án cam kết khắc phục và phục hồi môi trường theo quy định của pháp luật.

+ Khi dự án đi vào hoạt động nếu gây ô nhiễm, sự cố môi trường, chủ dự án sẽ ngừng hoạt động để khắc phục đến khi đạt yêu cầu và được cơ quan giám sát đồng ý mới được hoạt động trở lại.

CÁC TÀI LIỆU, DỮ LIỆU THAM KHẢO

- Lê Văn Khoa, Khoa Học Môi Trường, Nhà xuất bản Giáo Dục, 2001;

- Lê Trình, Đánh giá tác động môi trường - Phương pháp và Ứng dụng, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, 2000;

- Niên giám thống kê 2019-2024, Cục Thống kê Đồng Nai;

- Phạm Ngọc Đăng, Ô nhiễm không khí, Nhà xuất bản Khoa học Kỹ thuật, 1997;

- Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường, Báo cáo Tổng hợp nhiệm vụ Quan trắc chất lượng môi trường nước mặt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2024.

-Trần Văn Nhân, Ngô Thị Nga, Công nghệ xử lý nước thải, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, 2006;

- World Health Organization. Environmental technology series. Assessment of sources of air, water, and land pollution. A Guide to rapid source inventory techniques and their use in formulating environmental control strategies - Part I and II, 1993.

- Emission Inventory Manual, UNEP 2013.

PHỤ LỤC 1
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ VÀ THAM VẤN CỘNG ĐỒNG LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN

PHỤ LỤC 1.1
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH ĐỒNG NAI
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 MỘT THÀNH VIÊN

Mã số doanh nghiệp: 0315440822

Đăng ký lần đầu: ngày 18 tháng 12 năm 2018

Đăng ký thay đổi lần thứ: 7, ngày 05 tháng 02 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: LONG HUNG PHAT REAL ESTATE INVESTMENTS COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: LONG HUNG PHAT REAL ESTATE INVESTMENTS CO., LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

Dự án Aqua Riverside City, Ấp An Xuân, Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: *028 3821 9930* Fax: *028 3821 9931*

Email: Website:

3. Vốn điều lệ : 600.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: CÔNG TY TNHH TƯ VẤN LONG HƯNG PHÁT

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: *0315293039*

Ngày cấp: *04/12/2019* Nơi cấp: *Thành phố Hồ Chí Minh*

Địa chỉ trụ sở chính: *Tòa nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: BÙI ĐẠT CHƯƠNG Giới tính: *Nam*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng thành viên

Sinh ngày: *03/04/1962* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *089062000037*

Ngày cấp: *13/01/2022* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *121/18 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *121/18 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

KT. TRƯỞNG PHÒNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Đỗ Quốc Thịnh

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT	**Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**
Số: ..10./2025-.UQ.DD-.LHP2 .	*Đồng Nai, ngày 25 tháng 11 năm 2025*

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Chúng tôi là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ của dự án Aqua Riverside City, ấp An Xuân, Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện: Ông BÙI ĐẠT CHƯƠNG
- Chức vụ: Chủ Tịch Hội Đồng Thành Viên

Vì lí do đột xuất không thể tham dự cuộc họp, nay tôi Ủy quyền cho:

Ông: NGUYỄN THẠC PHÚ;

Chức vụ: Giám Đốc Quản Lý Thiết kế, được thay mặt Công ty ký toàn bộ nội dung liên quan đến hồ sơ Báo cáo đánh giá tác động môi trường, tham gia các đoàn Khảo sát và họp Hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Aqua Riverside City, ấp An Xuân, Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai. Mọi ý kiến của Ông Nguyễn Thạc Phú chính là ý kiến tiếp thu, đóng góp của Tôi đối với các vấn đề liên quan đến dự án.

Ông Bùi Đạt Chương xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này. Kính mong Quý Sở xem xét và hỗ trợ Ông Nguyễn Thạc Phú hoàn thành nhiệm vụ.

Giấy ủy quyền này có giá trị đến khi Ông Nguyễn Thạc Phú thực hiện xong toàn bộ công việc được giao theo nội dung trên.

Tôi xin cam kết chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này. Kính đề nghị quý Cơ quan tạo điều kiện thuận lợi cho Ông Nguyễn Thạc Phú thực hiện nhiệm vụ được giao./.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN	**NGƯỜI ỦY QUYỀN**
Giám Đốc Quản lý Thiết kế	Chủ tịch Hội Đồng Thành Viên
	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
NGUYỄN THẠC PHÚ	**BÙI ĐẠT CHƯƠNG**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3550 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 05 tháng 11 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ các quy định khác có liên quan;

Xét nội dung đề nghị cấp quyết định chủ trương đầu tư kèm theo hồ sơ đề nghị chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hoà của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona nộp ngày 28/3/2019, hồ sơ nộp bổ sung ngày 24/7/2019 và ngày 24/9/2019 và văn bản đề nghị thực hiện dự án Aqua Riveside City của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 799/BC-SKHĐT ngày 22/10/2019, Văn bản số 4124/SKHĐT-KTĐN ngày 25/10/2019 và Văn bản số 4253/SKHĐT-KTĐN ngày 04/11/2019.

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận:

Nhà đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát; giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV mã số doanh nghiệp 0315440822 đăng ký lần đầu ngày 18/12/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 09/3/2019 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp; Trụ sở chính tại: toà nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo pháp luật: Ông Brook Colin Taylor; quốc tịch New Zealand; sinh ngày 09/7/1969; Hộ chiếu số LK233406, cấp ngày 07/6/2016 tại Wellington; Đăng ký thường trú: 5 Hona Street, Waikanae, Wellington, New Zealand; chỗ ở hiện nay 215H11, đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; Chức danh: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc.

Thực hiện dự án đầu tư do nhận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona (theo hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Aqua Dona ký kết giữa Công ty TNHH thành phố Aqua Dona và Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát ngày 15/3/2019), với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: AQUA RIVERSIDE CITY.

2. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị gồm các khu nhà ở, cao ốc văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch với sự đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

3. Quy mô dự án: khoảng 76,75 ha thuộc khu 1, khu 2 và khu 4 trong dự án Aqua Dona theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 và Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 04/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (*Vị trí, ranh giới, diện tích đất Dự án theo trích lục biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 5759/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 23/7/2019).*

4. Địa điểm thực hiện dự án: tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.660.000.000.000 (Hai ngàn sáu trăm sáu mươi tỷ) đồng, tương đương 115.000.000 (Một trăm mười lăm triệu) đôla Mỹ. Trong đó:

5.1. Vốn góp để thực hiện dự án là 400.000.000.000 (Bốn trăm tỷ) đồng tương đương 17.250.000 (Mười bảy triệu hai trăm năm mươi ngàn) đôla Mỹ, chiếm 15% tổng vốn đầu tư.

5.2. Vốn vay 2.260.000.000.000 (Hai nghìn hai trăm sáu mươi tỷ) đồng tương đương 97.750.000 (Chín mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đôla Mỹ.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2008.

7. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2019 - 2030, trong đó :

- Giai đoạn 1 (từ năm 2019-2022): Khu 1 thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, xây dựng nhà mẫu, kinh doanh và trồng cây xanh. Lập hồ sơ thiết kế và xây dựng các công trình giáo dục: trường THPT, nhà trẻ, trường tiểu học.

- Giai đoạn 2 (từ năm 2022-2030): Khu 4 thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội như trụ sở hành chính, nhà văn hóa, tạm xử lý nước thải và 04 trạm bưu chính viễn thông.

- Giai đoạn 3 (sau năm 2030): đầu tư hoàn thiện các công trình chung cư trong dự án vá các công trình dịch vụ. Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống công viên cây xanh và cách ly Sông Trong, hoàn thiện dự án.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Mục tiêu dự án không thuộc danh mục ngành nghề ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện các nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế xuất nhập khẩu, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, các loại thuế khác và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Chịu trách nhiệm tính toán tổng vốn đầu tư dự án và nguồn vốn xây dựng công trình theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ đầu tư dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư.

2. Cùng với Công ty TNHH thành phố Aqua Dona thực hiện thủ tục đất đai, bàn giao một phần dự án Aqua Dona theo quy định tại Khoản 3 Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Thực hiện các cam kết tại văn bản đề nghị chuyển nhượng một phần dự án ngày 20/3/2019 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và báo cáo thẩm định số 799/BC-SKHĐT ngày 22/10/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

4. Việc thực hiện phần dự án xin chuyển nhượng phải bảo đảm các yêu cầu: không làm thay đổi mục tiêu, nội dung của phần dự án chuyển nhượng; bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan; chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được kế thừa các hồ sơ pháp lý của dự án nếu không có thay đổi về nội dung quyết định chủ trương đầu tư của dự án.

5. Tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, lao động và các quy định pháp luật khác có liên quan.

6. Tuân thủ chiều cao tĩnh không các công trình của dự án theo thỏa thuận của Bộ Quốc phòng.

7. Đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

8. Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án phải đảm bảo tính đồng bộ với dự án Aqua Dona theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt, các bên liên quan không tranh chấp trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

9. Đối với phần kênh rạch hiện hữu qua vi trí dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo các yêu cầu về hành lanh bảo vệ nguồn nước theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ. Không được bồi lấp, uốn nắn dòng chảy, chỉ được đầu tư tạo cảnh quan và phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước theo quy định. Lập hồ sơ đề nghị cấp giấy

phép xả thải vào nguồn nước theo quy định trong trường hợp khi đi vào hoạt động dự án có nhu cầu xả thải vào nguồn nước.

10. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực về địa điểm thực hiện dự án thuộc quyền sử dụng hợp pháp và sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật.

11. Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ khác có liên quan, phát sinh đến việc thực hiện dự án.

12. Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung của văn bản quyết định chủ trương đầu tư và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Trường hợp có thay đổi nội dung theo quyết định chủ trương đầu tư nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

13. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất cho người mua nhà do cơ quan quản lý đất đai của nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

14. Chấp hành quyết định báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

15. Có trách nhiệm duy tu, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước.

16. Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư, báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật liên quan. Cung cấp các văn bản, tài liệu thông tin liên quan đến các nội dung kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

17. Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư.

Điều 4. Quyết định chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Quyết định này được lập thành 09 (chín) bản; 01 (một) bản cấp cho Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát, 01 (một) bản cấp cho Công ty TNHH Aqua Dona, 01(một) bản lưu tại UBND tỉnh Đồng Nai và 06 (sáu) bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải, Cục Thuế tỉnh và UBND thành phố Biên Hòa./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Lưu: KTN.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Vĩnh

SAO Y Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Cơ quan:
Thời gian ký: 29.08.2025 20:25:30 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1026/QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 05 tháng 11 năm 2019)

(Điều chỉnh lần thứ 01: ngày 29 tháng 8 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 5 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng tỉnh Đồng Nai) nộp ngày 18 tháng 6 năm 2025, Văn bản số 21/2025-CV-LHP ngày 16 tháng 7 năm 2025, Văn bản số 22/2025-CV-LHP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 103/BC-STC ngày 30 tháng 7 năm 2025 và Công văn số 2754/STC-KTN ngày 29 tháng 8 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019, với các nội dung như sau:

1. Nội dung "Tổng mức đầu tư" được điều chỉnh như sau

"7. Dự kiến Tổng mức đầu tư dự án (đã gồm VAT): 7.110.000.000.000 (Bảy ngàn một trăm mười tỷ) đồng, trong đó:

- Vốn chủ sở hữu: 1.690.000.000.000 (Một ngàn sáu trăm chín mươi tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 23,8% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động: 5.420.000.000.000 (Năm nghìn bốn trăm hai mươi tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 76,2% tổng vốn đầu tư."

2. Bổ sung nội dung trách nhiệm của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát trong việc triển khai thực hiện dự án

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Nhà ở năm 2023. Phương án khai thác, kinh doanh thực hiện theo quy định tại Điểm b, khoản 3 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023, được xác định như sau:

- Đối với nhà ở thương mại và các công trình thương mại dịch vụ khác *(trung tâm thương mại)*: Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác theo quy định. Nhà ở thương mại *(liền kề, biệt thự, chung cư)*, nhà ở xã hội, nhà đầu tư xây dựng, thực hiện kinh doanh sản phẩm theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

- Đối với công trình hạ tầng xã hội *(giáo dục, y tế, văn hoá,...)*: Nhà đầu tư phải hoàn thành xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt và có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác theo đúng quy định của pháp luật trong thời hạn hoạt động dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Luật Nhà ở năm 2023.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật *(đường giao thông, trạm xử lý nước thải, cây xanh công viên,...)*: Nhà đầu tư phải hoàn thành xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, bàn giao cho Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 3 Điều 37, khoản 3 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

- Việc bàn giao công trình xây dựng theo quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng 2014, được bổ sung bởi điểm b Khoản 46 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi.

- Việc bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bàn giao nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị *(khoản 1 Điều 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở)*.

- Nếu trong dự án có nhà chung cư việc quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc chung cư thực hiện theo Điều 156, Điều 157, Điều 158 Luật Nhà ở năm 2023.

- Trường hợp dự án thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì thực hiện theo việc tiếp nhận, bàn giao quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8, Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

3. Bổ sung trách nhiệm của các Sở, ban, ngành, địa phương

- Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân phường Long Hưng theo dõi, đôn đốc, kiểm tra giám sát nhà đầu tư thực hiện dự án, kịp thời báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý vướng mắc phát sinh vượt quá thẩm quyền trong quá trình triển khai thực hiện.

- Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Sở Tài chính; Thuế tỉnh Đồng Nai; Ủy ban nhân dân phường Long Hưng và các đơn vị khác có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của cơ quan, đơn vị mình hướng dẫn Nhà đầu tư và xử lý đúng thẩm quyền đối với nội dung về đầu tư xây dựng, đất đai, môi trường, điện lực và các nội dung khác có liên quan theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp vượt thẩm quyền, kịp thời báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

- Sở Xây dựng hướng dẫn, theo dõi, giám sát Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện các nội dung, đảm bảo thực hiện đúng theo quy định pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Thuế tỉnh Đồng Nai rà soát hồ sơ chuyển nhượng dự án, theo dõi, hướng dẫn việc thực hiện nghĩa vụ thuế khi chuyển nhượng dự án của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát theo quy định.

Điều 2. Các nội dung không thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư.

1. Việc điều chỉnh mục tiêu theo đề xuất của nhà đầu tư không thay đổi mục tiêu đầu tư (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị), không thuộc trường hợp điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư của dự án theo Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư. Nhà đầu tư thực hiện dự án theo Quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ các nội dung quy mô chuyển nhượng quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và phải đảm bảo theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định liên quan khác.

2. Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án của Nhà đầu tư không kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại Quyết định chấp thuận chủ

trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh (từ năm 2019 đến năm 2030). Do đó, theo quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 117 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ việc đề xuất điều chỉnh tiến độ trên không thuộc trường hợp điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện dự án theo tiến độ nhà đầu tư đề xuất (*Giai đoạn 1 (2019 -2026): Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đầu tư xây dựng công trình nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng. Giai đoạn 2 (2026 - 2030): Tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.")* đảm bảo hoàn thành dự án trước ngày 31 tháng 12 năm 2030.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký, các nội dung còn lại tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 5 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh vẫn giữ nguyên pháp lý hoặc thực hiện theo quy định.

2. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Thuế tỉnh Đồng Nai; Ủy ban nhân dân phường Long Hưng; Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 (Ba) bản gốc; 01 (Một) bản cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát; 01 (Một) bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; 01 (Một) bản lưu tại Sở Tài chính và gửi bản sao đến các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Thuế tỉnh Đồng Nai; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh và Ủy ban nhân dân phường Long Hưng./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

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

Nguyễn Kim Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3401 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 28 tháng 9 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 11 năm 2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Xét nội dung đề nghị điều chỉnh dự án Aqua City của Công ty cổ phần thành phố Aqua nộp ngày 21/3/2017 và hồ sơ điều chỉnh bổ sung tại văn bản số 10/AquaCity ngày 08/9/2017;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 3065/SKHĐT-SKHĐT ngày 22 tháng 9 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư:

1. Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Merrytime International Limited, giấy chứng nhận thành lập số 1423017cấp ngày 03/8/2007 tại Bristish Virgin Islands; trụ sở chính tại Commerce Chambers P.O Box 2208, Road Town, Tortola Bristish Virgin Islands.

Đại diện bởi: Ông Don Di Lam; quốc tịch Canada, hộ chiếu số HM627752 cấp ngày 08/7/2016 tại Canada; đăng ký thường trú tại 236 Shuter Street, Toronto, Ontario, Canada; địa chỉ hiện tại: 45A, đường Nguyễn Văn Mai, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ Giám đốc.

2. Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Paradym Overseas Limited, giấy chứng nhận thành lập số 1004764 cấp ngày 10/01/2006 tại Bristish Virgin Islands; trụ sở chính tại Commerce Chambers P.O Box 2208, Road Town, Tortola Bristish Virgin Islands.

Đại diện bởi: Ông David Edward Blackhall; quốc tịch Úc, hộ chiếu số PE0375814 cấp ngày 11/02/2015 tại Úc; địa chỉ hiện tại: 170, đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ Giám đốc.

3. Nhà đầu tư thứ ba: Công ty TNHH Bates Assets Limited, giấy chứng nhận thành lập số 1035951 cấp ngày 04/7/2006 tại Bristish Virgin Islands; trụ sở chính tại Commerce Chambers P.O Box 2208, Road Town, Tortola Bristish Virgin Islands.

Đại diện bởi: Ông David Edward Blackhall; quốc tịch Úc, hộ chiếu số PE0375814 cấp ngày 11/02/2015 tại Úc; địa chỉ hiện tại: 170, đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ Giám đốc.

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án:

Công ty cổ phần Thành phố Aqua; giấychứng nhận đăng ký đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số 3600994616 chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 15/3/2007 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ tại Toà nhà Donacoop, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Điều chỉnh giảm qui mô diện tích đất dự án, giảm tổng vốn đầu tư dự án, giảm vốn góp thực hiện dự án và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án trong giấy chứng nhận đầu tư số 471023000107 chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 03/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 24/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 09/8/2012 và chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 28/4/2014 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp, do Công ty cổ phần thành phố Aqua tách doanh nghiệp thành 02 Công ty: Công ty cổ phần thành phố Aqua và Công ty TNHH MTV Thành phố Aqua Dona (chủ sở hữu là Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai), Công ty cổ phần thành phố Aqua phải chuyển một phần tài sản là quyền sử dụng đất, tương đương với giá trị phần vốn góp Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai đã góp để thực hiện dự án Aqua City theo giấy chứng nhận đầu tư được cấp.

Điều 1. Điều chỉnh, bổ sung mục 2,4,6,7 Điều 2 Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000107 chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 03/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 24/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 09/8/2012 và chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 28/4/2014 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp, như sau:

Điều 2 : Nội dung dự án đầu tư

2. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị gồm các khu nhà ở, cao ốc văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch với sự đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

3. Quy mô dự án: diện tích đất sử dụng khoảng 110,54 ha (không bao gồm diện tích đường Hương lộ 2 và đường Long Hưng Phước Tân đoạn qua dự án), là một phần diện tích khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, huyện Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. (Vị trí, ranh giới, diện tích dự án theo bản vẽ ranh giới chia tách dự án Aqua City có xác nhận của Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai, Merytime International Limited, Bates Assets Limited và Paradym Overseas Limited).

4. Tổng vốn đầu tư của dự án: 3.974.040.000.000 (Ba ngàn chín trăm bảy mươi bốn tỷ không trăm bốn mươi triệu) đồng, tương đương 248.377.500 (Hai trăm bốn mươi tám triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm) US đô la.

4.1. Vốn góp để thực hiện dự án là: 845.210.000.000 (Tám trăm bốn mươi lăm tỷ hai trăm mười triệu) đồng, tương đương 52.825.625 (Năm mươi hai triệu

tám trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm hai mươi lăm) US đô la, chiếm tỷ lệ 21% tổng vốn đầu tư.

- Công ty Merrytime International Limited góp 809.903.040.000 (Tám trăm lẻ chín tỷ chín trăm lẻ ba triệu không trăm bốn mươi ngàn) đồng, tương đương 50.618.940 (Năm mươi triệu sáu trăm mười tám ngàn chín trăm bốn mươi) US đô la, chiếm 95,82 % vốn góp.

- Công ty Paradym Overseas Limited góp 17.653.480.000 (Mười bảy tỷ sáu trăm năm mươi ba triệu bốn trăm tám mươi ngàn) đồng, tương đương 1.103.342,5 (Một triệu một trăm lẻ ba ngàn ba trăm bốn mươi hai phẩy năm) US đô la chiếm 2,09% vốn góp.

- Công ty TNHH Bates Assets Limited góp 17.653.480.000 (Mười bảy tỷ sáu trăm năm mươi ba triệu bốn trăm tám mươi ngàn) đồng, tương đương 1.103.342,5 (Một triệu một trăm lẻ ba ngàn ba trăm bốn mươi hai phẩy năm) US đô la chiếm 2,09% vốn góp.

4.2. Vốn huy động và vốn vay : 3.129.040.000.000 (Ba ngàn một trăm hai mươi chín tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng), tương đương 195.551.875 (Một trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi mốt ngàn tám trăm bảy mươi lăm) US đô la .

6. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

- Giai đoạn 1 (từ năm 2017-2020) : lập hồ sơ thiết kế để xin chấp thuận đầu tư, thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng; cắm mốc thực địa, san lấp mặt bằng.

- Giai đoạn 2 (từ năm 2020-2025) : lập hồ sơ thiết kế thi công hạ tầng kỹ thuật; đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ thi công và kinh doanh; xây dựng các công trình nhà mẫu để phục vụ bán hàng.

- Giai đoạn 3 (từ năm 2025-2030) : triển khai xây dựng đại trà các công trình nhà ở, công trình công cộng và công trình phục vụ kinh doanh và khai thác dự án.

7. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Chịu trách nhiệm tính toán tổng vốn đầu tư dự án và nguồn vốn xây dựng công trình theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện việc chia tách một phần diện tích đất dự án Aqua City cho Liên hiệp Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai thực hiện dự án Aqua Dona theo thỏa thuận giữa các nhà đầu tư thực hiện dự án và làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường để xử lý các thủ tục về đất đai theo qui định của pháp luật về đất đai.

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Đất đai, Bảo vệ Môi trường, Lao động và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Tuân thủ chiều cao tĩnh không các công trình của dự án theo thỏa thuận của Bộ Quốc phòng.

- Đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án phải đảm bảo tính đồng bộ với dự án Aqua Dona theo qui hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt, các bên liên quan không tranh chấp trong quá trình triển khai thực hiện theo cam kết.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực về địa điểm thực hiện dự án thuộc quyền sử dụng hợp pháp và được sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư không giải quyết mọi tranh chấp phát sinh (nếu có) giữa các nhà đầu tư liên quan đến việc chia tách dự án cùng với việc phân chia tài sản góp vốn thực hiện dự án Aqua City tại Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000107 chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 03/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 24/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 09/8/2012 và chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 28/4/2014 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp.

- Việc đầu tư kinh doanh liên quan đến khu thương mại dịch vụ thực hiện theo các điều kiện đầu tư kinh doanh theo qui định của pháp luật, phù hợp với các cam kết của Việt Nam với tổ chức thương mại thế giới (WTO).

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung quy định tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện lập quy hoạch chi tiết xây dựng và thủ tục đầu tư xây dựng công trình dự án theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người có mua nhà do cơ quan quản lý đất đai của nhà nước thực hiện theo qui định hiện hành của Luật pháp Việt Nam.

- Có trách nhiệm duy trì, vận hành, bảo dưỡng khu dân cư và hạ tầng dự án theo các qui định của Nhà nước và của tỉnh Đồng Nai.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và các pháp luật có liên quan. Cung cấp các văn bản tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Quyết định này được lập thành 3 (Ba) bản gốc; một bản cấp cho nhà đầu tư, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Đồng Nai. Quyết định chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Lưu ĐT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Vĩnh

Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 27.07.2020 16:09:23 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2609/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 27 tháng 7 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

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 Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Căn cứ các quy định pháp luật liên quan;

Xét hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án Aqua City của Công ty TNHH thành phố Aqua nộp lần đầu ngày 13 tháng 6 năm 2019, hồ sơ bổ sung ngày 04 tháng 12 năm 2019 và văn bản bổ sung ngày 07 tháng 7 năm 2020;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 334/SKHĐT-KTĐN ngày 12 tháng 02 năm 2020, Văn bản số 2414/SKHĐT-KTĐN ngày 07 tháng 7 năm 2020 và Văn bản số 2512/SKHĐT/SKHĐT-KTĐN ngày 15 tháng 7 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư:

1. Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Merrytime International Limited; Giấy chứng nhận thành lập số 1423017 cấp ngày 03/8/2007 tại Bristish Virgin Islands; Trụ sở chính tại: Commerce Chambers P.O Box 2208, Road Town, Tortola Bristish Virgin Islands.

Đại diện bởi: Ông Don Di Lam, quốc tịch Canada; Hộ chiếu số HM627752 cấp ngày 08/7/2016 tại Canada; Đăng ký thường trú tại 236 Shuter Street, Toronto, Ontario, Canada; Địa chỉ hiện tại: 45A, đường Nguyễn Văn Mai, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; Chức vụ: Giám đốc.

2. Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Paradym Overseas Limited; Giấy chứng nhận thành lập số 1004764 cấp ngày 10/01/2006 tại Bristish Virgin Islands; Trụ sở chính tại: Commerce Chambers P.O Box 2208, Road Town, Tortola Bristish Virgin Islands.

Đại diện bởi: Ông David Edward Blackhall, quốc tịch Úc; Hộ chiếu số PE0375814 cấp ngày 11/02/2015 tại Úc; Địa chỉ hiện tại: 170, đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; Chức vụ Giám đốc.

3. Nhà đầu tư thứ ba: Công ty TNHH Bates Assets Limited; Giấy chứng nhận thành lập số 1035951 cấp ngày 04/7/2006 tại Bristish Virgin Islands; Trụ sở chính tại Commerce Chambers P.O Box 2208, Road Town, Tortola Bristish Virgin Islands.

Đại diện bởi: Ông David Edward Blackhall, quốc tịch Úc; Hộ chiếu số PE0375814 cấp ngày 11/02/2015 tại Úc; Địa chỉ hiện tại: 170, đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; Chức vụ Giám đốc.

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án:

Công ty TNHH Thành phố Aqua; Giấy chứng nhận đăng ký đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên mã số 3600994616, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 4 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 12 năm 2019 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp;

Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Donacoop, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Điều chỉnh thông tin nhà đầu tư thực hiện dự án, thông tin vốn góp thực hiện dự án, thông tin tiến độ thực hiện dự án và bổ sung các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3401/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai như sau:

Điều 1. Điều chỉnh thông tin nhà đầu tư, thông tin vốn góp thực hiện dự án, thông tin tiến độ thực hiện dự án và bổ sung các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án được quy định tại Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 3401/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, như sau:

Nhà đầu tư

Công ty TNHH Thành phố Aqua; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên mã số 3600994616, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 4 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 12 năm 2019 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp;

Địa chỉ trụ sở chính: Toà nhà Donacoop, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đạt Chương, sinh ngày 03/4/1962; quốc tịch Việt Nam; Thẻ căn cước công dân số 089062000037 do Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 01/9/2016; Hộ khẩu thường trú và

chỗ ở hiện nay tại: số 121/18 Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

4. Tổng vốn đầu tư của dự án: 3.974.040.000.000 (Ba ngàn chín trăm bảy mươi bốn tỷ không trăm bốn mươi triệu) đồng, tương đương 248.377.500 (Hai trăm bốn mươi tám triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm) US đô la.

4.1. Vốn góp để thực hiện dự án là: 845.210.000.000 (Tám trăm bốn mươi lăm tỷ hai trăm mười triệu) đồng, tương đương 52.825.625 (Năm mươi hai triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm hai mươi lăm) US đô la, chiếm tỷ lệ 21% tổng vốn đầu tư.

4.2. Vốn huy động và vốn vay: 3.129.040.000.000 (Ba ngàn một trăm hai mươi chín tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng), tương đương 195.551.875 (Một trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi mốt ngàn tám trăm bảy mươi lăm) US đô la.

6. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

- Giai đoạn 1 (từ năm 2017 đến năm 2020): lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng; cắm mốc thực địa, san lấp mặt bằng và thi công các công trình hạ tầng, công trình nhà ở, nhà mẫu, các công trình phụ phục vụ thi công và kinh doanh.

- Giai đoạn 2 (từ năm 2020 đến năm 2025): lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật, thi công các công trình hạ tầng, công trình nhà ở, nhà mẫu, các công trình phụ phục vụ thi công và kinh doanh.

- Giai đoạn 3 (từ năm 2025 đến năm 2030): triển khai xây dựng các hạng mục công trình còn lại gồm: công trình nhà ở, nhà mẫu, công trình công cộng và công trình khác trong dự án để phục vụ kinh doanh, khai thác và vận hành dự án.

7. Bổ sung các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Các tổ chức, cá nhân góp vốn trong Công ty TNHH Thành phố Aqua thực hiện chuyển nhượng vốn góp theo quy định pháp luật Doanh nghiệp và kê khai đóng thuế đầy đủ theo quy định.

- Công ty TNHH thành phố Aqua thực hiện báo cáo cụ thể tình hình thực hiện dự án Aqua City từ khi Công ty được tách tại giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 4 ngày 15/3/2017 và được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3292562858 ngày 03/10/2017 đến nay, gồm thủ tục đất đai, thủ tục xây dựng, thủ tục môi trường, các công trình của dự án đã và đang thực hiện... (kèm theo tài liệu liên quan) gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, để phối hợp với các sở ngành rà soát các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các điều khoản, nội dung khác của Quyết định chủ trương đầu tư số 3401/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Quyết định này được lập thành 10 (Mười) bản; 01 (Một) bản cấp cho nhà đầu tư; 01 (Một) bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và 08 (Tám) bản gửi các đơn vị gồm: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải, Cục thuế tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND thành phố Biên Hòa./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTN.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3402 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 28 tháng 9 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 11 năm 2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Xét nội dung đề nghị điều chỉnh dự án Aqua City của Công ty cổ phần thành phố Aqua nộp ngày 21/3/2017 và hồ sơ điều chỉnh bổ sung tại văn bản số 10/AquaCity ngày 08/9/2017;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1687/SKHĐT-HTĐT ngày 09 tháng 6 năm 2017 và Văn bản số 3065/SKHĐT-SKHĐT ngày 22 tháng 9 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư:

Liên hiệp Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4707000001 ngày 20/10/2005 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, trụ sở chính tại số 803 Quốc lộ 51, xã an Hòa, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện bởi: Ông Bùi Thanh Trúc, Giấy chứng minh nhân dân số 022112844 cấp ngày 02/7/2004 tại Công an thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ thường trú tại số 425/59 Nguyễn Đình Chiểu, phường 5, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, chức vụ : Tổng Giám đốc.

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án :

Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona; giấy chứng nhận đăng ký đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Một thành viên số 3603449793 đăng ký lần đầu ngày 15/3/2017 (Doanh nghiệp tách từ Công ty Cổ phần thành phố Aqua) do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Thực hiện dự án đầu tư (Dự án được tách từ dự án Aqua City của Công ty cổ phần thành phố Aqua, do Công ty cổ phần thành phố Aqua tách doanh nghiệp thành 02 Công ty: Công ty cổ phần thành phố Aqua và Công ty TNHH MTV Thành phố Aqua Dona (chủ sở hữu là Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai), Công ty cổ phần thành phố Aqua phải chuyển một phần tài sản là quyền sử dụng đất, tương đương với giá trị phần vốn góp Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai đã góp thực hiện dự án Aqua City theo giấy

chứng nhận đầu tư số 4710230000107 chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 03/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 24/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 09/8/2012 và chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 28/4/2014 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp).

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án : AQUA DONA.

2. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị gồm các khu nhà ở, cao ốc văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch với sự đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

3. Quy mô dự án: diện tích đất sử dụng khoảng 178,49 ha (không bao gồm diện tích đường Hương lộ 2 và đường Long Hưng Phước Tân đoạn qua dự án), là một phần diện tích khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, huyện Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

(Vị trí, ranh giới, diện tích dự án theo bản vẽ ranh giới chia tách dự án Aqua City có xác nhận của Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai, Merytime International Limited, Bates Assets Limited và Paradym Overseas Limited).

4. Địa điểm thực hiện dự án : Xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 4.600.691.235.000 (Bốn ngàn sáu trăm tỷ sáu trăm chín mươi mốt triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn) đồng.

5.1. Vốn góp để thực hiện dự án là 920.138.247.000 (Chín trăm hai mươi tỷ một trăm ba mươi tám triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn) đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư của dự án.

5.2. Vốn huy động và vốn vay : 3.680.552.988.000 (Ba ngàn sáu trăm tám mươi tỷ năm trăm năm mươi hai triệu chín trăm tám mươi tám ngàn) đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án : 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2008.

7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

+ Giai đoạn 1 (từ năm 2017-2020): thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật từng khu; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; xây dựng nhà mẫu và kinh doanh.

+ Giai đoạn 2 (từ năm 2020-2025): thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật từng khu; ưu tiên đầu tư hoàn chỉnh tuyến đường số 1 và kênh đào kết nối sông Trong.

Đầu tư xây dựng trường học phổ thông trong khu 6 và công trình dịch vụ đô thị trong khu số 3 dọc trục đường Hương lộ 2; xây dựng công viên trung tâm, quảng trường kết hợp bến thuyền; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; xây dựng nhà mẫu và kinh doanh.

+ Giai đoạn 3 (từ năm 2025-2030): triển khai xây dựng nhà trẻ, trường tiểu học và trung học cơ sở trong khu 4; công trình dịch vụ đô thị trong khu 3 dọc trục đường Hương lộ 2 và khu X, xây dựng công viêc dọc bờ sông Đồng Nai và sông Trong

Năm 2027-2028: xây dựng hoàn thành bệnh viện đa khoa.

Năm 2028-2030: xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối nhà mẫu và nhà kinh doanh.

+ Giai đoạn 4 (sau năm 2030) : đầu tư hoàn thiện các công trình chung cư trong dự án và các công trình dịch vụ . Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống công viên cây xanh các ly sông Đồng Nai và sông Trong, hoàn thiện dự án.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: Thực hiện theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các qui định pháp luật liên quan.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu: Thực hiện theo qui định hiện hành.

3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất: nhà đầu tư thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến khu đất dự án theo qui định pháp luật.

Điều 3. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Chịu trách nhiệm tính toán tổng vốn đầu tư dự án và nguồn vốn xây dựng công trình theo quy định của pháp luật.

- Cùng với Công ty cổ phần thành phố Aqua thực hiện chia tách một phần diện tích đất dự án Aqua City với qui mô của dự án để tiếp tục triển khai thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên và làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường để xử lý các thủ tục về đất đai đối với khu đất dự án theo qui định của pháp luật về đất đai.

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Đất đai, Bảo vệ Môi trường, Lao động và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Tuân thủ chiều cao tĩnh không các công trình của dự án theo thỏa thuận của Bộ Quốc phòng.

- Đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án phải đảm bảo tính đồng bộ với dự án Aqua Dona theo qui hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt, các bên liên quan không tranh chấp trong quá trình triển khai thực hiện theo cam kết.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực về địa điểm thực hiện dự án thuộc quyền sử dụng hợp pháp và được sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư không giải quyết mọi tranh chấp phát sinh (nếu có) giữa các nhà đầu tư liên quan đến việc chia tách dự án cùng với việc phân chia tài sản góp vốn thực hiện dự án Aqua City tại Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000107 chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 03/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 24/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 09/8/2012 và chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 28/4/2014 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp.

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung quy định tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện lập quy hoạch chi tiết xây dựng và thủ tục đầu tư xây dựng công trình dự án theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người có mua nhà do cơ quan quản lý đất đai của nhà nước thực hiện theo qui định hiện hành của Luật pháp Việt Nam.

- Có trách nhiệm duy trì, vận hành, bảo dưỡng khu dân cư và hạ tầng dự án theo các qui định của Nhà nước và của tỉnh Đồng Nai.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và các pháp luật có liên quan. Cung cấp các văn bản tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Quyết định này được lập thành 3 (Ba) bản gốc; một bản cấp cho nhà đầu tư, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Đồng Nai. Quyết định chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Lưu ĐT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 396 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 31 tháng 01 năm 2018*

LH.HTX.DVNN TH ĐỒNG NAI
CÔNG VĂN ĐẾN Số: 81
Ngày: 02/2/18
Số:

QUYẾT ĐỊNH

V/v Điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Xét nội dung đề nghị của Công ty TNHH thành phố Aqua Dona tại Văn bản số 05/AQUADONA ngày 04/12/2017 về điều chỉnh thông tin trong Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 08/SKHĐT-KTĐN ngày 02 tháng 01 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh nội dung mục: Chấp thuận nhà đầu tư

Liên hiệp Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4707000001 ngày 20/10/2005 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, trụ sở chính tại số 803 Quốc lộ 51, xã an Hòa, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

điều chỉnh thành

Liên hiệp Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4707000001 ngày 20/10/2005 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, trụ sở chính tại Tòa nhà Donacoop, khu Phước Hải, quốc lộ 51A, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Điều chỉnh nội dung mục: Tổ chức thực hiện dự án

Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona; giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Một thành viên số 3603449793 đăng ký lần đầu ngày 15/3/2017 (Doanh nghiệp tách từ Công ty Cổ phần thành phố Aqua) do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Thực hiện dự án đầu tư (Dự án được tách từ dự án Aqua City của Công ty cổ phần thành phố Aqua, do Công ty cổ phần thành phố Aqua tách doanh nghiệp thành 02 Công ty: Công ty cổ phần thành phố Aqua và Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona (chủ sở hữu là Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai), Công ty cổ phần thành phố Aqua phải chuyển một phần tài sản là quyền sử dụng đất, tương đương với giá trị phần vốn góp Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai đã góp thực hiện dự án Aqua City theo giấy chứng nhận đầu tư số 471023000107 chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 03/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 24/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 09/8/2012 và chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 28/4/2014 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp).

điều chỉnh thành

Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona; giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Một thành viên số 3603449739 đăng ký lần đầu ngày 15/3/2017 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Thực hiện dự án đầu tư (Dự án được tách từ dự án Aqua City của Công ty cổ phần thành phố Aqua, do Công ty cổ phần thành phố Aqua tách doanh nghiệp thành 02 Công ty: Công ty cổ phần thành phố Aqua và Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona (chủ sở hữu là Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai), Công ty cổ phần thành phố Aqua phải chuyển một phần tài sản là quyền sử dụng đất, tương đương với giá trị phần vốn góp Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai đã góp thực hiện dự án Aqua City theo giấy chứng nhận đầu tư số 471033000107 chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 03/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 24/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 09/8/2012 và chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 28/4/2014 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp).

3. Điều chỉnh nội dung tại mục 3, Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

(Vị trí, ranh giới, diện tích dự án theo bản vẽ ranh giới chia tách dự án Aqua City có xác nhận của Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai, Merytime International Limited, Bates Assets Limited và Paradym Overseas Limited)

điều chỉnh thành

(Vị trí, ranh giới, diện tích dự án theo bản vẽ ranh giới chia tách dự án Aqua City có xác nhận của Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai, Merrytime International Limited, Bates Assets Limited và Paradym Overseas Limited

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, mọi điều khoản khác của Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Quyết định này được lập thành 3 (Ba) bản gốc; một bản cấp cho nhà đầu tư, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu ĐT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2916 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 12 tháng 9 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và Tam Phước, thành phố Biên Hòa

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
ĐẾN Số: 612
Ngày: 09/9/2016
Chuyển:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

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

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 195/TTr-SXD ngày 02/08/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa với các nội dung sau:

1. Phạm vi, vị trí lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu gồm toàn bộ xã Long Hưng và một phần xã Tam Phước thuộc đơn vị hành chính Thành phố Biên Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: sông Bến Gỗ, xã An Hòa;
- Phía Nam giáp: sông Vàm Cái Sức và sông Trong, xã Tam Phước;
- Phía Đông giáp: sông Bến Gỗ, sông Giữa, sông Buông và sông Trong, xã An Hòa, xã Phước Tân;
- Phía Tây giáp: sông Đồng Nai, Quận 9 - thành phố Hồ Chí Minh.

2. Quy mô diện tích, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: khoảng 1.500 ha, trong đó bao gồm:

- Toàn bộ xã Long Hưng: Khoảng 1.175 ha, gồm khoảng 294 ha mặt nước sông Đồng Nai, sông Bến Gỗ, sông Trong và khoảng 881 ha đất xây dựng đô thị.

- Một phần phía Tây Nam xã Tam Phước - cù lao Phước Hưng: Khoảng 325 ha, gồm khoảng 39 ha sông Trong và sông Giữa và khoảng 286 ha đất xây dựng đô thị.

Số 2, Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa
Điện thoại: (061) 3822501 - Fax: (061) 3823854 - 3824934

b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

3. Tính chất, chức năng phạm vi quy hoạch:

- Là phân khu thành phần, phía Đông Nam của Khu đô thị phía Tây đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc thực hiện mục tiêu, phát triển về cảnh quan, môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu;

- Là một phần trong chuỗi khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai;

- Toàn bộ phân khu được đầu tư phát triển mới với mật độ cao, đáp ứng nhu cầu nhà ở, các hoạt động thương mại, dịch vụ và du lịch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận, đảm bảo các yêu cầu phát triển bền vững;

- Có vai trò điểm nhấn trong việc xây dựng hình ảnh hiện đại của đô thị Biên Hòa thông qua các cụm công trình kiến trúc cao tầng và tập trung các hoạt động thương mại dịch vụ, nhà ở,... đan xen với các khu vực dịch vụ du lịch, thể dục thể thao, vui chơi giải trí gắn với cảnh quan sông nước;

- Trong khu tổ chức các khu trung tâm hành chính các cấp (phân khu, khu vực và khu phố); các khu thương mại dịch vụ, du lịch và vui chơi giải trí; các khu phát triển hỗn hợp, khu ở mật độ cao, khu ở sinh thái ven sông, các khu thể dục thể thao, cây xanh công viên cây xanh - thể dục thể thao,...gắn với mục tiêu xanh hóa đô thị.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch:

a) Quy mô dân số : Khoảng 140.000 - 190.000 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng: 65 – 80 m^2/ người, trong đó:

- Đất ở : 40 - 45 m^2/người.
- Đất cây xanh – công viên : 08 - 12 m^2/ người.
- Đất công cộng- dịch vụ : 06 - 10 m^2/ người.

Trong đó quỹ đất công trình giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở (không bao gồm trung học phổ thông) phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 2,7m^2/người.

- Đất giao thông : 08 - 12 m^2/người.

Các chỉ tiêu trên không bao gồm phần đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị, tôn giáo và mặt nước.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường : 1,0 - 1,2 kg rác/người/ngày;
- Chỉ tiêu cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày.đêm;
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp;
- Chỉ tiêu cấp điện : 1500 kWh/người/năm;

d) Chỉ tiêu về tầng cao và chiều cao:

- Tầng cao : ≤ 30 tầng

- Chiều cao : ≤ 110 m.

5. Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất

5.1 Cơ cấu chung

Trên cơ sở các định hướng quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch chung thành phố Biên Hòa giai đoạn đến 2030, cơ cấu tổ chức không gian phân khu C4 phân định như sau:

- Hệ thống 03 khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình thương mại, dịch vụ, giải trí,... có vị trí tại:

+ Nút giao giữa đường Hương lộ 2 và đường chính Long Hưng - Phước Tân theo trục Tây - Đông.

+ Nút giao giữa đường chính Long Hưng - Phước Tân và đường chính số 3.

+ Khu vực trung tâm của cù lao Phước Hưng.

- Hệ thống các trung tâm khu ở với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu ở với bán kính phục vụ theo quy chuẩn.

- Tổ chức không gian các khu ở:

+ Các khu ở cao tầng dọc Hương lộ 2 đường Long Hưng - Phước Tân, đường chính số 3, số 2, tại các khu vực trung tâm thương mại dịch vụ đô thị.

+ Các khu ở thấp tầng bố trí tại các khu vực ven các kênh rạch, bao quanh các khu trung tâm khu vực.

5.2 Phân bố quỹ đất, dân số và chức năng

- Trên cơ sở đặc điểm vị trí bao quanh là hệ thống sông rạch (sông Đồng Nai, sông Bến Gỗ, rạch Cây Ngã, các rạch nhánh) và hệ thống khung cứng giao thông cấp đô thị là Trục sinh thái (Hương lộ 2) theo trục Bắc Nam, đường chính theo trục Đông Tây (đường số 3) và đường chính khu vực vòng quanh khu quy hoạch (đường số 2); Phân khu C4 chia làm 04 khu vực với 14 ô quy hoạch (tương đương với đơn vị ở, khu phố) để kiểm soát phát triển.

a) Khu A - Long Hưng:

- Quy mô diện tích : Khoảng 224 ha.

- Quy mô dân số : Khoảng 35.000- 40.000 người.

- Vai trò, chức năng: Được đầu tư phát triển hoàn toàn mới, chủ yếu là các khu ở mật độ trung bình , đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và tái định cư của khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

Để kiểm soát phát triển, Khu A được phân thành 3 ô quy hoạch như sau:

Ô A1: Ở phía Tây; Thuộc phạm vi khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai với quy mô khoảng 60 ha, dân số khoảng 10.000 - 14.000 người.

Ô A2: Ở phía Đông Bắc; Giới hạn bởi sông Bến Gỗ, Hương lộ 2, đường chính đô thị số 3 (lộ giới 45m); Quy mô diện tích khoảng 90 ha; Quy mô dân số khoảng 12.000 - 15.000 người.

Ô A3: Ở phía Nam và Đông Nam; Giới hạn bởi tuyến đường số 3 (lộ giới 45m), Hương lộ 2, rạch Cây Ngã và tiểu khu B (khu đô thị Waterfront); Quy mô diện tích khoảng 78 ha; Quy mô dân số khoảng 10.000 - 14.000 người.

b) Khu B –Waterfront

- Quy mô diện tích : 359 ha.

- Quy mô dân số : Khoảng 45.000 - 55.000 người

- Vai trò, chức năng: Là khu vực được đầu tư phát triển hoàn toàn mới với mật độ cao, có vai trò là trung tâm của phân khu C4 với hai khu trung tâm cấp đô thị và các khu ở mật độ cao với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực và vùng phụ cận trong tổng thể đô thị Biên Hoà.

Để kiểm soát phát triển, Khu B được phân thành 4 ô quy hoạch như sau:

Ô B1: tại phía Tây tiểu khu B, giới hạn bởi sông Đồng Nai, rạch Cây Ngã, giáp rạch Lái Nguyệt và đường Hương Lộ 2; Thuộc phạm vi khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai. Diện tích khoảng 65 ha, dân số khoảng 15.000 - 20.000 người.

Ô B2: ở phía Bắc, giới hạn bởi rạch Cây Ngã, Hương lộ 2, đường Long Hưng - Phước Tân và đường chính số 3. Diện tích khoảng 103 ha; dân số khoảng 9.000 - 14.000 người.

Ô B3: ở phía Nam, giới hạn bởi đường Long Hưng - Phước Tân, Hương lộ 2, rạch Lái Nguyệt và đường chính số 3. Diện tích khoảng 105 ha, quy mô dân số khoảng: 9.000 - 14.000 người.

Ô B4: ở phía Đông, giới hạn bởi rạch Cây Ngã, đường chính số 2, rạch Lái Nguyệt, sông Buông, sông Bến Gỗ. Diện tích khoảng 86 ha, quy mô dân số khoảng: 8.000 - 10.000 người.

c) Khu C – Aquacity

- Quy mô diện tích : Khoảng 298 ha.

- Quy mô dân số : Khoảng 45.000 - 55.000 người

- Vai trò, chức năng: Thuộc Nam Trung phần của Phân khu C4, được đầu tư phát triển hoàn toàn mới với các khu ở mật độ cao, đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại của khu vực và đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

Để kiểm soát phát triển, Khu C được phân thành 03 ô quy hoạch như sau:

Ô C1: giới hạn bởi sông Buông phía Đông, rạch Lái Nguyệt và rạch nhánh ở phía Tây. Có quy mô khoảng 103ha, dân số khoảng 10.000 - 15.000 người.

Ô C2: giới hạn bởi sông Đồng Nai ở phía Tây, sông Buông về phía Đông, rạch Lái Nguyệt ở phía Bắc và các rạch nhánh ở phía Nam và Đông Bắc; Có quy mô khoảng 121 ha, dân số khoảng 25.000 - 29.000 người.

Ô C3: giới hạn bởi sông Đồng Nai ở phía Tây, sông Buông về phía Đông Bắc và phía Nam, rạch nhánh ở phía Tây Bắc; Có quy mô khoảng 73ha, dân số khoảng 10.000 - 15.000 người.

d) Khu D - Phước Hưng

- Quy mô diện tích : Khoảng 286 ha.
- Quy mô dân số : Khoảng 25.000 - 35.000 người
- Vai trò, chức năng: Là khu vực được đầu tư phát triển hoàn toàn mới với chủ yếu là các khu ở mật độ trung bình, đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại của khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

Để kiểm soát phát triển, Khu D được phân thành 04 ô quy hoạch như sau:

Ô D1: Phía Tây Bắc, giới hạn bởi sông Buông, đường số 23 và đường số 27. Có quy mô khoảng 60ha, dân số khoảng 6.000 - 9.000 người.

Ô D2: Phía Đông Bắc tiểu khu, giới hạn bởi sông Buông, sông Giữa và đường số 23; Có quy mô khoảng 85ha, dân số khoảng 9.000 - 11.000 người.

Ô D3: Tại trung tâm, giới hạn bởi đường số 23; Có quy mô khoảng 46ha, dân số khoảng 6.000 - 9.000 người.

Ô D4: Tại phía Nam, giới hạn bởi sông Buông, sông Giữa và đường số 23; Có quy mô khoảng 94ha, dân số khoảng 10.000 - 12.000 người.

5.3 Hệ thống công trình công cộng tiện ích

Hệ thống công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ gồm:

Tại Khu A

- Ô A1:

+ Cụm công trình giáo dục khu ở với tổng diện tích tối thiểu 1,5 ha bao gồm trường mầm non, trường tiểu học nằm tiếp giáp góc Tây Nam của cụm nhà ở cao tầng dọc Hương lộ 2.

+ Công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có thể bố trí tại phần đế khu nhà ở cao tầng phía Nam với diện tích sàn tối thiểu 1.000m^2.

+ Cụm công trình dịch vụ khu ở gồm trạm kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ khu ở có tổng diện tích tối thiểu khoảng 0,5ha tại khu vực cửa ngõ phía Bắc, tiếp giáp Hương lộ 2.

- Ô A2:

+ Các công trình giáo dục gồm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông với tổng diện tích tối thiểu 6,6ha. Trong đó trường mầm non được đặt tại hai vị trí trung tâm nhóm nhà ở phía Đông và phía Tây.

+ Công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có thể bố trí tại phần đế khu nhà ở cao tầng phía Bắc với diện tích sàn tối thiểu 1.000m^2.

+ Cụm trung tâm công cộng nằm tại giao lộ đường số 2 và đường số 3 gồm: Công trình hành chính có diện tích tối thiểu 0,4ha, là trụ sở của UBND xã Long Hưng trong giai đoạn đầu, về lâu dài sẽ trở thành công trình hành chính của Khu A; Ngoài ra có Công trình trạm y tế với diện tích tối thiểu 0,2ha.

+ Bố trí chợ tại khu vực cửa ngõ phía Bắc, tiếp giáp Hương lộ 2.

- Ô A3:

+ Cụm công trình giáo dục gồm trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở với tổng diện tích tối thiểu 4,7ha nằm tại vị trí trung tâm khu ở. Trong đó trường mầm non được đặt tại hai vị trí trung tâm nhóm nhà ở phía Bắc và phía Nam của Ô A3.

+ Công trình văn hóa cấp khu vực kết hợp sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có diện tích tối thiểu là 0,4ha bố trí tại khu vực trung tâm của khu A3.

Tại Khu B

- Ô B1: Các công trình công cộng tiện ích như y tế, giáo dục mầm non, sinh hoạt cộng đồng, hành chính cấp đơn vị ở (văn phòng khu phố),... phục vụ khu ở bố trí tại khu vực trung tâm; Có thể được bố trí trong các khối phức hợp cao tầng nhằm đảm bảo các yêu cầu về không gian hiện đại cao tầng và tiết kiệm quỹ đất tại khu vực (việc bố trí phải đảm bảo quy mô diện tích và các yêu cầu thiết kế hoạt động phù hợp các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan).

- Ô B2:

+ Cụm công trình công cộng cấp phân khu tại khu vực tiếp giáp nút giao đường Long Hưng - Phước Tân và đường số 3 gồm: Khu hành chính chính trị có diện tích tối thiểu 1,2ha đáp ứng nhu cầu quản lý hành chính cho phân khu C4 và khu B của phân khu; Ngoài ra còn có Bệnh viện với diện tích tối thiểu 1ha.

+ Công trình giáo dục mầm non có tổng diện tích tối thiểu 1,8ha được đặt tại 3 vị trí nhằm đảm bảo khoảng cách tiếp cận gần nhất cho dân cư trong khu vực.

+ Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có diện tích tối thiểu 0,4ha nằm tại phía Tây khu B giáp đường Hương Lộ 2. Các trạm y tế phục vụ nhóm ở có diện tích tối thiểu 0,1ha.

- Ô B3:

+ Cụm công trình công cộng tiện ích tại khu vực tiếp giáp đường số 2 gồm: Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS, THPT có tổng diện tích tối thiểu 5,2ha. Các trạm y tế có tổng diện tích tối thiểu 0,2ha.

+ Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố tại phía Đông Bắc có diện tích tối thiểu 0,8ha.

- Ô B4:

+ Cụm công trình công cộng tiện ích tại khu vực tiếp giáp nút giao đường chính số 3 và đường Long Hưng–Phước Tân gồm: Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS, THPT có tổng diện tích tối thiểu 6ha. Các trạm y tế có diện tích tối thiểu 0,1ha.

+ Công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố bố trí tại phần đế khu nhà ở cao tầng phía Nam, giáp đường chính số 3 với quy mô diện tích sàn sử dụng 0,2 ha.

Tại Khu C

- Ô C1:

+ Cụm công trình công cộng tại khu vực nút giao đường số 2 và đường số 3 gồm: Khu hành chính chính trị có diện tích tối thiểu 0,5ha đáp ứng nhu cầu quản lý hành chính cho toàn khu C; Bệnh viện có diện tích tối thiểu 1,2ha.

+ Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THPT có tổng diện tích tối thiểu 4,3ha. Trong đó trường mầm non được đặt tại 3 điểm nhằm đảm bảo khoảng cách tiếp cận gần nhất cho dân cư trong khu vực.

+ Công trình văn hóa và sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có diện tích tối thiểu là 0,2ha bố trí tại khu vực phía Bắc; Khi triển khai quy hoạch chi tiết; tại khu vực bao quanh công trình sẽ bố trí hệ thống cây xanh nhóm ở nhằm tạo không gian mở rộng lớn, đảm bảo thông thoáng cho khu vực khi tụ tập đông người.

- Ô C2:

+ Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS có tổng diện tích tối thiểu 2,6 ha. Trong đó trường mầm non được đặt tại hai vị trí nhằm đảm bảo khoảng cách tiếp cận gần nhất cho dân cư trong khu vực.

+ Công trình văn phòng khu phố bố trí kết hợp trong trung tâm văn hóa tiểu khu.

- Ô C3:

+ Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS có tổng diện tích tối thiểu 1,9ha đảm bảo khoảng cách tiếp cận gần nhất cho dân cư trong khu vực.

+ Công trình văn hóa và sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có diện tích tối thiểu là 0,2ha bố trí tại khu vực trung tâm gắn liền không gian với khu giáo dục.

Tại Khu D

- Ô D1: Bố trí cụm công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố - giáo dục mầm non tại khu vực trung tâm khu ở với diện tích tối thiểu 0,5ha cho mỗi công trình.

- Ô D2: Bố trí cụm công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố với diện tích khoảng 1ha; giáo dục mầm non khoảng 0,4ha, trạm y tế khoảng 0,4ha tại khu vực trung tâm khu ở.

- Ô D3:

+ Công trình hành chính của Khu D với diện tích tối thiểu 0,7 ha; Bệnh viện khoảng 1,85ha;

+ Hệ thống các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS, trung học phổ thông với diện tích tối thiểu 4,5ha.

- Ô D4: Tại khu vực trung tâm bố trí cụm công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố với diện tích khoảng 1ha; giáo dục mầm non khoảng 0,4ha.

5.4 Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

a) Toàn phân khu:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**	**1.167**	**100**
I.1	**Đất nhóm nhà ở (*)**	**717**	**60,75**
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	97	
I.1.2	Đất ở thấp tầng	620	
I.2	**Đất công cộng dịch vụ**	**145**	**13**
I.2.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT) (**)	50	
I.2.2	Đất y tế	6	
I.2.3	Đất Hành chính + văn hóa (***)	9	
I.2.7	TMDV (****)	80	
I.3	**Đất cây xanh công viên –TDTT**	**149**	**12,5**
I.3.1	Cây xanh công viên	40	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	97	
I.3.3	Mặt nước	12	
I.4	**Đất giao thông + Đầu mối HTKT**	**156**	**13,5**
I.5	**Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng...) - ngoài dân dụng**	**2**	**0, 25**
II	**ĐẤT SÔNG RẠCH**	**333**	
	TỔNG	**1.500**	

Ghi chú:

- (*) Bao gồm quỹ đất tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư trên địa bàn, nhà ở giãn dân trong khu vực (nếu có), nhà ở xã hội, nhà ở thương mại... ; Trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong giai đoạn tiếp theo tại các nhóm nhà ở phải đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh đạt tối thiểu $1m^2$/ người.

- (**) Không bao gồm quỹ đất dành cho hệ thống giáo dục chuyên nghiệp (các trường dạy nghề, cao đẳng đại học; Trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết tùy theo dân số cụ thể của từng khu vực, việc bố trí cân đối quỹ

đất công trình giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở (không bao gồm trung học phổ thông) phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 2,7m^2/ người.

- (***) Đất hành chính các cấp Phân khu, khu vực và khu ở; Đối với công trình hành chính cấp khu ở (văn phòng khu phố) có thể bố trí phối hợp, sử dụng chung với nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng với điều kiện đảm bảo về diện tích.

- (****) Trong phạm vi khu thương mại dịch vụ, đối với phạm vi quy hoạch công trình Trung tâm thương mại dịch vụ, trong giai đoạn đầu có thể lựa chọn vị trí có bán kính phục vụ phù hợp bố trí chợ đáp ứng nhu cầu của người dân, về lâu dài theo giai đoạn phát triển của đô thị sẽ chuyển đổi sang Trung tâm thương mại.

b) Các khu quy hoạch:

- Khu A – khu Long Hưng

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I.1	**Đất khu ở**	**132**	**59**
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	25	
I.1.2	Đất khu ở thấp tầng	107	
I.2	**Đất công cộng dịch vụ**	**25**	**11**
I.2.1	Đất khu giáo dục	13	
I.2.2	Đất khu hành chính + văn hóa + y tế	2	
I.2.3	Đất khu TM-DV	10	
I.3	**Đất khu Cây xanh- công viên**	**29**	**13**
I.3.1	Cây xanh công viên	10	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	17	
I.3.3	Mặt nước	2	
I.4	**Đất giao thông + đầu mối HTKT**	**37**	**17**
I.5	**Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng...)**	**1**	
	Tổng diện tích toàn khu	**224**	**100**

- Khu B - Khu Water Front

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I.1	**Đất khu ở**	**194**	**54**
I.1.1	Khu ở cao tầng	22	
I.1.2	Khu ở thấp tầng	172	
I.2	**Đất công cộng dịch vụ đô thị**	**70**	**19,5**
I.2.1	Giáo dục	15	
I.2.2	Hành chính - văn hóa – y tế	5	
I.2.3	TMDV	50	
I.3	**Cây xanh**	**39**	**11**
I.3.1	Cây xanh công viên	11	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	24	
I.3.3	Mặt nước	4	
I.4	**Đất giao thông + đầu mối HTKT**	**55**	**15,5**
I.5	**Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng,...)**	**0,1**	
	Tổng diện tích toàn khu	**359**	**100**

- Khu C - Khu Aqua City

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I.1	**Đất khu ở**	**191**	**64**
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	42	
I.1.2	Đất khu ở thấp tầng	149	
I.2	**Đất công cộng dịch vụ đô thị**	**27**	**9**
I.2.1	Giáo dục	10	
I.2.2	Hành chính - văn hóa – y tế	3	
I.2.3	TMDV	14	
I.3	**Cây xanh**	**36**	**12**
I.3.1	Cây xanh công viên TDTT	8	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	28	
I.4	**Đất giao thông + đầu mối HTKT**	**44**	**15**
I.5	**Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng,...)**	**0,3**	
III	**TỔNG**	**298**	**100**

- Tiểu khu D - Khu Cù Lao Phước Hưng-khoảng 286ha

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I.1	**Đất khu ở**	**198**	**69**
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	7	
I.1.2	Đất khu ở thấp tầng	191	
I.2	**Đất công cộng dịch vụ đô thị**	**21**	**7**
I.2.1	Giáo dục	8	
I.2.2	Hành chính- Văn hóa – Y tế	6	
I.2.6	TMDV	7	
I.3	**Cây xanh**	**42**	**15**
I.3.1	Cây xanh công viên TDTT	13	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	24	
I.3.3	Mặt nước	5	
I.4	**Đất giao thông + đầu mối HTKT**	**25**	**9**
I.5	**Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng,...)**	**0,1**	
	Tổng	**286**	**100**

- Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ có tính chất định hướng; Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác ở bước sau khi lập quy hoạch chi tiết, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này.

- Quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị. Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... lấy ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan và các quy định hiện hành.

- Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng hoặc đang triển khai

các thủ tục lập dự án đầu tư, cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu sau khi được phê duyệt. Trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định để điều chỉnh trên nguyên tắc đảm bảo các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

6. Thiết kế đô thị

6.1 Nội dung và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Nội dung:

- 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 vùng, 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,…

b) Yêu cầu tổ chức:

Yêu cầu chung:

- 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 quy hoạch chung được phê duyệt.

- Gắn với địa hình tự nhiên.

- Gắn với tiến độ thực hiện dự án và nguồn vốn đầu tư nhiều giai đoạn.

Yêu cầu cho từng chức năng:

- Đối với khu trung tâm hành chính cấp phân khu và tiểu khu: Tất cả các cơ quan Đảng, Nhà nước, Tổ chức chính trị - xã hội tập trung trong một tòa nhà; Hợp khối, xây dựng nhiều tầng để tiết kiệm quỹ đất và dành diện tích đất còn lại cho không gian mở.

- Đối với các công trình công cộng - dịch vụ bố trí các hạng mục công trình phụ trợ của các công trình theo hướng kết hợp hoặc bố trí tại tầng hầm, không bố trí phân tán tách biệt.

- Đối với không gian tại các công trình tín ngưỡng, văn hóa, tôn giáo: Kết hợp bố trí dãy cây xanh tạo ra không gian mở rộng lớn với kết hợp môi trường thiên nhiên thân thiện, phục vụ công cộng cho người dân, hình thức kiến trúc theo hướng phổ biến nét văn hóa dân gian của địa phương.

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

- Đối với các khu vực trung tâm thương mại dịch vụ: Việc bố cục hình khối kiến trúc cần lưu ý việc liên kết hình thành tổ hợp không gian mở rộng lớn tại lõi trung tâm để tổ chức các lễ hội đường phố, sự kiện,…

- Đối với phạm vi ven sông: cần lưu ý đảm bảo các yếu tố về cảnh quan đô thị, bố trí các dãy cây xanh dọc sông tăng tính hấp dẫn cho tuyến du lịch đường sông.

- Đối với hệ thống cây xanh: Hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh công trình, cây xanh công viên tập trung tổ chức gắn liền và liên tục thành dãy.

6.2 Các phạm vi cảnh quan đô thị cần kiểm soát

a) Các khu vực cảnh quan trung tâm :

- Các khu vực trung tâm cấp đô thị (03 khu) tại:

+ Nút giao giữa đường Hương lộ 2 và đường chính Long Hưng - Phước Tân theo trục Tây - Đông (thuộc tiểu khu B - Waterfront).

+ Nút giao giữa đường chính Long Hưng - Phước Tân và đường chính đô thị số 3 (thuộc tiểu khu B - Waterfront).

+ Khu vực trung tâm của cù lao Phước Hưng (thuộc tiểu khu D - Phước Hưng).

- Các khu vực trung tâm cấp phân khu và tiểu khu (05 khu) tại:

+ Nút giao giữa Hương lộ 2 và phía Bắc đường chính số 3 (thuộc tiểu khu A - Long Hưng).

+ Nút giao giữa Hương lộ 2 và phía Nam đường chính số 3 (thuộc tiểu khu C - Aquacity).

+ Nút giao giữa đường chính Long Hưng- Phước Tân và đường chính đô thị số 2 (thuộc tiểu khu B - Waterfront).

+ Nút giao giữa đoạn phía Bắc của đường chính số 2 và đường chính số 3 (thuộc tiểu khu A - Long Hưng).

+ Nút giao giữa đoạn phía Nam của đường chính số 2 và đường số 3 (thuộc tiểu khu C - Aquacity).

b) Các tuyến cảnh quan:

- Các tuyến theo hướng nhìn từ giao thông thủy:

+ Phạm vi dọc bờ Đông sông Đồng Nai với chiều dài khoảng 6,5km;

+ Hai bên bờ các sông nhánh: sông Vàm Cái Sức, sông Trong, sông Giữa, sông Buông, sông Bến Gỗ.

+ Hai bên bờ các rạch: Cây Ngã, Lái Nguyệt.

- Các tuyến dọc hai bên các trục:

+ Đường chính đô thị: Hương lộ 2, Long Hưng - Phước Tân;

+ Đường liên khu vực: Đường số 2, số 3, số 20, số 23, số 27.

- Các nhóm công trình cao tầng nằm dọc đường Hương Lộ 2 tạo ra tuyến không gian chính cho đô thị.

c) Hệ thống không gian mở

- **Tại khu A – Long Hưng:**

+ Tại phạm vi khu vực cụm Công trình tôn giáo (gồm Chùa Long Bửu và khu Niệm phật đường Long Hưng) bố trí kết hợp công trình và hành lang cây xanh cảnh quan bao quanh tạo quần thể thống nhất.

+ Khu công viên trung tâm với quy mô khoảng 3,5ha (tiếp giáp phía Bắc đường chính số 3) đáp ứng yêu cầu về mảng xanh tập trung phục vụ công cộng cho toàn tiểu khu và hoạt động thể dục thể thao với tỷ lệ chiếm đất tối đa 30%.

+ Các tuyến cây xanh công viên: Tuyến nối từ Tây sang Đông (sông Đồng Nai đến Rạch Cây Ngã 2) với chiều rộng ≥18m; Tuyến nối từ công viên Trung tâm ra Sông Buông với chiều rộng ≥16 m. Tuyến cây xanh kết hợp kênh đào hướng Bắc – Nam từ sông Buông đến rạch Cây Ngã với chiều rộng ≥32m.

+ Các dãy hành lang xanh ven sông Đồng Nai có chiều rộng ≥30m; cách ly Sông Bến Gỗ và rạch Cây Ngã ≥10m, có vai trò cách ly bảo vệ cảnh quan sinh thái, đáp ứng các yêu cầu trong việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các cụm hoa viên cây xanh được phân bố đều trong các nhóm nhà ở. Hệ thống cây xanh cách ly chân cầu, bao quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật ≥ 8m.

- **Tại khu B - Waterfront:**

+ Khu vực trong phạm vi công trình tín ngưỡng (ở phía Tây Bắc của Tiểu khu, tiếp giáp sông Đồng Nai) khuôn viên được cải tạo gắn với hành lang cây xanh cảnh quan bao quanh.

+ Khu vực khu công viên trung tâm với quy mô khoảng 2,6 ha đáp ứng yêu cầu về mãng xanh tập trung phục vụ công cộng cho Tiểu khu, gắn với không gian mở của các công trình thương mại dịch vụ bao quanh nút giao đường Long Hưng - Phước Tân và Hương Lộ 2.

+ Các tuyến công viên cây xanh: Tuyến nối từ sông Đồng Nai đến rạch Cây Ngã theo hướng Đông - Tây với chiều rộng tối thiểu 30m (thuộc khu B1 và B2); Tuyến nối từ sông Đồng Nai đến đường số 2 với chiều rộng ≥ 30 m (thuộc khu B1 và B3).

+ Các dãy hành lang xanh ven: sông Đồng Nai có chiều rộng ≥30m; Sông Bến Gỗ và rạch Cây Ngã ≥10m, có vai trò cách ly bảo vệ cảnh quan sinh thái, đáp ứng các yêu cầu trong việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các cụm hoa viên cây xanh được phân bố đều trong các nhóm nhà ở. Hệ thống cây xanh cách ly chân cầu, bao quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật ≥ 8m.

- **Tại khu C - Aquacity :**

+ Khu vực công trình tín ngưỡng - Đình Phúc Châu (ở phía tây Bắc của tiểu khu tiếp giáp sông Đồng Nai) được cải tạo gắn với hành lang cây xanh cách ly bao quanh.

+ Khu vực khu công viên trung tâm giáp sông Đồng Nai với quy mô khoảng 2,7 ha đáp ứng yêu cầu về mảng xanh tập trung phục vụ công cộng cho Tiểu khu, gắn với không gian mở của các công trình thương mại dịch vụ bao quanh nút giao đường Long Hưng - Phước Tân và Hương Lộ 2.

+ Các khu công viên trung tâm khu C1, C2, C3 có tổng diện tích khoảng 3ha.

+ Các dãy hành lang xanh ven: sông Đồng Nai có chiều rộng ≥30m; Sông Bến Gỗ và rạch Cây Ngã ≥10m, có vai trò cách ly bảo vệ cảnh quan sinh thái, đáp ứng các yêu cầu trong việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các cụm hoa viên cây xanh được phân bố đều trong các nhóm nhà ở. Hệ thống cây xanh cách ly chân cầu, bao quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật ≥ 8m.

- Tại khu D– Phước Hưng:

+ Khu vực công trình tôn giáo (ở phía Đông tiểu khu, tiếp giáp sông Giữa) được cải tạo, gắn với tổ chức hành lang cây xanh cảnh quan bao quanh.

+ Các tuyến cây xanh công viên: tuyến kênh đào và hành lang xanh hai bên kết nối từ Bắc xuống Nam, từ sông Trong ra Sông Buông với chiều rộng ≥45m; Tuyến cây xanh theo hướng Tây Bắc – Đông Nam nối công viên trung tâm với sông Buông có chiều rộng ≥30m. Các tuyến cây xanh trong khu ở D1, D2 có chiều rộng ≥20m.

+ Các dãy hành lang xanh ven: sông Buông và sông Giữa ≥10m, hình thành các mảng, tuyến xanh ven sông rạch mật độ cao và xuyên suốt có vai trò cách ly bảo vệ cảnh quan sinh thái, đáp ứng các yêu cầu trong việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các cụm hoa viên cây xanh được phân bố đều trong các nhóm nhà ở. Hệ thống cây xanh cách ly chân cầu, bao quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật ≥ 8m.

- Ngoài ra tại các khu trung tâm đô thị, tùy theo từng cấp hình thành không gian mở rộng lớn tại lõi trung tâm, bao gồm không gian hoa viên cây xanh trung tâm làm chủ đạo gắn không gian mở tại các công trình công cộng dịch vụ, hè phố,....

d) Các khu vực cửa ngõ:

- Cửa ngõ phía Bắc gồm: cầu Hương lộ 2 qua sông Bến Gỗ, dãy cây xanh cách ly hai bên dưới chân cầu và các công trình thương mại dịch vụ trong phạm vi.

- Cửa ngõ phía Nam gồm: cầu Hương lộ 2 qua sông Vàm Cái Sức, dãy cây xanh cách ly hai bên dưới chân cầu và các công trình nhà ở cao và thấp tầng trong phạm vi.

- Cửa ngõ phía Đông gồm: cầu đường Long Hưng - Phước Tân qua sông Buông, dãy cây xanh cách ly hai bên dưới chân cầu và các công trình nhà ở thấp tầng trong phạm vi.

e) Công trình điểm nhấn:

- Các công trình tại các khu vực cửa ngõ;

- Các công trình thương mại dịch vụ bao quanh nút giao Hương lộ 2 và Long Hưng - Phước Tân tạo điểm nhấn về tầng cao.

- Các nhóm công trình cao tầng với chiều cao tối đa 15 tầng tại trung tâm các tiểu khu A, C, D và 30 tầng tại trung tâm tiểu khu B, nằm tại nút giao cắt các tuyến đường chính, đóng vai trò là điểm nhấn của trung tâm đô thị đồng thời cũng là những cột mốc không gian tạo sức hút tối đa về thị giác.

g) Các ô phố: Với các loại hình nhà ở cao tầng và thấp tầng mật độ cao, trung bình, thấp tùy từng khu vực có hình thức kiến trúc hiện đại, được xây dựng đồng bộ.

6.3 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Khu A - Long Hưng

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ của tiểu khu có vị trí tại khu vực phía Tây dự án, tiếp giáp Sông Đồng Nai và đường chính số 2, đáp ứng nhu cầu thương mại, dịch vụ, du lịch, giải trí,...; Tổ chức tại:

+ Phần đế cụm công trình phức hợp thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng dọc hai hên Hương Lộ 2 tạo ra điểm nhấn về hình khối kiến trúc và chiều cao tầng của khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai và dọc Hương lộ 2.

+ Bến tàu du lịch, giải trí ven Sông Đồng Nai (thuộc khu A1) được tổ chức hài hòa gần gũi không gian thiên nhiên, mặt nước của sông Đồng Nai.

- Khu Trung tâm hành chính - y tế của tiểu khu được bố trí tại khu A2, tiếp giáp nút giao giữa đường số 3 và đường số 2, trong đó công trình hành chính là trụ sở của UBND xã Long Hưng ở giai đoạn đầu, về lâu dài sẽ trở thành công trình hành chính cấp Tiểu khu).

- Các trung tâm các khu ở với đầy đủ hệ thống công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở bao quanh; bố trí Nhà ở xã hội và tái định cư tập trung cho toàn phân khu.

b) Khu B –Waterfront

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị có vị trí tại khu vực phía Tây dự án, tại nút giao đường Hương lộ 2 và đường liên xã Long Hưng - Phước Tân, tiếp giáp Sông Đồng Nai, gồm:

+ Các công trình thương mại dịch vụ cao tầng xung quanh nút giao đường Hương lộ 2 và đường liên xã Long Hưng - Phước Tân, tiếp giáp Sông Đồng Nai;

+ Phần đế cụm công trình phức hợp thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng mật độ cao dọc hai hên Hương Lộ 2.

- Khu trung tâm Hành chính, Y tế, thương mại dịch vụ cấp Phân khu tại khu vực nút giao đường Long Hưng– Phước Tân với đường chính số 3 (trong đó công trình hành chính cấp Phân Khu – cấp Quận và Tiểu khu – cấp phường).

- Cụm công trình thương mại dịch vụ đô thị bố trí tại khu vực nút giao đường chính Long Hưng- Phước Tân và đường số 3.

- Các trung tâm các khu ở với đầy đủ hệ thống công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở bao quanh.

c) Khu C –Aquacity

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ tiểu khu bố trí ở phía Tây, quy mô khoảng 11,5ha, tiếp giáp nút giao đường Hương lộ 2 và đường số 3, Sông Đồng Nai (thuộc khu C2). Tạo ra điểm nhấn về hình khối kiến trúc và chiều cao cho cảnh quan ven sông Đồng Nai và dọc đường Hương lộ 2, đáp ứng nhu cầu thương mại, dịch vụ, du lịch, giải trí, bến du thuyền...cho khu vực.

- Khu trung tâm hành chính- y tế của tiểu khu tại khu vực nút giao đường số 2 và đường số 3 gồm: Khu hành chính chính trị có diện tích tối thiểu 0,5ha đáp ứng nhu cầu quản lý hành chính cho tiểu khu C; Bệnh viện có diện tích tối thiểu 1,2 ha.

- Trung tâm văn hóa của tiểu khu, giáp đường số 3 (thuộc khu C2) phục vụ cho các hoạt động văn hóa, sự kiện có diện tích tối thiểu 0,7ha được bố trí gắn liền với khu công viên trong tổ chức sự kiện, hoạt động văn hóa ngoài trời.

- Các trung tâm các khu ở với đầy đủ hệ thống công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở bao quanh;

d) Khu D - Phước Hưng

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị phía trung tâm tiểu khu D, tại nút giao đường số 23 và đường số 27, tiếp giáp Sông Đồng Nai (nằm trong khu D1, D3, D4). Tạo ra điểm nhấn về hình khối kiến trúc và chiều cao cho cảnh quan cho khu vực, đáp ứng nhu cầu thương mại, dịch vụ, du lịch, giải trí, ...

- Khu trung tâm hành chính, y tế, giáo dục cấp tiểu khu bố trí tại khu vực trung tâm (trong khu D3) với: công trình hành chính chính trị có diện tích tối thiểu 0,4ha đáp ứng nhu cầu quản lý hành chính cho tiểu khu D; Bệnh viện có diện tích tối thiểu 1,9ha; công trình Trung học phổ thông với diện tích tối thiểu 1,5ha.

- Các trung tâm các khu ở với đầy đủ hệ thống công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ.

6.4 Mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng :

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình:

+ Đáp ứng theo theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể có thể thay đổi, tuy nhiên phải đảm bảo tính thống nhất trong từng khu chức năng và toàn khu vực.

+ Tầng cao xây dựng công trình tối đa là 110m tuân thủ theo văn bản số 102/TC-QC của Cục Tác chiến - Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không.

+ Đối với công trình công cộng dịch vụ bố trí tầng hầm để đảm bảo không gian cho các công trình phụ trợ, đậu xe,...;

STT	Khu chức năng	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao
I	**Khu ở**		
1	Ở cao tầng	50	10 - 15
2	Ở thấp tầng	80	2 - 4
II	**Khu công cộng dịch vụ**		
1	Giáo dục	40	2 – 4
2	Y tế	40	2 – 6
I.2.3	Văn hóa	40	2 – 4
I.2.4	Hành chính	40	4 - 6
I.2.7	TMDV	40	3 - 30
I.3	**Cây xanh**		
I.3.1	Công viên TDTT	5	1
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	5	1

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Đối với công trình công cộng dịch vụ và nhà ở cao tầng xác định tùy theo các cấp đường: Đối với cấp đường chính đô thị đường liên khu vực và đường chính khu vực ≥10m cho tầng đế, ≥ 15m cho tầng tháp; Đối với các cấp đường nhỏ hơn là ≥ 6m cho tầng đế, ≥ 10m cho tầng tháp.

+ Đối với loại hình nhà ở thấp tầng phải bố trí khoảng lùi trước nhà ≥3m để bố trí khoảng xanh, không gian mở nhằm đáp ứng mục tiêu sinh thái chung của đô thị, hạn chế tình trạng đậu xe trên lề đường.

+ Việc bố trí khoảng lùi phải thống nhất cho một dãy phố, khuyến khích việc bố trí khoảng lùi cao hơn các yêu cầu trên.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1 Quy hoạch giao thông.

a) Đường bộ:

Giao thông đối ngoại

- Hương Lộ 2, lộ giới 60m (Mặt đường chính 2 bên 2x12,75m, mặt đường song hành 2 bên 2x8m, vỉa hè 2 bên 2x5m, dải phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách biên 2 bên 2x2,75m).

- Đường Long Hưng – Phước Tân, lộ giới 60m (Mặt cắt A-A), kết nối từ quốc lộ 51, đi qua Khu đô thị WaterFront và đấu nối vào tuyến đường Hương Lộ 2 (Mặt đường chính 2 bên 2x12,75m, mặt đường song hành 2 bên 2x8m, vỉa hè 2 bên 2x5m, dải phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách biên 2 bên 2x2,75m).

Giao thông đối nội:

Đường chính đô thị

- Đường Hương Lộ 2 và đường Long Hưng – Phước Tân: lộ giới 60m.

Đường liên khu vực:

- Đường số 3, lộ giới 45m, kết nối các khu dân cư Long Hưng, Khu đô thị Waterfront và Khu đô thị AquaCity (mặt đường chính 2 bên 2x7,5m, mặt đường song hành 2 bên 2x6m, vỉa hè 2 bên 2x5m, dãy phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách biên 2 bên 2x2,5m).

- Đường số 2: lộ giới 33m (mặt đường chính= 10m x2 bên= 20m; Vỉa hè= 5,0m+ 5,0m =10m; dãy phân cách giữa= 3,0m).

- Đường số 23: lộ giới 40m (mặt đường chính= 10m x 2 bên =20m; Vỉa hè =8,5m + 8,5m =17m; dãy phân cách giữa = 3,0m).

- Đường số 27: lộ giới 36m (mặt đường chính = 11,5m x 2 bên =23m; Vỉa hè =5,0m + 5,0m =10m; Dải phân cách giữa =3,0m).

- Đường số 20: lộ giới 30m (mặt đường chính = 8,0m x 2 bên = 16m; Vỉa hè = 6,0m + 6,0m = 12m; Dãy phân cách giữa = 2,0).

Đường chính khu vực:

- Đường số 10, số 13: lộ giới 33m (mặt đường chính = 10m x 2 bên = 20m; Vỉa hè = 5,0m + 5,0m = 10m; dãy phân cách giữa = 3,0m).

Đường khu vực:

- Đường số 12, số 14, số 15, số 16, số 17, số 18, số 19, số 21, số 22, số 24, số 25, số 26, số 28, số 29: lộ giới 22m (mặt đường chính = 6,0m x 2 bên = 12m; Vỉa hè = 5,0m + 5,0m = 10m).

- Đường số 4, số 5, số 6, số 7, số 8, số 9: lộ giới 20,5m (mặt đường chính = 5,5m x 2 bên = 11m; Vỉa hè = 4,75m + 4,75m = 9,5m).

b) Đường thủy:

- Khai thác tuyến giao thông đường thủy: dọc sông Đồng Nai, sông Bến Gỗ, sông Trong, sông Buông, sông Giữa, rạch Lái Nguyệt, rạch Cây Ngã để đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa, hành khách và du lịch.

- Thực hiện việc nạo vét, cải tạo luồng theo định kỳ phục vụ cho nhu cầu giao thông thủy.

- Bố trí các bến hàng hóa, du lịch,...theo quy hoạch trên cơ sở thỏa thuận với cấp thẩm quyền theo quy định của ngành giao thông.

c) Các tuyến xe buýt và Trạm dừng đỗ:

- Tuyến xe buýt: Trong giai đoạn đầu vẫn sử dụng chung với các làn đường, về lâu dài, từng bước sẽ phân định bằng những làn đường riêng (BRT) dành cho xe buýt trên các trục chính đô thị để tăng cường năng lực vận chuyển hành khách được xác định cụ thể theo nội dung dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

- Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, khoảng cách các trạm khoảng 300m - 500m và không quá 800m được xác định cụ thể theo nội dung dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

d) Giao thông tĩnh:

- Bố trí các bãi đậu xe riêng tại 03 khu Trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị;

- Đối với các khu chức năng đô thị xây mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình cho cả khu vực khoảng $4m^2$-$5m^2$/người. Vị trí, quy mô và công suất của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch tiếp theo. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

e) Các nút giao thông:

- Các nút giao khác cốt tổ chức tại nút giao giữa đường trục chính đô thị với đường đô thị.

- Quy hoạch phân khu xác định quỹ đất bố trí các nút giao thông khác cao độ, việc triển khai các nút giao theo nhiều giai đoạn phù hợp các giai đoạn phát triển của đô thị.

8.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền

- Việc thiết kế san nền sẽ được thực hiện theo phương pháp đắp cao và tạo độ dốc thoát nước.

- Cao độ san nền lựa chọn tối thiểu là: > 2,8m (đây là cao độ san nền dọc theo bờ các kênh rạch xung quanh dự án). Cao độ san nền khu vực dọc theo các tuyến đường Hương Lộ 2 và Long Hưng - Phước Tân sẽ phụ thuộc vào cao độ thiết kế 2 tuyến đường này từ (3,77 đến 4,61)m.

- Đối với các khu vực cây xanh công viên ven các sông rạch, hồ điều hòa sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Cao độ tim đường tại các ngả giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

b) 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 cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường. Sau khi thu gom nước mưa từ các tuyến cống, nước mưa sẽ được thoát ra các cửa xả Ø800 đến Ø2000 dọc theo hệ thống kênh rạch

xung quanh dự án. Độ sâu chôn cống bảo vệ cống ≥0,5m chịu được tải trọng tác động.

Phân chia lưu vực thoát nước:

Căn cứ định hướng Quy hoạch chung đã được phê duyệt, hướng thoát nước chính và tình hình hiện trạng khu vực, phân khu C4 được phân thành các lưu vực sau:

- Tiểu khu A - Long Hưng: nằm phía Bắc phân khu C4 thuộc xã Long Hưng, hướng thoát nước từ trong ra ngoài, thoát ra hệ thống sông Đồng Nai, sông Bến Gỗ và rạch Cây Ngã bao quanh khu.

- Tiểu khu B - Waterfront: Khu trung tâm phân khu C4 thuộc xã Long Hưng, hướng thoát nước chính từ trong ra ngoài, thoát ra hệ thống sông, rạch xung quanh gồm sông Đồng Nai, rạch Lái Nguyệt, sông Bến Gỗ và sông Buông.

- Tiểu khu C - Aquacity: Khu trung tâm phân khu C4 thuộc xã Long Hưng, hướng thoát nước chính từ Tây sang Nam và từ Tây sang Đông, thoát ra hệ thống sông Buông và sông Đồng Nai bao quanh.

- Tiểu khu D - Phước Hưng: Nằm phía Đông Nam phân khu C4, hướng thoát nước chính từ lõi trung tâm thoát ra phía ngoài sông Buông và sông Giữa.

8.3 Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cung cấp chính: dự kiến lấy từ Nhà máy nước Thiện Tân (100.000 m^3/ng.đêm), thông qua tuyến ống cấp nước dọc theo Quốc Lộ 51, đường Long Hưng – Phước Tân.

- Các tuyến ống cấp nước đi ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng nước Q = 54.000 m^3/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín đảm bảo cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Bố trí trạm phòng cháy chữa cháy phục vụ cho khu vực với bán kính 3km.

+ Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ F100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Ngoài các họng cứu hỏa cần bố trí thêm các hố lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hòa theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

8.4 Quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: 80% lượng nước cấp.

- Nguyên tắc thu gom xử lý nước thải:

+ Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải đô thị.

+ Sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa.

+ Nước thải của các bệnh viện được xử lý bằng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng của khu đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

+ Các nhà máy xử lý nước thải, trạm bơm chuyển bậc cần sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định. Vị trí, quy mô, công suất các trạm bơm chuyển bậc sẽ được xác định cụ thể và có thể điều chỉnh để phù hợp trong các giai đoạn tiếp theo.

- 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 đưa về trạm bơm nước thải đặt tại các khu.

- Giai đoạn đầu khi mật độ dân số chưa cao, nước thải phải được xử lý sơ bộ trước khi xả ra cống nhánh, từ đó dẫn ra các tuyến cống chính và sẽ được bơm về các trạm xử lý nước thải tại mỗi khu để xử lý. Các trạm xử lý nước thải tại mỗi khu sẽ là các trạm xử lý nước thải tạm thời. Giai đoạn sau khi đô thị phát triển hoàn chỉnh, các trạm xử lý nước thải sẽ được chuyển mục đích sử dụng sang làm trạm bơm nước thải. Sau khi thu nước từ công trình, nước thải sẽ được dẫn về các trạm bơm rồi dẫn về trạm xử lý chung của phân khu đặt tại vị trí tiểu khu C - Aquacity với tổng công suất 37.000 m^3/ngày.đêm.

Nghĩa trang và nhà tang lễ:

- Xây dựng kế hoạch từng bước di dời các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu dân cư.

- Nghĩa trang:

+ Nghĩa trang Biên Hòa tại xã Phước Tân.

+ Nghĩa trang tại huyện Long Thành.

- Nhà tang lễ: Từng bước tuyên truyền hạn chế việc tổ chức tang lễ tại nhà riêng. Bố trí và sử dụng không gian sinh hoạt cộng đồng tại tầng đế công trình nhà ở chung cư; tại các công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng riêng lẽ trong các đơn vị ở.

8.5 Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho khu vực được lấy từ tuyến điện trung thế 22kV đấu nối chạy dọc theo đường Hương lộ 2.

- Chi tiết vị trí đấu nối, tên trụ đấu nối sẽ được thực hiện trên hồ sơ thỏa thuận đấu nối cấp điện trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư tiếp theo.

- Các tuyến dây và tuyến cáp đi ngầm.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 132.020 kW.

8.6 Thông tin liên lạc

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối từ tuyến cáp chính dọc đường Hương lộ 2 của Viễn thông Đồng Nai.

- Xây dựng mới tuyến cáp từ trạm này tới Khu vực dự án.

- Tổng dung lượng toàn khu khoảng 107.710 số.

8.7 Không gian xây dựng ngầm

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng, cây xanh thành phố và khu ở.

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: Thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ,...).

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

- Đối với đất xây dựng nhà ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng bố trí bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

- Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

- Sử dụng hệ thống Tuynen đi ngầm theo Hương lộ 2 để bố trí chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu

9.1 Giải pháp bảo vệ môi trường

- Có giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường cụ thể trong quá trình thi công xây dựng;

- Nâng cao nhận thức của người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

- Rà soát tăng cường các mảng xanh cách ly ≥10m bao quanh tại các khu vực có nguy cơ ô nhiễm như: trạm xử lý, trạm bơm nước thải, rác thải, bãi tập trung rác, bến bãi,...

- Thực hiện đồng bộ các dự án thoát nước kết hợp tổ chức đường giao thông, hệ thống thu gom nước thải, trồng cây xanh hai bên sông rạch,... không để xả thải trực tiếp vào nguồn nước,...

9.2 Giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu

- Khoanh vùng và có các giải pháp bảo vệ, khuyến khích phát triển vùng sinh thái thích ứng với biến đổi khí hậu tại khu vực dọc sông, rạch, phát triển thảm thực vật tại các khu vực ven sông Đồng Nai và kênh rạch, thảm xanh hiện hữu.

- Hình thành các công viên sinh thái cho phép ngập tại các khu vực đất thấp ven các sông rạch.

- Bố trí các hồ cảnh quan kết hợp điều hòa tại các khu công viên cây xanh.

10. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn đầu

- Thực hiện các giai đoạn chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng kết hợp nạo vét cải tạo rạch Lái Nguyệt, rạch Cây Ngã,... đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực.

- Đầu tư xây dựng giai đoạn 1 các tuyến giao thông chính đô thị vừa là giao thông đối ngoại của phân khu: Hương lộ 2, Long Hưng – Phước Tân.

- Xây dựng các tuyến kè dọc các bờ sông rạch chính ở khu vực trung tâm để bảo vệ chống sạt lở bờ và tạo cảnh quan.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, các khu chức năng, các khu nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội tại Tiểu khu A – Long Hưng phục vụ công tác giải phóng mặt bằng và hình thành các hoạt động khu ở.

- Đầu tư xây dựng khu hành chính xã Long Hưng, đáp ứng yêu cầu quản lý hành chính tại địa phương.

- Phối hợp, hỗ trợ và đôn đốc việc hoàn tất các thủ tục và triển khai các dự án đầu tư gắn với các nhà đầu tư đã có trên địa bàn.

11. Quy định quản lý

- Việc quản lý thực hiện cần tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu C4 - xã Long Hưng và xã Tam Phước tỷ lệ 1/5000 được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

12. Các vấn đề có liên quan

Các nội dung quy hoạch phân khu 1/5.000 phân khu C4 nêu trên sẽ thay thế các đồ án quy hoạch phân khu đã lập trước đó ở tỷ lệ 1/5.000 và 1/2.000, cụ thể là các đồ án:

- Quy hoạch chung 1/5.000 xã Long Hưng quy mô 1.173,4 ha đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 13/11/2007 và số 3896/QĐ-UBND ngày 20/11/2008.

- Quy hoạch chi tiết 1/2.000 Khu dân cư Long Hưng quy mô 227ha do Liên Hiệp HTX Dịch vụ tổng hợp Đồng Nai làm chủ đầu tư tại Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 30/1/2012 của UBND tỉnh.

- Quy hoạch chi tiết 1/2.000 Khu đô thị Waterfront quy mô 366ha do Công ty TNHH thành phố Waterfront làm chủ đầu tư tại Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 19/01/2009 của UBND tỉnh.

- Quy hoạch chi tiết 1/2.000 Khu đô thị Aquacity quy mô 305ha do Công ty cổ phần Thành phố Aqua làm chủ đầu tư tại Quyết định số 4492/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 của UBND tỉnh.

- Quy hoạch chi tiết 1/2.000 cù lao Phước Hưng, xã Tam Phước được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 27/4/2009.

13. Tổ chức thực hiện:

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, UBND thành phố Biên Hòa có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt, thực hiện việc công bố công khai đồ án quy hoạch;

- Thực hiện theo quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016;

- Lập Kế hoạch thực hiện theo quy hoạch;

- Tiếp nhận lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt, quản lý và kêu gọi đầu tư; Tổ chức lập mới (đối với những khu vực chưa có) hoặc rà soát điều chỉnh quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các dự án đầu tư...theo nội dung quy hoạch được duyệt;

- Quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng theo đúng quy hoạch;

- Lập báo cáo định kỳ hàng quý gửi về Sở Xây dựng, UBND tỉnh về công tác quản lý và triển khai quy hoạch được duyệt.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND 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 Truyền thông, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Chủ tịch UBND xã Tam Phước, Tổng Giám đốc Liên hiệp HTX dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1746 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 5 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước

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 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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa tại Tờ trình số 8027/TTr-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2025; Báo cáo thẩm định số 71/BC-SoXD ngày 27 tháng 5 năm 2025 và Tờ trình số 80/TTr-SoXD ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước, với các nội dung chính như sau:

1. Về quy mô dân số

Điều chỉnh quy mô dân số như sau: Khoảng 140.000 người.

2. Về chỉ tiêu kỹ thuật

a) Đất khu ở đô thị : 45 - 55 m²/người.

b) Đất công cộng dịch vụ đô thị : 06 - 10 m²/người.

c) Đất cây xanh công viên đô thị : 08 - 12 m²/người.

d) Đất giao thông đô thị : 08 - 15 m²/người.

3. Về điều chỉnh các chức năng quy hoạch

Các nội dung điều chỉnh trên cơ sở tuân thủ Quyết định số 3479/QD-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tại các khu vực cụ thể như sau:

a) Tại khu dân cư Long Hưng

- Điều chỉnh tầng cao tại Ô A-OCT-12, 13, 14 từ 15 tầng thành 25 tầng.

- Điều chỉnh các khu vực đất hạ tầng kỹ thuật.

b) Tại khu đô thị Waterfront

- Điều chỉnh chiều rộng quy hoạch đất hành lang cây xanh ven sông.

- Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật.

- Điều chỉnh đất thương mại dịch vụ, đất công viên cây xanh.

- Điều chỉnh đất công viên cây xanh đơn vị ở.

- Điều chỉnh đất y tế, đất thương mại dịch vụ, giáo dục, văn hóa.

- Điều chỉnh đất công viên cây xanh khu ở.

- Điều chỉnh đất công trình công cộng (văn hóa, y tế, giáo dục,...).

- Điều chỉnh đất ở cao tầng thành đất ở thấp tầng.

- Điều chỉnh hoán đổi một số vị trí đất ở thấp tầng thành đất ở cao tầng.

c) Tại khu đô thị Aquacity

- Điều chỉnh chiều rộng quy hoạch đất hành lang cây xanh ven sông.

- Điều chỉnh đất thương mại dịch vụ.

- Điều chỉnh đất cây xanh, đất ở, đất hạ tầng kỹ thuật.

- Điều chỉnh cục bộ (hoán đổi vị trí) đất công trình công cộng trong đơn vị ở (văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ,...).

- Điều chỉnh đất y tế, đất thương mại dịch vụ, giáo dục, văn hóa.

- Điều chỉnh đất công viên cây xanh khu ở.

- Điều chỉnh đất công trình công cộng (văn hóa, y tế, giáo dục,...).

- Điều chỉnh đất ở cao tầng thành đất ở thấp tầng.

d) Tại khu đô thị Cù lao Phước Hưng

- Điều chỉnh chiều rộng quy hoạch đất hành lang cây xanh ven sông.

- Điều chỉnh đất ở, đất công trình công cộng, thương mại, công viên cây xanh.

- Điều chỉnh hoán đổi vị trí đất công trình công cộng (văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ,...) và đất công viên cây xanh trong đơn vị ở.

- Điều chỉnh hồ điều hòa - cảnh quan.

- Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật.

- Điều chỉnh đất ở cao tầng thành đất ở thấp tầng.

- Bổ sung 2 vị trí đất ở cao tầng để bố trí nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh hướng tuyến cầu qua Cù lao Phước Hưng.

Bảng thống kê sử dụng đất toàn phân khu C4 sau khi điều chỉnh cục bộ

Quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai (Quy mô dân số khoảng 140.000 - 190.000 người)					Phương án đề xuất điều chỉnh quy hoạch (Quy mô dân số khoảng 140.000 người)			
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**	**Diện tích (ha)**	**Tỷ lệ (%)**	**Chỉ tiêu (m²/người)**	**Diện tích (ha)**	**Tỷ lệ (%)**	**Chỉ tiêu (m²/người)**	**Tăng/giảm (+/-)**
		1.167	**100**		**1.167**	**100**		
I.1	**Đất nhóm nhà ở**	**717**	**60,75**	**40 ÷ 45**	**710,31**	**60,87**	**50,7**	**-6,69**
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	97			58,01			
I.1.2	Đất ở thấp tầng	620			652,30			
I.2	**Đất công cộng dịch vụ**	**145**	**13,00**	**06 ÷ 10**	**134,66**	**11,54**	**9,6**	**-10,34**
I.2.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT)	50			44,91			
I.2.2	Đất y tế	6			5,07			
I.2.3	Đất hành chính + văn hóa	9			11,22			
I.2.4	Thương mại dịch vụ	80			73,46			
I.3	**Đất cây xanh công viên – Thể dục thể thao**	**149**	**12,50**	**08 ÷ 12**	**143,97**	**12,34**	**10,3**	**-5,03**
I.3.1	Cây xanh công viên	40		•	47,63			
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	97			82,00			
I.3.3	Mặt nước	12			14,34			
I.4	**Đất giao thông, bãi xe + Đầu mối tạ tầng kỹ thuật**	**156**	**13,50**	**08 ÷ 12**	**176,00**	**15,08**	**12,6**	**20,00**
I.5	**Đất khác (Tôn giáo,...) – Ngoài dân dụng**	**2**	**0,25**		**2,06**	**0,18**		
II	**ĐẤT SÔNG RẠCH**	**333**			**333,00**			
	TỔNG	**1.500**			**1.500**			

(Các nội dung trong hồ sơ bản vẽ được thể hiện ở cấp độ quy hoạch phân khu, diện tích và ranh giới của các ô đất chức năng được xác định chính xác ở cấp độ quy hoạch chi tiết trên cơ sở không làm thay đổi các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất được duyệt)

4. Điều chỉnh tầng cao xây dựng

a) Tầng cao xây dựng công trình tối đa 110 m tuân thủ theo Văn bản số 102/TC-QC của Cục Tác chiến - Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không.

b) Khu ở cao tầng: Tầng cao 15 - 25 tầng.

c) Khu ở thấp tầng: Tầng cao 02 - 06 tầng;

5. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Quy hoạch mạng lưới đường khu vực có lộ giới từ 12,0 m đến 22 m. Trong đó, đảm bảo nối kết hợp lý giữa giao thông đường bộ đối ngoại với mạng lưới đường đô thị.

- Đối với mặt cắt các tuyến đường trong bản đồ quy hoạch giao thông phân khu C4 tỷ lệ 1/5000 mang tính chất tham khảo *(Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư rà soát và kiến nghị mặt cắt cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để đáp ứng về nhu cầu lưu thông cho phù hợp).*

- Bãi đỗ xe cho phân khu với chỉ tiêu 2,5 m²/người, dự kiến được bố trí ngầm tại các khu công viên cây xanh tập trung, quảng trường,... của dự án (dự kiến xây dựng ở giai đoạn sau năm 2030 khi có nhu cầu).

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Đối với các khu vực trung tâm hành chính, công cộng, dịch vụ, thương mại, khu ở: Hxd ≥ 3,30 m.

- Đối với khu vực hành lang cây xanh ven sông, kênh, rạch: Hxd ≥ 2,20 m.

- Đối với khu vực xây dựng công trình mật độ thấp hoặc kết hợp sinh thái: Hxd ≥ 3,30 m.

- San lấp nền tập trung với các khu vực xây dựng mật độ cao như đất phát triển hỗn hợp, đất ở thương mại, đất công trình công cộng, đất giáo dục đào tạo, đất dịch vụ công cộng, khu ở,...

- Cao độ nền hoàn thiện các công trình thiết kế hướng dốc ra phía đường giao thông để thuận tiện cho việc thoát nước trong từng khu vực.

- Cao độ san nền khu vực hành lang cây xanh ven sông có thể dốc từ mép sông đến cote tối thiểu +2.20 để phục vụ mục đích kè chắn ta luy bờ sông và tạo cảnh quan ven sông. Đồng thời, đảm bảo phù hợp đúng chức năng quy hoạch được duyệt.

c) Quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: 100% lượng nước cấp.

d) Quy hoạch năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho khu vực được cấp từ trạm 110kV/22kV KĐT Long Hưng, công suất 2x63MVA thông qua các tuyến 22kV chính trên đường Long Hưng Phước Tân, trạm biến áp 110kV Long Hưng 2 công suất 2x63MVA và nguồn điện trung thế hiện hữu dọc tuyến đường Hương lộ 2.

- Dự kiến xây dựng các tuyến cao thế:

+ Theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ: Tại khu vực phân khu C4: quy hoạch trạm biến áp 110kV Long Hưng 2 và đường dây đấu nối công suất 2x63MVA.

+ Bố trí trạm biến áp 110kV Long Hưng 2 theo quy hoạch tỉnh tại Cù lao Phước Hưng và tuyến đường dây đấu nối dọc theo tuyến đường kết nối từ Cù lao Phước Hưng đến đường Long Hưng - Phước Tân.

đ) Không gian xây dựng ngầm

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng, cây xanh thành phố và khu ở. Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng thương mại, dịch vụ, khu ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe,…

- Quy mô tầng hầm các công trình trong khu vực phân khu:

+ Đối với các công trình (bao gồm cả các công trình loại này được đặt trong các khu chức năng) thuộc hệ thống dịch vụ - công cộng; công trình hỗn hợp; công trình nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); công trình quốc phòng, an ninh; công viên cây xanh: ≤ 03 tầng hầm.

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật; giao thông vận tải: ≤ 01 tầng hầm.

+ Đối với công trình nhà ở riêng lẻ: ≤ 02 tầng hầm.

+ Việc xây dựng tầng hầm phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Không được xây dựng vượt quá chỉ tiêu xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đấu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) hoặc vượt số tầng hầm theo quy định thì phải được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận, cho phép.

6. Về quy định quản lý

a) Việc quản lý thực hiện vẫn tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo

đồ án quy hoạch phân khu C4 - xã Long Hưng và phường Tam Phước tỷ lệ 1/5000 được ban hành kèm theo Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2016 và được điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 tại hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Các nội dung điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch được cập nhật vào quy định quản lý theo quy định pháp luật.

(Bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất các phạm vi điều chỉnh do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo thẩm định số 71/BC-SoXD ngày 27/5/2025, Tờ trình số 80/TTr-SoXD ngày 27 tháng 5 năm 2025 đính kèm).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Biên Hòa

a) Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân xã Long Hưng, Ủy ban nhân dân phường Tam Phước có trách nhiệm tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực.

b) Tổ chức rà soát các quy hoạch chi tiết, chương trình và dự án đầu tư xây dựng có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ (nếu có) tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và tiêu chuẩn, quy định khác có liên quan, bảo đảm đồng bộ các nội dung điều chỉnh cục bộ với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai và thành phố Biên Hòa để sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị, không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện. Quá trình rà soát các quy hoạch chi tiết, không điều chỉnh quy hoạch làm tăng diện tích và chỉ tiêu đất ở, không làm giảm chỉ tiêu đất giao thông và đất công trình hạ tầng xã hội.

2. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, UBND thành phố Biên Hòa tổ chức thực hiện

a) Rà soát, xác định trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ liên quan của chủ đầu tư các dự án do việc điều chỉnh quy hoạch phân khu làm thay đổi quy hoạch chi tiết 1/500 đã phê duyệt, dẫn đến phải thay đổi điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất. Các vấn đề phát sinh liên quan việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu cần phải tiếp tục được nghiên cứu rà soát đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đầu tư, đất đai, tài chính, nhà ở, kinh doanh bất động sản,... rà soát các quy định pháp luật về xác định chủ đầu tư, đảm bảo các tổ chức liên quan thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, không làm thất thoát ngân sách và tài sản nhà nước đảm bảo phù hợp các quy định hiện hành.

b) Các công trình, dự án đang được rà soát, xử lý theo các quyết định xử phạt, xử lý vi phạm, kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán,... chỉ được

triển khai thực hiện khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

c) Tiếp tục thực hiện đầy đủ nội dung Thông báo số 225/TB-VPCP ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Văn phòng Chính phủ về việc kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình và báo cáo Thủ tướng Chính phủ kịp thời chỉ đạo.

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

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh vẫn tuân thủ và thực hiện theo Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo; Giám đốc Công an tỉnh; Chi Cục trưởng Chi Cục Thuế Khu vực XV; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Phước; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Hưng; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, THNC, TCD, KTNS, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Tấn Đức

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2181 /QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 08 tháng 7 năm 2008.*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị Long Hưng (khu D; E) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu kiện về đất đai;

Căn cứ Quyết định số 07/2007/QĐ-UBND ngày 10/01/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Theo đề nghị của Hội đồng Thẩm định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh tại văn bản số 1241/STC-HĐTĐ ngày 13/6/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị Long Hưng (khu D; E) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành.

Điều 2. Nội dung chính của phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nêu trên được phê duyệt như sau:

1. Tổng diện tích đất dự kiến thu hồi: 2.918.564,00 m^2, trong đó:

- Diện tích đất công: 322.550,00 m^2 (không bồi thường).

- Diện tích đất tôn giáo khoảng 1.000 m^2, chủ dự án đề nghị không thu hồi.

- Diện tích đất thu hồi của các hộ dân: 2.595.014,00 m^2; trong đó:

+ Đất thổ cư: 10.824,90 m^2.

+ Đất nông nghiệp: 2.584.189,10 m^2.

2. Số hộ có đất bị thu hồi, tài sản giải tỏa: dự kiến khoảng 195 hộ, trong đó có 38 hộ thuộc diện giải tỏa trắng, 157 hộ bị thu hồi trên 30% đất nông nghiệp.

3. Giá bồi thường, hỗ trợ:

a) Giá bồi thường, hỗ trợ về đất: Thực hiện theo Quyết định số 69/2007/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành bảng quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2008, cụ thể:

- Bồi thường đất thổ cư ở nông thôn VT4: 200.000 đồng/m^2.

- Bồi thường đất nông nghiệp VT2 (cây HN, cây LN): 49.000 đồng/m^2.

- Bồi thường đất nông nghiệp VT3 (cây HN, cây LN): 35.000 đồng/m^2.

- Đối với đất đủ điều kiện bồi thường đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư theo quy định, thì ngoài việc bồi thường được hỗ trợ 30% giá đất ở liền kề (Điều 43 Nghị định 84/2007NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ).

b) Bồi thường, hỗ trợ về nhà cửa, vật kiến trúc và tài sản khác: bao gồm các loại sau: nhà cấp III, nhà cấp IV, nhà dưới cấp IV, vật kiến trúc và tài sản khác ... Ngoài ra có 02 cơ sở sản xuất gạch, sau khi có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh, các cơ sở sản xuất gạch trên được tính toán bồi thường dựa trên giá trị còn lại của tài sản theo kết quả thẩm định giá của cơ quan có thẩm quyền.

- Điều kiện bồi thường, hỗ trợ:

+ Đối với nhà cửa, vật kiến trúc có giấy tờ hợp pháp thì bồi thường theo quy định.

+ Đối với nhà cửa, vật kiến trúc không có giấy tờ hợp pháp nhưng xây dựng trên đất được bồi thường đất ở và xây dựng trước ngày 01/07/2004, trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh thì bồi thường, nếu xây dựng trên đất khác và trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh thì hỗ trợ 80% giá trị bồi thường.

+ Đối với nhà cửa, vật kiến trúc xây dựng sau thời điểm có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh thì không bồi thường, không hỗ trợ.

- Giá bồi thường, hỗ trợ: Thực hiện theo Quyết định số 28/2007/QĐ-UBND ngày 17/04/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh; Thực hiện theo Quyết định số 30/2008/QĐ-UBND ngày

FROM :HOUSE1952 FAX NO. :0848432276 Mar. 27 2009 01:32PM P4

14/04/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về đơn giá bồi thường tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

c) Bồi thường cây trồng: Thực hiện theo Quyết định số 30/2008/QĐ-UBND ngày 14/04/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về đơn giá bồi thường tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

4. Chính sách hỗ trợ:

- Thực hiện theo Quyết định số 10/2007/QĐ-UBND ngày 10/01/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về chính sách hỗ trợ, thưởng di dời và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Thực hiện theo Quyết định số 05/2008/QĐ-UBND ngày 15/01/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về hỗ trợ học phí cho con em nhân dân thuộc diện tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Thực hiện theo Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 12/02/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về hỗ trợ dịch vụ y tế cho người thuộc diện tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

5. Phương án giải quyết tái định cư:

- Dự kiến số hộ thuộc diện giải tỏa trắng (hộ chính) được giải quyết tái định cư là 38 hộ (số lô tái định cư dự kiến bố trí là 63 lô, trong đó hộ chính 38 lô; hộ phụ 15 lô; diện không ưu đãi 10 lô).

- Việc xét tái định cư hộ chính và hộ phụ, giá đất để thu tiền sử dụng đất khi giao đất và nghĩa vụ tài chính được áp dụng theo Quyết định số 08/2007/QĐ-UBND ngày 10/01/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định và trình tự thủ tục, chính sách và tiêu chuẩn tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Địa điểm tái định cư: Các hộ giải tỏa trắng được xét bố trí tái định cư tại Khu dân cư Long Hưng (227,70 ha) xã Long Hưng, huyện Long Thành do Liên hiệp hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai làm chủ dự án. Nhà phố diện tích nền đất khoảng 100 m^2, nhà vườn diện tích nền đất khoảng 300 m^2.

- UBND huyện Long Thành thực hiện bố trí tái định cư cho các hộ dân trước khi thu hồi đất khoảng tháng 07/2009, trừ trường hợp có thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng.

6. Dự kiến thời gian thực hiện công tác bồi thường chi tiết: Bắt đầu kiểm kê vào khoảng tháng 10/2008.

7. Tổng giá trị dự toán bồi thường: 155.243.540.000 đồng.

(Một trăm năm mươi lăm tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi ngàn đồng chẵn).

Bao gồm:

+ Bồi thường, hỗ trợ về đất:	106.654.856.000,	đồng.
+ Nhà cửa, vật kiến trúc, tài sản khác:	1.443.270.000	đồng.
+ Bồi thường cây trồng:	6.551.555.000	đồng.
+ Trợ cấp các loại:	5.666.168.000	đồng.
+ Phí sử dụng hạ tầng:	18.047.377.000	đồng.
+ Kinh phí thẩm định bồi thường (2%):	2.767.265.000	đồng.
+ Dự phòng phí (10%):	14.113.049.000	đồng.

Điều 3. Dự toán phương án bồi thường, hỗ trợ nêu trên là phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ; không có giá trị chi trả cho các hộ được bồi thường, hỗ trợ; UBND huyện Long Thành có trách nhiệm thông báo công khai phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ này cho tổ chức, cá nhân có đất bị thu hồi và tài sản bị giải tỏa thuộc dự án.

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Long Thành căn cứ các quy định tại Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ và các quy định khác của Nhà nước để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường giải tỏa theo đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Long Thành, Liên hiệp hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai và thủ trưởng các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

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

Đinh Quốc Thái

Nơi nhận:
- Như điều 5;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh - Phó Văn phòng CNN, KT;
- Lưu: VT, CNN, KT. LTT.

FROM :Aquaci tyJSC FAX NO. :8646432?6 Mar. 27 2009 01:32PM P6

304

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2767/QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 25 tháng 8 năm 2008*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Aqua City tại xã Long Hưng, huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 773/TTr.TNMT ngày 22 tháng 8 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi 2.785.624,0m^2 đất (trong đó có 158.697,2m^2 đất đường giao thông, thủy lợi, sông suối hiện hữu không bồi thường và 1.009,0m^2 đất Tín ngưỡng, đất Tôn giáo Công ty Cổ phần thành phố Aqua đề nghị không thu hồi) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành do các hộ gia đình, cá nhân sử dụng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Aqua City do Công ty Cổ phần thành phố Aqua làm chủ đầu tư.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 07 tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 759/BĐĐC tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính – Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 27/5/2008, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 27/5/2008 (kèm theo).

- Thời hạn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không quá 12 tháng kể từ ngày ký Quyết định này.

Điều 2. Căn cứ Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Long Thành, Hội đồng bồi thường huyện Long Thành có trách nhiệm:

1. UBND huyện Long Thành: Quyết định thu hồi đất và chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng hộ gia đình, cá nhân.

2. Hội đồng bồi thường huyện Long Thành: Tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Trình UBND tỉnh giao đất theo thẩm quyền sau khi có văn bản xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của UBND huyện Long Thành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Hội đồng bồi thường huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Công ty Cổ phần thành phố Aqua, Thủ trưởng các tổ chức và 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 Văn phòng UBND tỉnh (CNN, KT);
- Lưu: VT, TH, CNN.

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

Ao Văn Thinh

Chứng Thực Sao Đúng Với Bản Chính
Số 5776 quyển 02
Ngày 25-08-08
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ AN PHƯỚC
CHỦ TỊCH

ĐÃ THU LỆ PHÍ

Trần Văn Mừng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4492/QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 19 tháng 12 năm 2008*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BAN HUYỆN LONG THÀNH
Số: 52
Ngày: 6-01-09
Chuyển:
Lưu Hồ Sơ:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 13/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chung xã Long Hưng, huyện Long Thành, và Quyết định số 3896/QĐ-UBND ngày 22/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 xã Long Hưng, huyện Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, huyện Long Thành;

Thực hiện Văn bản số 2348/UBND-CNN ngày 28/3/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thỏa thuận địa điểm cho Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai hợp tác với Công ty Merrytime International lập thủ tục đầu tư xây dựng (khu D và E) một phần dự án Khu đô thị tại xã Long Hưng, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH GHD thiết lập tháng 11 năm 2008 đã hoàn thiện theo ý kiến đóng góp tại văn bản số 46/BB-SXD ngày 10/10/2008 của Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch tỉnh;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 273/TTr-SXD ngày 16/12/2008,

Số 2, đường Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa
Điện thoại : (061) 3822501 - Fax : (061) 3823854 - 3824934

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi, vị trí và quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí: thuộc xã Long Hưng, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và có ranh giới như sau:

- Phía Bắc: giáp khu đô thị Waterfront.
- Phía Nam: giới hạn bởi sông Trong.
- Phía Đông: giới hạn bởi sông Trong.
- Phía Tây: giới hạn bởi sông Đồng Nai.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 3.050.000 m² (305 ha).
- Quy mô dân số : Khoảng 24.000 -25.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

2. Tính chất, mục tiêu

- Là Khu đô thị xây dựng mới đồng bộ, hiện đại nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở và thương mại dịch vụ phù hợp theo quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 xã Long Hưng đã phê duyệt, tổ chức quy hoạch phù hợp với cảnh quan thiên nhiên đặc thù tại khu vực và định hướng phát triển chung của khu vực.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị tương đương loại IV.

- Tạo cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc thuộc khu vực quy hoạch.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Chỉ tiêu đất ở : 30 m²/người.
- Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 8 m²/người.
- Chỉ tiêu đất giao thông : 20 m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 24 m²/người.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 180 l/người.ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1500 Kwh/người.năm.
- Chỉ tiêu thải rác : 0,8 – 1kg /người.ngày.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị

a) Quy hoạch sử dụng đất: với tổng diện tích quy hoạch 3.050.000 m² được quy hoạch chức năng sử dụng đất như sau:

*** Đất dân dụng :**	**2.494.490 m²**	**Chiếm tỷ lệ:**	**100,00 %**
- Đất công trình công cộng :	188.038 m²	Chiếm tỷ lệ:	7,54 %
- Đất hỗn hợp dịch vụ- thương mại- nhà ở cao tầng :	459.042 m²	Chiếm tỷ lệ:	18,40 %
- Đất ở :	743.943 m²	Chiếm tỷ lệ:	29,82 %
+ Chung cư :	*272.391 m²*		
+ Biệt thự song lập :	*363.640 m²*		
+ Biệt thự đơn lập :	*107.912 m²*		
- Đất cây xanh :	604.150 m²	Chiếm tỷ lệ:	24,22 %
- Đất giao thông	499.317 m²	Chiếm tỷ lệ:	20,02 %
*** Đất ngoài dân dụng :**	**555.510 m²**		
- Đất hạ tầng kỹ thuật:	29.654 m²		
- Đất giao thông đối ngoại :	282.989 m²		
- Mặt nước sông, rạch :	242.867 m²		
*** Tổng cộng**	**3.050.000 m²**		

b) Phân khu chức năng thiết kế đô thị: toàn khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính như sau:

- Đất công trình công cộng: quy hoạch gồm các công trình Bệnh viện đa khoa, trạm y tế, chợ, trường phổ thông trung học, trung học cơ sở, tiểu học, nhà trẻ mẫu giáo, công trình văn hoá, các câu lạc bộ, công trình dịch vụ công cộng... với tổng diện tích quy hoạch 188.038 m², mật độ xây dựng 40%, chiều cao xây dựng 02-05 tầng.

- Đất ở với tổng diện tích quy hoạch 743.943 m², gồm các loại hình nhà ở: nhà chung cư, nhà biệt thự đơn lập, nhà biệt thự song lập.

+ Nhà chung cư: tổng diện tích quy hoạch 272.391m², tầng cao xây dựng 05-12 tầng, mật độ xây dựng 30%.

+ Biệt thự song lập: tổng diện tích quy hoạch 363.640 m²; mỗi hộ có quy mô diện tích trung bình 250-300m²/hộ, tầng cao xây dựng 03 tầng, mật độ xây dựng trung bình 50 %.

+ Biệt thự đơn lập: tổng diện tích quy hoạch 107.912 m²; mỗi hộ có quy mô diện tích trung bình 300-500m²/hộ, tầng cao xây dựng 03 tầng, mật độ xây dựng trung bình 35 %.

- Đất hỗn hợp dịch vụ - thương mại - nhà ở cao tầng: tổng diện tích quy hoạch 459.042 m², tầng cao xây dựng 05-25 tầng, mật độ xây dựng trung bình 30%.

- Đất cây xanh thể dục thể thao, hoa viên cây xanh: tổng diện tích công viên cây xanh trong toàn khu là 604.150 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích 29.654 m², bố trí bến thuyền, bãi đỗ xe, trạm xăng dầu, trạm xử lý nước thải cho khu đô thị.

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc khu đô thị Aquacity được tổ chức trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 xã Long Hưng đã phê duyệt, dọc tuyến Hương lộ 2 tổ chức nhà ở chung cư cao tầng và các công trình dịch vụ hỗn hợp có tầng cao và kiến trúc đặc thù tạo cảnh quan, 02 tổ hợp công trình thương mại hỗn hợp tại ngã tư trung tâm với tầng cao 25 tầng sẽ là điểm nhấn trung tâm khu vực, đồng thời đóng vai trò cửa ngõ vào khu đô thị Aquacity.

- Trục đi bộ và thương mại bắt đầu từ quảng trường trung tâm trên Hương lộ 2 nối về phía Tây Bắc của khu quy hoạch được bố trí các công trình dịch vụ hỗn hợp hình thành không gian phố đi bộ.

- Không gian mở được hình thành dọc theo các tuyến sông hiện hữu và sông đào mới để tạo không gian và cảnh quan cho khu đô thị. Khai thác các khu vực cảnh quan này vào các hoạt động thương mại nghỉ ngơi của khu đô thị. Hai bên bờ các kênh rạch là các không gian cây xanh, vui chơi giải trí kết hợp với các dãy nhà chung cư hiện đại có chiều cao từ 3-5 tầng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Hương lộ 2 lộ giới 60m; vỉa hè mỗi bên 5m x 2, đường song hành hai bên mỗi bên 8,5m x 2, giải phân cách đường song hành 3,75m x 2, mặt đường chính rộng 11,25m x 2, giải ngăn cách giữa 3m.

+ Đường phố chính cấp II lộ giới 45m; vỉa hè mỗi bên 5m x 2, giải phân cách đường song hành 2,5m x 2, đường song hành hai bên mỗi bên 6m x 2, giải ngăn cách giữa 3m, mặt đường chính rộng 7,5m x 2.

- Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch gồm các tuyến đường sau:

+ Đường khu vực lộ giới 22,5m; mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên 6m x 2.

+ Đường khu ở lộ giới 19m; mặt đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên 5m x 2.

+ Đường nội bộ khu dân cư lộ giới 17,5m; mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên 5m x 2.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với sông Đồng Nai khoảng lùi từ mép bờ sông 30m.

+ Đối với sông Trong khoảng lùi từ mép bờ sông 20m.

+ Đối với các kênh rạch trong khu ở khoảng lùi từ mép nước là 10m.

+ Nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥6m.

+ Nhà chung cư: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥6m.

+ Công trình hỗn hợp, công cộng, dịch vụ, thương mại cao tầng: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥10m.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường cụ thể xem bản vẽ chỉ giới đường đỏ.

b) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa:

- Khu quy hoạch có địa hình tương đối thấp, cao độ khống chế san nền H_{xd} ≥ 2,8m.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng hệ thống ống cống đặt dọc theo các tuyến đường, nước mưa sau thu gom thoát theo sông Đồng Nai, sông Trong và các rạch trong khu vực.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ nhà máy nước Thiện Tân, thông qua hệ thống cấp nước Ø500 dọc Quốc lộ 51 xây dựng hệ thống dẫn vào cung cấp cho dự án và khu vực.

- Tổng lưu lượng nước cho toàn bộ khu quy hoạch khoảng 7.500m^3/ngày.đêm.

- Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín, mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước bẩn được thiết kế riêng với nước mưa. Nước bẩn được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường, thu nhận nước thải và dẫn về 02 trạm xử lý nước thải của khu dân cư. Nước thải vệ sinh trong từng công trình phải được xử lý qua bể tự hoại, nước thải khi thu gom về trạm xử lý đạt yêu cầu theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành trước khi xả ra sông Trong.

- Nghĩa địa: sử dụng nghĩa địa, theo quy hoạch chung tại khu vực.

- Rác thải: ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ Môi trường đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý chung theo quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện là nguồn điện lưới quốc gia thông qua tuyến 22Kv đến từ trạm biến thế 110Kv Long Thành.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai thông qua trạm viễn thông Long Hưng.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Đầu tư xây dựng một hệ thống cống bể chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh thi công sau này.

6. Phân đợt đầu tư xây dựng, nguồn vốn thực hiện:

a) Giai đoạn 1: từ năm 2008 đến 2011

- Cắm mốc khoanh vùng dự án, chuẩn bị đầu tư đền bù giải tỏa, thu hồi đất.
- Xây dựng đường Hương lộ 2 và đường liên khu vực.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính đô thị.

b) Giai đoạn 2: từ năm 2011 đến 2015.

- Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường phân khu vực.
- Xây dựng các khu ở mới với đầy đủ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo từng phân khu.

c) Giai đoạn 3: từ năm 2015 đến 2020.

- Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nhóm nhà ở.
- Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng xã hội.
- Kêu gọi đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại hỗn hợp, nghỉ dưỡng....

d) Nguồn vốn thực hiện dự án: vốn chủ đầu tư.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Long Thành, UBND xã Long Hưng, Tổng giám đốc Công ty cổ phần Thành phố Aqua, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt UBND huyện Long Thành giao các phòng ban chuyên môn chuyển các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho chủ đầu tư cùng UBND xã Long Hưng, quản lý theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ quy hoạch được duyệt UBND huyện Long Thành phối hợp cùng các Sở, ngành có chức năng liên quan và các nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch cho các nhà đầu tư trong phạm vi vùng quy hoạch đã được phê duyệt.
- Lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành trước khi triển khai việc xây dựng.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy...để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu nối hạ tầng và quy hoạch chung.

5. Chủ đầu tư lập dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi trình UBND huyện Long Thành ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành quy định quản lý là 15 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt quy hoạch.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Tổng giám đốc Công ty cổ phần Thành phố Aqua, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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

Đinh Quốc Thái

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 491/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2012*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

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

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;

Xét hồ sơ kèm Tờ trình số 05/2011/T.Tr-QH Aquacity ngày 15/12/2011 của Công ty cổ phần Thành phố Aqua về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 12/TTr-SXD ngày 16/01/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 07/6/2011) với các nội dung chính sau:

1. Vị trí và quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí:

Khu đô thị Aquacity thuộc xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa có ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu đô thị Waterfront City.
- Phía Nam : Giới hạn bởi sông Trong.
- Phía Đông : Giới hạn bởi sông Trong.
- Phía Tây : Giới hạn bởi sông Đồng Nai.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 305 ha.
- Quy mô dân số : Khoảng 28.000 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch

- Là khu đô thị xây dựng mới có mật độ xây dựng trung bình, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho người sống và làm việc tại khu vực với các loại hình nhà liên kế, nhà biệt thự song lập, các công trình nhà ở dạng chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ làm điểm nhấn về không gian kiến trúc với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận theo tiêu chuẩn đô thị loại II, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên đặc thù tại khu vực, phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong khu vực lập quy hoạch.

- Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan theo tiêu chuẩn dân cư đô thị hiện đại, kích thích sự phát triển chung của khu vực.

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

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm 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 đồ án:

* Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở : 45 - 50 m^2/người.
- Đất công trình dịch vụ đô thị : 08 - 11 m^2/người.
- Đất giao thông : 25 - 30 m^2/người.
- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT : 18 - 22 m^2/người.

* Chỉ tiêu mật độ xây dựng:

- Nhà liên kế : 80% - 90%
- Biệt thự : 50%
- Chung cư : 40% - 50%
- Công trình hành chính, giáo dục, y tế : 40%
- Công trình thương mại dịch vụ : 40% - 50%

* Chỉ tiêu tầng cao xây dựng:

- Nhà liên kế: 03 -04 tầng (tuy theo chức năng sử dụng của từng dãy phố).
- Biệt thự : 02 – 03 tầng.
- Chung cư : 09 - 12 tầng.
- Công trình hành chính, giáo dục, y tế : 02 – 03 tầng.

- Công trình thương mại dịch vụ : 03 - 25 tầng.

* Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 180 lít/người/ngày. đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 – 1.800kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,2 kg/người/ngày.
- Thông tin liên lạc : 01 máy/02 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**1.373.755,9**	**45,04**
	Chung cư	364.690,5	
	Nhà liên kế phố	12.069,3	
	Nhà liên kế sân vườn	126.040,6	
	Nhà ở song lập	98.101,0	
	Biệt thự	772.854,5	
2	**Đất dịch vụ đô thị**	**247.412,7**	**8,84**
	Hành chính	7.327,0	
	Văn hóa	6.738,0	
	Giáo dục	88.866,0	
	Y tế	12.681,0	
	Thương mại dịch vụ	131.800,7	
3	**Đất cây xanh, mặt nước, TDTT**	**559.476,0**	**19,98**
	Cây xanh khu ở	154.858,4	
	Quảng trường trung tâm	26.423,0	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	287.864,9	
	Mặt nước	90.329,7	
4	**Đất giao thông**	**850.140,4**	**30,36**
5	**Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật**	**16.070,0**	**0,57**
	Khu xử lý nước thải	11.682,0	
	Trạm bơm tăng áp cấp nước	3.738,0	
	Trạm viễn thông BTS	650,0	
6	**Đất khác**	**3.145,0**	**0,10**
	Đất công trình tôn giáo (đình Phúc Châu – cải tạo chỉnh trang)	3.145,0	
	Tổng cộng	**3.050.000**	**100**

b) Phân khu chức năng:

Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất ở: Gồm các loại hình nhà ở: Chung cư, nhà liên kế phố, nhà liên kế sân vườn, nhà ở song lập, biệt thự, diện tích 1.373.755,9 m^2; chiếm 45,04% tổng diện tích xây dựng đô thị. Trong đó:

– Chung cư: Diện tích quy hoạch 364.690,5 m^2, chiếm 11,96% diện tích đất toàn khu, tổng số 3.945 căn hộ; bố trí ven các trục đường chính, tại các lõi trung tâm.

– Nhà liên kế phố và nhà liên kế sân vườn: Diện tích quy hoạch 138.109,9 m^2, chiếm 4.53% diện tích đất toàn khu, tổng số 880 lô, diện tích từ 120 – 175 m^2/lô.

– Nhà ở song lập: Diện tích quy hoạch 98.101 m^2, chiếm 3,22% diện tích đất toàn khu, tổng số 459 lô, bố trí tại các khu vực trung tâm. Diện tích từ 200 - 250m^2/lô.

– Biệt thự: Diện tích quy hoạch 772.854,5 m^2, chiếm 25,34% diện tích đất toàn khu, tổng số 1.715 hộ, quy mô diện tích từ 250 – 1.000 m^2/lô.

- Đất dịch vụ đô thị: Gồm các công trình hành chính, y tế, văn hóa, giáo dục và thương mại dịch vụ. Quy mô diện tích 247.412,7 m^2, chiếm 8,84% diện tích đất toàn khu.

- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT: Gồm các khu công viên cây xanh kết hợp TDTT, cây xanh nhóm ở, cây xanh cảnh quan ven sông; cây xanh cách ly kết hợp mặt nước tự nhiên, mặt nước kênh đào nhằm tạo vi khí hậu, môi trường cảnh quan sinh thái cho cho đô thị. Tổng diện tích cây xanh trong toàn khu quy mô 559.476 m^2, chiếm 19,98%.

- Đất giao thông: Gồm các trục đường giao thông đối ngoại, đối nội, bãi đậu xe, trạm dừng xe buýt. Diện tích 850.140,4 m^2, chiếm 30,36% diện tích đất toàn khu.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Gồm trạm xử lý nước thải tập trung cho toàn khu, trạm bơm tăng áp cấp nước và các trạm viễn thông BTS. Diện tích 16.070 m^2, chiếm 0,37% diện tích đất toàn khu.

- Đất khác: Trong khu vực quy hoạch hiện hữu có một công trình tôn giáo, giữ nguyên vị trí để cải tạo chỉnh trang (đình Phúc Châu), diện tích 3.145 m^2.

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – thiết kế đô thị:

Đặc điểm không gian kiến trúc cảnh quan Khu đô thị Aquacity là các khu công trình xây dựng cao tầng tại các trục giao thông đối ngoại. Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chính bao gồm:

- Trục công trình thương mại trên trục đường Hương lộ 2. Đây là các công trình thương mại, căn hộ cao tầng có chiều cao từ 09 - 12 tầng, mật độ xây dựng trung bình. Trên trục không gian này, 02 tổ hợp công trình thương mại và căn hộ cao tầng tại ngã tư trung tâm với chiều cao khoảng 12 tầng (45m) làm điểm nhấn trung tâm khu vực.

- Trục trung tâm đi bộ và thương mại là tuyến không gian bắt đầu từ quảng trường trung tâm trên Hương lộ 2 nối về phía Tây Bắc của khu quy hoạch, bố trí các công trình dịch vụ hỗn hợp kết hợp với mở rộng không gian thành phố đi bộ.

- Trục không gian cảnh quan mặt nước được hình thành dọc theo các tuyến sông hiện hữu và kênh đào để tạo không gian và cảnh quan cho khu đô thị. Khai thác các khu vực cảnh quan này vào các hoạt động thương mại nghỉ ngơi giải trí. Hai bên bờ mặt nước là các không gian cây xanh, vui chơi giải trí thấp tầng.

- Bên cạnh các trục không gian chính còn có các trục không gian phụ là các khoảng không gian mở xuyên qua các khu vực xây dựng kết nối các không gian xanh.

Các công trình xây dựng trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được quy định cụ thể như sau:

- Chung cư: Tầng cao xây dựng tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 10m.

- Nhà liên kế phố và nhà liên kế sân vườn: Tầng cao xây dựng 03 – 04 tầng (tùy theo chức năng sử dụng của từng lô phố), mật độ xây dựng tối đa 90%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3m, khoảng lùi sau nhà cách ranh đất 2m.

- Nhà ở song lập: Tầng cao xây dựng 02 – 03 tầng (tùy theo chức năng sử dụng của từng lô phố), mật độ xây dựng tối đa 60%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m.

- Biệt thự: Tầng cao xây dựng 02 – 03 tầng (tùy theo chức năng sử dụng của từng lô phố), mật độ xây dựng tối đa 50%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m.

- Công trình giáo dục, y tế: Tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

- Công trình công cộng, hành chính: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

- Công trình thương mại dịch vụ: Bố trí công trình cao tầng với mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 10m. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin ý kiến thỏa thuận về chiều cao của công trình với cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định. Trên cơ sở đó UBND tỉnh sẽ quyết định về chiều cao của công trình thương mại dịch vụ trong khu quy hoạch.

- Quy định chỉ giới xây dựng đối với giao thông thủy:

+ Trên sông Đồng Nai: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 30m. Trong đó, khoảng lùi bố trí cây xanh từ mép bờ sông là 25m và bố trí đường đi bộ rộng 5m để cách ly phần diện tích trên với khu nhà ở.

+ Trên sông Trong: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 20m. Trong đó, khoảng lùi bố trí cây xanh từ mép bờ sông là 15m và bố trí đường đi bộ rộng 5m để cách ly phần diện tích trên với khu nhà ở.

+ Trên các kênh đào trong khu ở: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 10m. Trong đó, khoảng lùi bố trí cây xanh từ mép nước là 7m và bố trí đường đi bộ rộng 3m để cách ly phần diện tích trên với khu nhà ở.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền:

Khớp nối cao độ với các khu vực phụ cận, thoát nước chung cho toàn khu vực trong khu đô thị; các khu vực phụ cận có cùng lưu vực và hệ thống thoát nước liên quan, đảm bảo hợp lý, kinh tế, tránh ngập úng. Do đặc điểm địa hình tự nhiên thấp phải tiến hành đắp nền toàn bộ khu vực đến cao độ thiết kế. Cao độ xây dựng $H_{xd} \geq$ +2,8m (theo hệ cao độ quốc gia); hướng dốc san nền chính từ giữa khu đất dốc ra kênh rạch xung quanh và dốc ra sông; độ dốc san nền 0,4%.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, dựa vào độ dốc tự nhiên của địa hình, độ dốc san nền của dự án.

- Hướng thoát nước: Về các mặt nước bao quanh khu vực nghiên cứu gồm sông Đồng Nai, sông Trong và kênh đào.

c) Quy hoạch giao thông:

** Giao thông đường bộ:*

Trên cơ sở mạng lưới chính của đô thị, hình thành hệ thống giao thông cho khu quy hoạch với các cấp đường:

- Trục chính khu vực:

+ Đường Hương lộ 2, là trục đường chính đô thị kết nối với các dự án thành phần trong khu đô thị kinh tế mở Long Hưng với thành phố Biên Hòa và khu vực lân cận, ký hiệu mặt cắt A – A: Lộ giới 60m (6m - 8m – 1,75m – 12,75m - 3m – 12,75m – 1,75m – 8m – 6m).

+ Đường số 1: Trục đường chính liên khu vực kết nối dự án Waterfront, ký hiệu mặt cắt B – B. Lộ giới 45m (5m - 6m – 2,5m – 7,5m - 3m – 7,5m - 2,5m – 6m – 5m).

+ Đường số 2, số 3, ký hiệu mặt cắt C – C: Lộ giới 33m (5m - 10m – 3m – 10m – 5m).

+ Đường số 2A, ký hiệu mặt cắt C2 – C2: Lộ giới 33m (5m – 6,5m – 10m – 6,5m – 5m).

- Trục giao thông đối nội:

+ Đường số 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16. 17, 18 và 19, ký hiệu mặt cắt E – E: Lộ giới 19m (5m - 9m - 5m).

+ Đường số 11, ký hiệu mặt cắt D – D: Lộ giới 22m (5m - 12m - 5m).

+ Đường số 16, ký hiệu mặt cắt G - G: Lộ giới 36m (5m-7,5m-11m-7,5m-5m).

- Giao thông nội bộ khu ở:

Mạng lưới đường nội bộ kết nối thuận tiện với các tuyến đường chính. Các tuyến đường này có ký hiệu mặt cắt F – F: Lộ giới 14m (4m - 6m - 4m). Từng tuyến đường cụ thể xem bản vẽ quy hoạch giao thông.

Đối với các đường cụt, cuối đường tổ chức chỗ quay xe với đường kính tối thiểu 10m. Tại giao lộ các đường trục chính bố trí hình thức kiến trúc công trình hài hòa với khu vực.

** Giao thông thủy:*

- Trong khu vực dự án tổ chức bố trí một số vị trí bến thuyền du lịch phục vụ nhu cầu giao thông thủy cho người dân, thực hiện theo thỏa thuận của Sở Giao thông Vận tải.

- Việc xây dựng công trình kè và các công trình xây dựng khác (nếu có) có liên quan đến giao thông đường thủy nội địa trong dự án chủ đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu thực hiện theo Thông tư số 23/2011/TT-BGTVT ngày 31/3/2011 của Bộ Giao thông Vận tải quy định về quản lý đường thủy nội địa.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ Nhà máy nước Thiện Tân thông qua hệ thống cấp nước Þ500 dọc Quốc lộ 51; xây dựng hệ thống dẫn nước vào cung cấp cho dự án.

- Tổng nhu cầu dùng nước: Q = 8.360 m^3/ngày.đêm.

- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín đảm bảo khả năng cấp nước sinh hoạt và chữa cháy khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- Tuân thủ theo hệ thống thoát nước chung tại khu vực

- Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 80% lượng nước cấp. Sử dụng cống BTCT kết hợp cống BTCT chịu lực làm đường ống thoát nước bẩn.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom bằng hệ thống công kín đặt trên vĩa hè dọc theo đường, thu nhận nước thải và dẫn về trạm xử lý tập trung phía Đông Nam của dự án. Nước thải sau khi xử lý phải đạt giới hạn A theo quy chuẩn hiện hành. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các hạng mục công trình phải được xử lý bằng các bể tự hoại hoặc xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn Việt Nam trước khi được đấu nối với hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy hoạch chung.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.

g) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu vực lấy từ trạm 110/22KV – 40MVA Long Hưng.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 37.906 KVA.

- Các trạm đều là trạm trong nhà hoặc trạm compact. Từ các trạm hạ thế có phát các tuyến 0,4KV dẫn đến từng nơi tiêu thụ.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Điện lực để xác định vị trí đấu nối, công suất v.v...và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

h) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ mạng viễn thông Đồng Nai thông qua trạm viễn thông Phước Tân tổ chức hệ thống dây cáp nội bộ đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực.

- Đầu tư xây dựng một hệ thống cống bể chờ có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh thi công sau này.

- Hệ thống hạ tầng viễn thông bao gồm: Hệ thống điện thoại cố định, hệ thống Internet, hệ thống truyền hình cáp... được thiết kế đi ngầm trong các tuyến cống bể xây mới.

- Tổng số thuê bao dự kiến: 14.000 thuê bao.

- Để đảm bảo kết nối mạng thông tin di động có thể hoạt động, trong dự án bố trí 13 vị trí trạm BTS. Vị trí lắp đặt các trạm BTS thực hiện theo thỏa thuận của Sở Thông tin và Truyền thông thỏa thuận tại Văn bản số 1210/STTTT-BCVT ngày 22/11/2011 và xác định cụ thể trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Bưu chính Viễn thông để xác định vị trí đấu nối, dung lượng... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

i) Quy hoạch hệ thống cây xanh:

Cây xanh bóng mát được bố trí dọc các tuyến đường giao thông, các mảng công viên, cây xanh trong khu ở có sự kết hợp giữa cây xanh bóng mát, các loại cây cảnh, cây bụi, mảng cỏ với các sân bãi, đường đi bộ tạo sự biến đổi về không gian, là nơi nghỉ ngơi, thư giãn, tập luyện TDTT phục vụ nhu cầu của người dân, đồng thời cải tạo vị khí hậu cho khu dân cư.

6. Các hạng mục đầu tư và phân kỳ đầu tư

Dự án được chia làm 08 khu, dự kiến phân kỳ đầu tư làm 05 giai đoạn:

- Giai đoạn 01 (Khu số 01, quy mô 37,73 ha, từ năm 2011 đến 2015):

+ Năm 2011 - 2012: Thực hiện công tác cắm mốc ngoài thực địa khoanh vùng dự án, lập hồ sơ dự án đầu tư, đền bù đất đai và giải phóng mặt bằng.

+ Năm 2012 - 2013: Xây dựng đường Hương lộ 2; lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Năm 2013 - 2014: Triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Xây dựng nhà mẫu, trồng cây xanh.

+ Năm 2014 - 2015: Lập hồ sơ thiết kế và xây dựng các công trình giáo dục.

- Giai đoạn 02 (Khu số 02 quy mô 37,79 ha, từ năm 2015 đến 2020):

+ Năm 2015 - 2016: Thực hiện công tác cắm mốc ngoài thực địa; lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Năm 2016 - 2017: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Năm 2017 - 2020: Xây dựng nhà mẫu và nhà kinh doanh.

- Giai đoạn 03 (Khu số 03 và 06 quy mô 66,34 ha từ năm 2020 đến 2025):

+ Năm 2020 - 2021: Thực hiện công tác cắm mốc ngoài thực địa; lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật; ưu tiên đầu tư hoàn chỉnh toàn tuyến đường số 01 và kênh đào kết nối sông Trong.

+ Năm 2022 - 2023: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội như: Trường trung học phổ thông trong khu số 06 và công trình dịch vụ đô thị trong khu số 03 dọc trục Hương Lộ 2; xây dựng công viên trung tâm quảng trường kết hợp bến thuyền.

+ Năm 2023 - 2025: Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, nhà mẫu, nhà kinh doanh.

- Giai đoạn 04 (Khu số 04, 05 và khu X, quy mô 163,14 ha từ năm 2025 đến 2030):

+ Năm 2025 - 2026: Thực hiện công tác cắm mốc ngoài thực địa; lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Năm 2026 - 2027: Triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội như: Nhà trẻ, trường tiểu học và trường trung học cơ sở trong khu số 04; công trình dịch vụ đô thị trong khu số 03 dọc trục Hương lộ 2 và khu X; xây dựng công viên dọc bờ sông Đồng Nai và sông Trong.

+ Năm 2027 - 2028: Xây dựng hoàn chỉnh Bệnh viện Đa khoa 100 giường.

+ Năm 2028 - 2030: Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, nhà mẫu và nhà kinh doanh.

- Giai đoạn 05 (sau năm 2030): Đầu tư hoàn chỉnh các công trình chung cư trong dự án và các công trình dịch vụ đô thị. Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị cần thiết đảm bảo phục vụ và vệ sinh môi trường cho toàn khu đô thị. Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống công viên cây xanh cách ly dọc sông Đồng Nai và sông Trong.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thành phố Aqua, Lãnh đạo các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm :

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND thành phố Biên Hòa chỉ đạo việc chuyển các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,.. để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu nối hạ tầng chung tại khu vực.

5. Chủ đầu tư lập dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi trình UBND thành phố Biên Hòa ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt quy hoạch được ký.

6. Chủ đầu tư lập thủ tục đầu tư Dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND 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, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thành phố Aqua, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh Uỷ (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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

Phan Thị Mỹ Thanh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1238 /QĐĐC-UBND	*Đồng Nai, ngày 04 tháng 5 năm 2012*

QUYẾT ĐỊNH ĐÍNH CHÍNH

Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa

Xét Tờ trình số 102/TTr-SXD ngày 17/4/2012 của Sở Xây dựng; Do sơ suất trong khâu soạn thảo văn bản, UBND tỉnh Đồng Nai đính chính một số sai sót trong Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa như sau:

1. Tại mục a, khoản 4, Điều 1:

* Nội dung đã ghi:

Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**1.373.755,9**	**45,04**
	Chung cư	364.690,5	
	Nhà liên kế phố	12.069,3	
	Nhà liên kế sân vườn	126.040,6	
	Nhà ở song lập	98.101,0	
	Biệt thự	772.854,5	
2	**Đất dịch vụ đô thị**	**247.412,7**	**8,84**
	Hành chính	7.327,0	
	Văn hóa	6.738,0	
	Giáo dục	88.866,0	
	Y tế	12.681,0	
	Thương mại dịch vụ	131.800,7	
3	**Đất cây xanh, mặt nước, TDTT**	**559.476,0**	**19,98**
	Cây xanh khu ở	154.858,4	
	Quảng trường trung tâm	26.423,0	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	287.864,9	
	Mặt nước	90.329,7	
4	**Đất giao thông**	**850.140,4**	**30,36**
5	**Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật**	**16.070,0**	**0,57**
	Khu xử lý nước thải	11.682,0	
	Trạm bơm tăng áp cấp nước	3.738,0	
	Trạm viễn thông BTS	650,0	
6	**Đất khác**	**3.145,0**	**0,10**
	Đất công trình tôn giáo (đình Phúc Châu – cải tạo chỉnh trang)	3.145,0	
	Tổng cộng	**3.050.000**	**100**

Số 02, Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa
Điện thoại: (061) 3822501 - Fax: (061) 3823854 - 3824934

* Nay sửa lại là:

Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**1.373.755,9**	**45,04**
	Chung cư	364.690,5	
	Nhà liên kế phố	12.069,3	
	Nhà liên kế sân vườn	126.040,6	
	Nhà ở song lập	98.101,0	
	Biệt thự	772.854,5	
2	**Đất dịch vụ đô thị**	**247.412,7**	**8,11**
	Hành chính	7.327,0	
	Văn hóa	6.738,0	
	Giáo dục	88.866,0	
	Y tế	12.681,0	
	Thương mại dịch vụ	131.800,7	
3	**Đất cây xanh, mặt nước, TDTT**	**559.476,0**	**18,34**
	Cây xanh khu ở	154.858,4	
	Quảng trường trung tâm	26.423,0	
	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	287.864,9	
	Mặt nước	90.329,7	
4	**Đất giao thông**	**850.140,4**	**27,87**
5	**Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật**	**16.070,0**	**0,53**
	Khu xử lý nước thải	11.682,0	
	Trạm bơm tăng áp cấp nước	3.738,0	
	Trạm viễn thông BTS	650,0	
6	**Đất khác**	**3.145,0**	**0,11**
	Đất công trình tôn giáo (đình Phúc Châu – cải tạo chỉnh trang)	3.145,0	
	Tổng cộng	**3.050.000**	**100**

2. Tại mục b, khoản 4, Điều 1:

* Nội dung đã ghi:

- Đất dịch vụ đô thị: Gồm các công trình hành chính, y tế, văn hóa, giáo dục và thương mại dịch vụ. Quy mô diện tích 247.412,7 m^2, **chiếm 8,84%** diện tích đất toàn khu.

- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT: Gồm các khu công viên cây xanh kết hợp TDTT, cây xanh nhóm ở, cây xanh cảnh quan ven sông; cây xanh cách ly kết hợp mặt nước tự nhiên, mặt nước kênh đào nhằm tạo vi khí hậu, môi trường cảnh quan sinh thái cho cho đô thị. Tổng diện tích cây xanh trong toàn khu quy mô 559.476 m^2, **chiếm 19,98%.**

- Đất giao thông: Gồm các trục đường giao thông đối ngoại, đối nội, bãi đậu xe, trạm dừng xe buýt. Diện tích 850.140,4 m^2, **chiếm 30,36%** diện tích đất toàn khu.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Gồm trạm xử lý nước thải tập trung cho toàn khu, trạm bơm tăng áp cấp nước và các trạm viễn thông BTS. Diện tích 16.070 m^2, **chiếm 0,37%** diện tích đất toàn khu.

* Nội dung sửa lại là:

- Đất dịch vụ đô thị: Gồm các công trình hành chính, y tế, văn hóa, giáo dục và thương mại dịch vụ. Quy mô diện tích 247.412,7 m^2, **chiếm 8,11%** diện tích đất toàn khu.

- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT: Gồm các khu công viên cây xanh kết hợp TDTT, cây xanh nhóm ở, cây xanh cảnh quan ven sông; cây xanh cách ly kết hợp mặt nước tự nhiên, mặt nước kênh đào nhằm tạo vi khí hậu, môi trường cảnh quan sinh thái cho cho đô thị. Tổng diện tích cây xanh trong toàn khu quy mô 559.476 m^2, **chiếm 18,34%.**

- Đất giao thông: Gồm các trục đường giao thông đối ngoại, đối nội, bãi đậu xe, trạm dừng xe buýt. Diện tích 850.140,4 m^2, **chiếm 27,87%** diện tích đất toàn khu.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Gồm trạm xử lý nước thải tập trung cho toàn khu, trạm bơm tăng áp cấp nước và các trạm viễn thông BTS. Diện tích 16.070 m^2, **chiếm 0,53%** diện tích đất toàn khu.

Quyết định này là một bộ phận cấu thành của Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

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

Phan Thị Mỹ Thanh

Nơi nhận:
- Các Sở: XD, KHĐT, TNMT, TC, GTVT, CT, TT & TT;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- UBND xã Long Hưng;
- Công ty cổ phần thành phố Aqua;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, CNN.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2492 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 20 tháng 7 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa

(Quy mô: khoảng 38,4223 ha; Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 159/TTr-SXD ngày 29/6/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô phạm vi điều chỉnh

a) Vị trí:

Thuộc khu vực phía Đông Nam Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Hương lộ 2.
- Phía Nam : Giáp sông Đồng Nai.
- Phía Đông : Giáp sông Đồng Nai.
- Phía Tây : Giáp rạch nước.

b) Quy mô, tỷ lệ điều chỉnh quy hoạch:

- Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 38,4223 ha.
- Quy mô dân số toàn khu: Khoảng 27.000 dân (giảm khoảng 1.000 dân).
- Tỷ lệ điều chỉnh quy hoạch: 1/500.

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Phân chia, tổ chức lại các lô đất biệt thự theo kích thước phù hợp với nhu cầu thực tế.

- Bố trí các công trình công cộng dịch vụ có quy mô diện tích và bán kính phục vụ hợp lý.

- Tổ chức lại hệ thống khung giao thông, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nội dung phương án điều chỉnh, đảm bảo vận hành hiệu quả tiết kiệm.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy định khác liên quan:

Chỉ tiêu mật độ xây dựng:

- Biệt thự đơn lập : 30 - 40%.
- Biệt thự song lập : 40 - 50%.
- Chung cư : 40 - 50%.
- Công trình hành chính, giáo dục, y tế : ≤ 40%.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 40%.

Chỉ tiêu tầng cao xây dựng:

- Biệt thự đơn lập : 02 - 03 tầng.
- Biệt thự song lập : 02 - 03 tầng.
- Chung cư : 09 - 12 tầng.
- Công trình hành chính, giáo dục, y tế : 02 - 03 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : 03 - 05 tầng.

Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 180 lít/người/ngày.đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 - 1.800 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,2 kg/người/ngày.
- Thông tin liên lạc : 01 máy/02 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Quy hoạch sử dụng đất toàn khu

Stt	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	1.373.755,9	45,04	1.373.755,9	45,04	± 0,00
	- Nhà liên kế phố	*12.069,3*		*12.069,3*		
	- Nhà liên kế vườn	*126.040,6*		*126.040,6*		
	- Biệt thự song lập	*98.101*		*146.670*		
	- Biệt thự đơn lập	*772.854,5*		*720.732,5*		
	- Nhà ở chung cư	*364.690,5*		*368.243,5*		
2	Đất công cộng dịch vụ	247.412,7	8,11	243.359,7	7,98	- 0,13
	- Giáo dục	*88.866*		*89.212*		
	- Y tế	*12.681*		*12.681*		
	- Văn hóa	*6.738*		*7.484*		
	- Hành chính	*7.327*		*7.327*		
	- TMDV	*131.800,7*		*126.655,7*		
3	Đất cây xanh - TDTT	559.476	18,34	555.890	18,23	- 0,11
	- Cây xanh khu ở	*154.858,4*		*153.553,4*		
	- Cây xanh bờ sông	*287.864,9*		*280.864,9*		

Stt	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
	- Quảng trường	*26.423*		*26.423*		
	- Sông, mặt nước	*90.329,7*		*95.048,7*		
4	Đất giao thông	850.140,4	27,87	857.779,4	28,11	+ 0,24
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.070	0,53	16.070	0,53	± 0,00
6	Đất khác	3.145	0,11	3.145	0,11	± 0,00
	Tổng cộng	**3.050.000**	**100,00**	**3.050.000**	**100,00**	

b) Quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh:

Stt	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	± 0,00
	- Biệt thự song lập	*0*		*48.569*		
	- Biệt thự đơn lập	*135.880*		*83.758*		
	- Nhà ở chung cư	*56.455*		*60.008*		
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	- 1,05
	- Giáo dục	*15.069*		*15.415*		
	- Văn hóa	*0*		*746*		
	- TMDV	*17.907*		*12.762*		
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506	13,93	49.920	12,99	- 0,94
	- Cây xanh khu ở	*7.821*		*6.516*		
	- Cây xanh bờ sông	*45.685*		*38.685*		
	- Sông, mặt nước	*0*		*4.719*		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.045	29,43	+ 2,00
	Tổng cộng	**384.223**	**100,00**	**384.223**	**100,00**	

c) Phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại phạm vi điều chỉnh:

- Đất công trình công cộng dịch vụ: Diện tích khoảng 28.923 m², gồm các hạng mục công trình: thương mại dịch vụ, văn hóa, giáo dục,…

- Đất ở: Diện tích khoảng 192.335m², gồm các loại hình nhà ở: biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, chung cư.

- Đất cây xanh - TDTT: Diện tích khoảng 49.920m², gồm: cây xanh khu ở, cây xanh bờ sông và mặt nước.

- Đất giao thông: Diện tích khoảng 113.045m².

- Các công trình xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch được quy định cụ thể như sau:

+ Chung cư: Tầng cao xây dựng tối đa 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 06m.

+ Biệt thự đơn lập và biệt thự song lập: Tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40% đối với biệt thự song lập và 50% đối với biệt thự đơn lập, chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 03m, so với ranh đất tối thiểu 02m.

+ Công trình công cộng dịch vụ: Tầng cao xây dựng 02 - 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 06m.

- Quy định chỉ giới xây dựng đối với giao thông thủy:

+ Trên sông Đồng Nai: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 30m.

+ Trên sông Trong: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 20m.

+ Trên các kênh đào trong khu vực: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 10m.

d) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng lô đất tại phạm vi điều chỉnh:

Stt	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất ở		192.335		50,06	
	SL1	Đất biệt thự song lập	7.026	40 - 50		02 - 03
	SL2	Đất biệt thự song lập	12.771	40 - 50		02 - 03
	SL3	Đất biệt thự song lập	7.032	40 - 50		02 - 03
	SL4	Đất biệt thự song lập	5.222	40 - 50		02 - 03
	SL5	Đất biệt thự song lập	8.538	40 - 50		02 - 03
	SL6	Đất biệt thự song lập	7.980	40 - 50		02 - 03
	ĐL1	Đất biệt thự đơn lập	8.898	30 - 40		02 - 03
	ĐL2	Đất biệt thự đơn lập	27.734	30 - 40		02 - 03
	ĐL3	Đất biệt thự đơn lập	19.534	30 - 40		02 - 03
	ĐL4	Đất biệt thự đơn lập	20.466	30 - 40		02 - 03
	ĐL5	Đất biệt thự đơn lập	7.126	30 - 40		02 - 03
	CC1	Đất chung cư	12.002	40 - 50		02 - 03
	CC2	Đất chung cư	23.401	40 - 50		02 - 03
	CC3	Đất chung cư	24.605	40 - 50		02 - 03
2	Đất công cộng dịch vụ		28.923		7,53	
	GD	Đất giáo dục	15.415	≤ 40		02 - 03
	VH	Đất văn hóa	746	≤ 40		02 - 03
	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	12.762	≤ 40		03 - 05
3	Đất cây xanh		49.920		12,99	
4	Đất giao thông		113.045		29,43	
	Tổng cộng		**384.223**		**100**	

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phạm vi điều chỉnh:

a) Quy hoạch giao thông:

- Đường D11 lộ giới 24m (mặt cắt A - A), gồm bề rộng mặt đường 5,5m x 2 bên; vỉa hè 6m x 2 bên; dải phân cách giữa 1m.

- Đường N1, N2, D1, D2, D5 lộ giới 17m (mặt cắt B - B), gồm bề rộng mặt đường 4,5m x 2 bên; vỉa hè 4m x 2 bên.

- Đường D3, D4 lộ giới 23m (mặt cắt B'- B'), gồm bề rộng mặt đường 4,5m x 2 bên; vỉa hè mỗi bên 6m và 8m.

- Đường N7 lộ giới 19m (mặt cắt C - C), gồm bề rộng mặt đường 4,5m x 2 bên; vỉa hè 5m x 2 bên.

- Đường N3, N4, N5, N6, D6, D7, D8, D9, D10 (mặt cắt D - D), gồm bề rộng mặt đường 3,5m x 2 bên; vỉa hè 4m x 2 bên.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (san nền, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc,...) thực hiện theo khung giao thông điều chỉnh và nội dung quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012.

Điều 2. UBND thành phố Biên Hòa, Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona có trách nhiệm theo dõi, cập nhật nội dung điều chỉnh nêu trên trong các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo của khu vực.

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN

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

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2985/QĐĐC-UBND	*Đồng Nai, ngày 25 tháng 8 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH ĐÍNH CHÍNH

Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa

Xét Tờ trình số 221/TTr-SXD ngày 15/8/2017 của Sở Xây dựng; UBND tỉnh Đồng Nai đính chính một số sai sót trong Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa như sau:

- Đính chính thông tin Chủ đầu tư từ Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona thành Công ty cổ phần Thành phố Aqua.

Quyết định này là một bộ phận cấu thành của Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Các Sở: XD, KHĐT, TNMT, TC, CT, GTVT;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- UBND xã Long Hưng;
- Công ty cổ phần Thành phố Aqua;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2963 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 12 tháng 9 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3234/TTr-SXD ngày 31/7/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với các nội dung chính như sau:

1. Điều chỉnh, cập nhật cao độ san nền của dự án phù hợp theo cao độ san nền của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu C4, thành phố Biên Hòa được duyệt tại Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của UBND tỉnh. Trong đó, cao độ san nền của dự án tối thiểu $\geq$ 3,30 m và tối đa $\leq$ 4,30 m.

2. Điều chỉnh bỏ quy hoạch cầu Bà Phong và cầu số 4; điều chỉnh quy hoạch thay thế cầu số 3 thành cống ngang đường.

3. Điều chỉnh, cập nhật, bổ sung đoạn kè bảo vệ bờ chống sạt lở tại các vị trí trong ranh giới đất của dự án theo đúng phạm vi, quy mô, tọa độ, phương án đã đăng ký trong báo cáo đánh giá tác động môi trường được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 1727/QĐ-UBND và số 1728/QĐ-UBND ngày 07/6/2019.

(Đính kèm hồ sơ thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và bản đồ san nền do Sở Xây dựng thẩm định).

Điều 2. Các nội dung liên quan khác

1. Đối với cao độ san nền: Căn cứ cao độ san nền được điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này và các vấn đề liên quan phát sinh từ việc điều chỉnh nêu trên, Công ty TNHH Thành phố Aqua và Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona có trách nhiệm cập nhật, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan cho phù hợp trong quá trình triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

2. Đối với việc cập nhật, bổ sung hệ thống cầu kết nối: Sở Xây dựng thẩm định, ban hành và lưu trữ thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án, trong đó cập nhật, bổ sung hệ thống cầu kết nối, gồm: Cầu Lái Nguyệt (trên đường Hương lộ 2 kết nối dự án Khu đô thị Aquacity - Khu đô thị Waterfront); cầu số 1 (trên đường Hương lộ 2 kết nối dự án Khu đô thị Aquacity đi huyện Long Thành); cầu số 2 (kết nối các khu chức năng trong dự án); cầu số 5 (trên trục đường 33 m kết nối dự án Khu đô thị Aquacity - Khu đô thị Waterfront); cầu số 6 (trên trục đường 45 m kết nối dự án Khu đô thị Aquacity - Khu đô thị Waterfront).

3. Đối với hạng mục kè: Trong phạm vi khu vực dự án phải thực hiện việc thiết lập hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định tại Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ. Trong giai đoạn triển khai các đoạn kè bờ chống sạt lở dọc bờ sông, phải thực hiện trong phạm vi ranh giao đất dự án, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến dòng chảy sông.

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

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND 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; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng; Tổng giám đốc Công ty TNHH Thành phố Aqua, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

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

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3786/QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 16 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

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 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 Nghị định số 35/2023NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 225/TB-VPCP ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình tại cuộc họp về các dự án khó khăn, vướng mắc tại phân khu C4, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước;

Căn cứ Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 6690/UBND-KTN ngày 29 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh về việc khẩn trương thẩm định, trình duyệt các hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết các dự án thuộc phân khu C4, thành phố Biên Hòa;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Thành phố Aqua (đại diện các chủ đầu tư gồm Công ty TNHH Thành phố Aqua, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh) tại hồ sơ kèm Tờ trình số 49/2025 -CV-AQUA ngày 13 tháng 6 năm 2025 và Văn bản số 48/2025CV-AQUA ngày 13 tháng 6 năm 2025; Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 1052/TTr-KTHTĐT ngày 14 tháng 06 năm 2025, Báo cáo thẩm định số 26/BC-KTHTĐT ngày 14 tháng 06 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung như sau:

1. Điều chỉnh các chức năng quy hoạch:

Các khu vực điều chỉnh trên cơ sở tuân thủ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước, cụ thể như sau:

- Vị trí 1: Với diện tích khoảng 17,5ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 10,83ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 3,95ha; đất giao thông với diện tích khoảng 2,38ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 4,07ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 8,84ha; đất cây

xanh – TDTT với diện tích khoảng 0,6ha; đất giao thông với diện tích khoảng 3,65ha.

- Vị trí 2: Với diện tích khoảng 16,33ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 10,82ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 1,36ha; đất giao thông với diện tích khoảng 4,16ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 9,41ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 1,07ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,85ha; đất giao thông với diện tích khoảng 4,99ha.

- Vị trí 3: Với diện tích khoảng 10,39ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng) với diện tích khoảng 9,08ha; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật với diện tích khoảng 1,31ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 5,08ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 1,97ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,3ha; đất giao thông với diện tích khoảng 3,05ha.

- Vị trí 4: Với diện tích khoảng 14,65ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng) với diện tích khoảng 11,52ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 1,16ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,43ha; đất giao thông với diện tích khoảng 1,55ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 8,15ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,03ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,63ha; đất giao thông với diện tích khoảng 3,84ha.

- Vị trí 5, 6: Với diện tích khoảng 14,98ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 8,26ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,25ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,49ha; đất giao thông với diện tích khoảng 3,98ha sang chức năng quy hoạch đất ở (chung cư cao tầng, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 7,93ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,5ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,16ha; đất giao thông với diện tích khoảng 4,39ha.

- Vị trí 7: Với diện tích khoảng 10,45ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng, biệt thự đơn lập) với diện tích khoảng 8,44ha; đất giao thông với diện tích khoảng 2,0ha sang chức năng quy hoạch đất ở (chung cư cao tầng, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế phố, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 8,14ha; đất giao thông với diện tích khoảng 2,31ha.

- Vị trí 8: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất giáo dục sang chức năng quy hoạch đất biệt thự song lập với diện tích khoảng 1,09ha.

- Vị trí 9: Điều chỉnh phân lô Ô GV7-5 với diện tích khoảng 0,36ha.

- Vị trí 10: Với diện tích khoảng 28,6ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch từ đất ở (chung cư cao tầng, biệt thự đơn lập) với diện tích khoảng 15,46ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 2,78ha; đất cây xanh - TDTT với diện

tích khoảng 4,15ha; đất giao thông với diện tích khoảng 6,17ha sang chức năng quy hoạch đất ở (chung cư, nhà liên kế có sân vườn, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 14,55ha; đất công cộng dịch vụ với diện tích khoảng 4,54ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 4,37ha; đất giao thông với diện tích khoảng 5,1ha.

- Vị trí 11: Với diện tích khoảng 3,17ha gồm: Điều chỉnh cục bộ chức năng quy hoạch tư đất ở (chung cư cao tầng) với diện tích khoảng 2,37ha; đất cây xanh – TDTT với diện tích 0,06ha; đất giao thông với diện tích khoảng 0,74ha sang chức năng quy hoạch đất ở (nhà liên kế, biệt thự song lập) với diện tích khoảng 1,43ha; đất cây xanh - TDTT với diện tích khoảng 0,18ha; đất giao thông với diện tích khoảng 1,57ha.

- Bổ sung đất chung cư - nhà ở xã hội (thuộc chức năng quy hoạch đất ở chung cư) với diện tích khoảng 0,72ha.

2. Bảng thống kê sử dụng đất tại khu vực sau khi điều chỉnh so với toàn Khu đô thị Aquacity:

STT	HẠNG MỤC	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 và Quyết định 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 (Dân số khoảng 27.000 người)			Theo phương án đề xuất điều chỉnh cục bộ (Dân số khoảng 28.000 người)			
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ng)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ng)	So sánh chênh lệch (m^2)
I	**ĐẤT Ở**	**1.373.755,9**	**45%**	**45-50**	**1.302.617,7**	**43%**	**46,4**	**-71.138,2**
1.1	Nhà ở chung cư	368.243,5			84.337,2			-283.906,3
1.2	Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	-			7.222,3			7.222,3
1.3	Nhà liên kế phố	12.069,3			152.279			140.209,7
1.4	Nhà liên kế sân vườn	126.040,6			345.009,5			218.968,9
1.5	Biệt thự song lập	146.670			203.717			57.047
1.6	Biệt thự đơn lập	720.732,5			510.052,7			-210.679,8
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV**	**243.359,7**	**8%**	**8-11**	**270.834,3**	**9%**	**9,7**	**27.474,6**
2.1	Đất giáo dục	89.212			89.388,9			176,9
2.2	Đất y tế	12.681			13.001,8			320,8
2.3	Đất văn hóa	7.484			7.483,7			-0,3
2.4	Đất hành chính	7.327			7.332,0			5,0
2.5	Đất TMDV	126.655,7			126.489,8			-165,9
2.6	Quảng trường (*)	-			27.138,1			27.138,1
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**555.890**	**18%**	**18-22**	**509.284,0**	**17%**	**18,1**	**-46.606**
3.1	Cây xanh khu ở	153.553,4			153.767,4			214,0
3.2	Cây xanh bờ sông	280.864,9			268.986,8			-11.878,1
3.3	Sông, mặt nước	95.048,7			86.529,8			-8.518,9
3.4	Quảng trường (*)	26.423			-			-26.423
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**857.779,4**	**28%**	**25-30**	**952.161,1**	**31%**	**33,9**	**94.381,7**
V	**ĐẤT HTKT**	**16.070**	**1%**	**0,6**	**11.957,2**	**0,4%**	**0,4**	**-4.112,8**

VI	ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)	3.145	0,1%		3.145,7	0,1%		0,7
	TỔNG CỘNG	3.050.000	100%		3.050.000	100%		

(Các chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, tờ trình và bản vẽ liên quan)

** Ghi chú: đất quảng trường theo quy hoạch được phê duyệt thuộc chức năng đất cây xanh – TDTT, theo quy định hiện hành đất quảng trường thuộc chức năng đất công cộng.*

3. Các chỉ tiêu sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Quy mô dân số toàn khu: Khoảng 28.000 dân (tăng khoảng 1.000 dân).
- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất ở : 46,4 m²/người,
+ Đất cây xanh, mặt nước, TDTT: 18,1 m²/người;
+ Đất công cộng – dịch vụ : 9,7 m²/người;
+ Đất giao thông – HTKT : 33,9 m²/người.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường : 1,3 kg rác/người/ngày;
+ Chỉ tiêu cấp nước : 120 -150 lít/người/ngđ;
+ Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp;
+ Chỉ tiêu cấp điện : 1500kWh/người/năm.

- Chỉ tiêu tầng cao xây dựng:

+ Khu ở cao tầng: tối đa 25 tầng;
+ Khu ở thấp tầng: 02 - 06 tầng;

(Tầng cao xây dựng công trình tối đa 110m tuân thủ theo Văn bản số 102/TC-QC ngày 14 tháng 5 năm 2014 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình).

4. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Điều chỉnh quy hoạch giao thông:

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 3-3, lộ giới 36m.
+ Mặt cắt 7-7, lộ giới 22m.
+ Mặt cắt 8-8, lộ giới 19m.
+ Mặt cắt 15-15, lộ giới 18m.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 12-12, lộ giới 14m.
+ Mặt cắt 14-14, lộ giới 12m.

- Giao thông nội khu: Các tuyến đường nội bộ được hình thành trên cơ sở phân bố các tiểu khu của các phân khu chính, gồm các tuyến đường bao quanh lô quy hoạch và hệ thống đường nội bộ từ các tiểu khu chức năng nối với nhau và nối với trục đường chính của khu vực.

- Giao thông thủy: bố trí 03 bến thủy nội bộ phục vụ nhu cầu lưu thông cho

người dân trong khu vực.

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

- Lưu lượng nước thải bằng 100% nước cấp.

- Bố trí 3 trạm xử lý nước thải cho dự án với công suất dự kiến:

+ Trạm 1: CS 1.450 m^3/ngày.

+ Trạm 2: CS 2.200 m^3/ngày.

+ Trạm 3: CS 1.250 m^3/ngày.

- Chỉ tiêu rác thải: 1,3kg/người/ngày.

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (san nền, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc,...) thực hiện theo khung giao thông điều chỉnh và nội dung quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2012, Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2019.

5. Điều chỉnh quy hoạch phân lô:

- Điều chỉnh kích thước, diện tích các lô đất trong nhóm nhà ở theo khung giao thông điều chỉnh, được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân lô.

6. Điều chỉnh bổ sung không gian xây dựng ngầm:

- Đối với các công trình (bao gồm cả các công trình loại này được đặt trong các khu chức năng) thuộc hệ thống dịch vụ - công cộng; công trình hỗn hợp; công trình nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); công trình quốc phòng, an ninh; công viên cây xanh (nếu có bố trí tầng hầm): $\leq$ 03 tầng hầm.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật; giao thông vận tải (nếu có bố trí tầng hầm): $\leq$ 01 tầng hầm.

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ (nếu có bố trí tầng hầm): $\leq$ 02 tầng hầm.

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm của các công trình trên mặt đất được xác định là tầng hầm. Khu vực bố trí tầng hầm được thể hiện chi tiết ở Bản đồ quy hoạch xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

7. Về quy định quản lý:

a) Việc quản lý thực hiện vẫn tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Thành phố Aqua được ban hành kèm theo Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2012, Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh và được điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Các nội dung điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch được cập nhật vào quy định quản lý theo quy định pháp luật.

(Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Thành phố Aqua lập, được Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định đính kèm)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Công ty TNHH Thành phố Aqua, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Long Hưng tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

- Công ty TNHH Thành phố Aqua, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh có trách nhiệm liên hệ với các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng và các đơn vị liên quan để xác định trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của chủ đầu tư các dự án do việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến phải thay đổi điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thủ tục đầu tư xây dựng,... đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, không làm thất thoát ngân sách và tài sản nhà nước đảm bảo phù hợp các quy định hiện hành.

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

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2012, Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2017, Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Uỷ ban nhân dân Thành phố Biên Hòa; Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Tài chính Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Văn hóa, Khoa học và Thông tin; Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Long Hưng; Công ty TNHH Thành phố Aqua, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- UBND tỉnh Đồng Nai (b/c);
- Sở XD; Sở NN&MT; Sở Tài chính (b/c);
- BTV Thành ủy Biên Hòa (b/c);
- Chủ tịch, các PCT/UBND TP;
- Chánh, các PVP/HĐND và UBND TP;
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Phong An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 1270 /QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 08 tháng 5 năm 2009*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Xây dựng kết cấu hạ tầng khu đô thị Aqua City, quy mô 305 ha" tại xã Long Hưng, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Thành phố AQUA

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ; Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/02/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/4/2007 của Chính phủ về quản lý chất thải rắn;

Căn cứ Thông tư số 05/2008/TT-BTNMT ngày 08/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về đánh giá tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường và Thông tư số 12/2006/TT-BTNMT ngày 26/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn điều kiện hành nghề và thủ tục lập hồ sơ, đăng ký, cấp phép hành nghề, mã số quản lý chất thải nguy hại;

Căn cứ Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2006 về việc bắt buộc áp dụng Tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường và Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 về việc ban hành Danh mục chất thải nguy hại của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 65/2007/QĐ-UBND ngày 11/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Xây dựng kết cấu hạ tầng khu đô thị Aqua City, quy mô 305 ha" tại xã Long Hưng, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Thành phố AQUA, họp ngày 20/02/2009;

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Xây dựng kết cấu hạ tầng khu đô thị Aqua City, quy mô 305 ha" tại xã Long Hưng, huyện Long Thành, đã được chỉnh sửa bổ sung tại Văn bản giải trình số 11/CV/2009 ngày 03/4/2009 của Công ty Cổ phần Thành phố AQUA;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 299/TTr-TNMT ngày 05/5/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Xây dựng kết cấu hạ tầng khu đô thị Aqua City, quy mô 305 ha" tại xã Long Hưng, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Thành phố AQUA (dưới đây gọi là Chủ dự án).

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm thực hiện đứng những nội dung được nêu trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường này và những yêu cầu bắt buộc sau đây:

1. Tuân thủ quy hoạch tổng thể của dự án và địa phương đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Quy hoạch bố trí các khu chức năng phải gắn liền với bảo vệ môi trường. Tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các quy định nhà nước liên quan về tỷ lệ diện tích cây xanh, khoảng cách ly vệ sinh công trình của dự án.

2. Trong quá trình thi công xây dựng và hoạt động dự án phải đảm bảo xử lý các loại chất thải đạt các tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam về môi trường; Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/4/2007 của Chính phủ về quản lý chất thải rắn; Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2006, Thông tư số 12/2006/TT-BTNMT và Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 65/2007/QĐ-UBND ngày 11/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai và các văn bản luật có liên quan khác; như sau:

a) Trong giai đoạn thi công, xây dựng dự án:

- Có biện pháp bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép. Bảo đảm thoát nước không gây ngập úng vào mùa mưa.

- Việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường và đảm bảo an toàn giao thông.

- Có nơi tập trung rác thải sinh hoạt bảo đảm vệ sinh môi trường. Thu gom, phân loại, xử lý toàn bộ các loại chất thải rắn, nước thải bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định. Đối với chất thải nguy hại phải tuân thủ thực hiện đúng quy định quản lý về chất thải nguy hại.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi để xảy ra sự cố về môi trường.

b) Trong quá trình hoạt động dự án:

- Xây dựng và tách riêng tuyến thoát nước mưa, nước thải đối với dự án. Trong quá trình thiết kế, xây dựng tuyến thoát nước từ ranh giới khu đất dự án đến nguồn tiếp nhận nước thải; Chủ dự án có trách nhiệm liên hệ chính quyền địa phương, cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng để tuân thủ các quy định về đấu nối thoát nước, tuân thủ quy hoạch xây dựng về thoát nước tại khu vực dự án. Thực hiện thu gom và xử lý nước thải đạt quy định Nhà nước theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột A, K= 1,1 và các quy chuẩn kỹ thuật về môi trường hiện hành, trước khi xả thải ra nguồn tiếp nhận sông Đồng Nai. Tính toán điều tiết, điều hòa hợp lý chế độ xả

nước thải vào nguồn tiếp nhận, tránh gây ngập úng cục bộ đảm bảo chế độ thủy văn và an toàn về môi trường. Bố trí cửa xả nước thải vào nguồn tiếp nhận phải đặt ở vị trí thuận lợi, minh bạch cho việc kiểm tra, giám sát, có lắp đặt thiết bị đo lưu lượng và quan trắc tự động các thông số ô nhiễm đặc trưng tại đầu ra hệ thống xử lý nước thải. Tuyệt đối không sử dụng biện pháp tự thấm để xử lý nước thải và xả nước thải chưa đạt tiêu chuẩn quy định ra nguồn tiếp nhận.

- Thiết kế, lắp đặt các thiết bị xử lý khí thải, bụi và vận hành thường xuyên bảo đảm khí thải, bụi phát sinh từ các nguồn trong quá trình vận hành dự án đạt các tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường theo TCVN 5939:2005, Cột B (ứng với $K_v = 0,8$; K_p tương ứng với tổng lưu lượng nguồn thải) và TCVN 5940:2005 trước khi thải vào môi trường tiếp nhận. Đối với môi trường không khí xung quanh tuân thủ thực hiện theo TCVN 5937:2005; 5938:2005; thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm mùi bảo đảm các quy định về vệ sinh môi trường.

- Trang bị đầy đủ các thiết bị, dụng cụ, phương tiện thu gom, có nơi tập trung rác thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn bảo đảm vệ sinh môi trường. Thu gom, phân loại, xử lý toàn bộ các loại chất thải rắn bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định. Đối với chất thải nguy hại phải tuân thủ thực hiện đứng quy định quản lý về chất thải nguy hại.

- Có kế hoạch tổ chức thực hiện về nhân lực, kinh phí, trang thiết bị bảo đảm phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường khi có sự cố xảy ra trong quá trình hoạt động dự án. Đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan đô thị, vệ sinh môi trường, bảo vệ sức khỏe cộng đồng. Có bộ phận chuyên môn đủ năng lực để thực hiện nhiệm vụ bảo vệ môi trường của dự án. Thực hiện giám sát chất thải với tần suất 03 (ba) tháng một lần và giám sát môi trường xung quanh 6 (sáu) tháng/lần trong quá trình hoạt động của dự án; cập nhật, lưu giữ số liệu và gửi báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, kiểm tra.

3. Tuân thủ nghiêm túc chế độ thông tin, báo cáo về việc thực hiện nội dung của báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt và các yêu cầu nêu tại Quyết định này theo quy định tại Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/8/2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định khác liên quan.

4. Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong quy trình thi công, xây dựng và hoạt động dự án để bảo đảm an ninh trật tự; thực hiện chương trình tuyên truyền nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường đối với nhân dân địa phương, người lao động tham gia thi công, xây dựng và vận hành dự án; tuân thủ các quy định về an toàn hoá chất, phòng cháy, chữa cháy, ứng phó sự cố, an toàn lao động, tài nguyên nước và các quy định khác của pháp luật trong quá trình thi công xây dựng và hoạt động của dự án.

5. Dự án chỉ được phép đi vào hoạt động chính thức sau khi chủ dự án đã hoàn thành thực hiện các nội dung cam kết bảo vệ môi trường nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án, các yêu cầu bảo vệ môi trường nêu trên và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về môi trường kiểm tra, cấp giấy xác nhận theo quy định.

Điều 3. Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án và những nội dung yêu cầu bắt buộc tại Điều 2 của Quyết định này là cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường tiến hành kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường của Dự án.

Điều 4. Trường hợp có những thay đổi về nội dung của Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện Dự án, Chủ dự án phải có văn bản báo cáo và chỉ được thực hiện những nội dung thay đổi đó sau khi có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường có thẩm quyền.

Điều 5. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND huyện Long Thành, các cơ quan hữu quan có liên quan thực hiện giám sát, kiểm tra và xác nhận việc thực hiện các nội dung bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt và các yêu cầu bắt buộc nêu tại Điều 2 của Quyết định này.

Điều 6. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Xây dựng, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ dự án – Công ty Cổ phần Thành phố AQUA và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận*:**
- Như điều 6;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, TH (CNN, KT).

QĐĐTM. KĐT Aqua City.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ao Văn Thinh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2611/QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 15 tháng 9 năm 2009*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc Công ty Cổ phần thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 1) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 626/TTr.TNMT ngày 10 tháng 9 năm 2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho Công ty Cổ phần thành phố Aqua thuê diện tích 1.997.062,0m^2 đất tại xã Long Hưng, huyện Long Thành để sử dụng xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 1) với các nội dung sau:

- Diện tích 851.060,0m^2 đất sử dụng vào mục đích đất ở và diện tích 207.544,0m^2 đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng; Thời hạn sử dụng đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn tại giấy chứng nhận đầu tư). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

- Diện tích 938.458,0m^2 đất sử dụng vào mục đích xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước. Thời hạn sử dụng đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn tại giấy chứng nhận đầu tư). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 07 tờ Chuyển vẽ thiết kế quy hoạch sử dụng đất lên địa chính khu đất số 1875/BĐĐC, tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai ký thực hiện ngày 25/8/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 26/8/2009 (kèm theo).

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này,

1. UBND huyện Long Thành chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành và UBND xã Long Hưng xác định cụ thể mốc giới và bàn thuê đất trên thực địa.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Ký hợp đồng thuê đất và ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền của UBND tỉnh tại quyết định số 8137/QĐ-UBND ngày 28/8/2006 sau khi Công ty Cổ phần thành phố Aqua hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thông báo cho Công ty Cổ phần thành phố Aqua nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

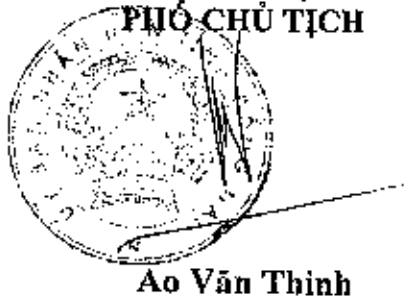
- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

3. Sở Tài chính xác định đơn giá thuê đất làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần thành phố Aqua.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư khẩn trương thực hiện việc lấy ý kiến các bộ, ngành về dự án này và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quy định tại Điều 27, Chương 6, Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành quy chế khu đô thị mới.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND huyện Long Thành; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty Cổ phần thành phố Aqua; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

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



Ao Văn Thinh

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1587/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 5 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 512/TTr-STNMT ngày 23 tháng 5 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ở **từ** 851.060,0m^2 **thành** 941.681,5m^2 (diện tích đất ở tăng thêm là 90.621,5m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

2. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) **từ** 207.544,0m^2 **thành** 179.098,2m^2 (diện tích đất giảm là 28.445,8m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

3. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước **từ** 938.458,0m^2 **thành** 879.009,2m^2 (diện tích đất giảm là 59.448,8m^2). Hình thức sử dụng đất:

Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

Như vậy sau khi điều chỉnh, Công ty cổ phần thành phố Aqua được UBND tỉnh Đồng Nai cho thuê đất (đợt 1) để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với diện tích 1.999.788,9m^2, có cơ cấu sử dụng như sau:

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất ở là 941.681,5m^2 đất.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) là 179.098,2m^2.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước là 879.009,2m^2.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2304/2013 (tờ số 01, tờ số 02 và tờ số 03) tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 03/12/2013 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 04/12/2013 (kèm theo).

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài chính có trách nhiệm xác định giá tiền thuê đất đối với phần diện tích đất thay đổi cơ cấu sử dụng nêu trên theo quy định tại điều 11 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ. Trên cơ sở đó, Cục thuế Đồng Nai tiến hành việc thu tiền thuê đất phần diện tích thay đổi mục đích sử dụng nêu trên.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 4359/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các nội dung khác của Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý..

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty cổ phần thành phố Aqua; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Võ Văn Chánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 893 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 13 tháng 4 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 222/TTr-STNMT ngày 31 tháng 3 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ở từ 851.060,0m^2 thành 941.681,5m^2 (diện tích đất ở tăng thêm là 90.621,5m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

2. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) từ 207.544,0m^2 thành 179.098,2m^2 (diện tích đất giảm là 28.445,8m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

3. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước từ 938.458,0m^2 thành 879.009,2m^2 (diện tích đất giảm là 59.448,8m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thiện đầu tư hạ tầng theo đúng quy hoạch, Công ty cổ phần thành phố Aqua có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần diện tích trên cho địa phương quản lý, sử dụng theo đúng quy định.

Như vậy sau khi điều chỉnh, Công ty cổ phần thành phố Aqua được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất, cho thuê đất (đợt 1) để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với diện tích 1.999.788,9m^2, có cơ cấu sử dụng như sau:

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất ở là 941.681,5m^2 đất.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) là 179.098,2m^2.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước là 879.009,2m^2.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2304/2013 (tờ số 01, tờ số 02 và tờ số 03) tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 03/12/2013 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai) ký kiểm tra nội nghiệp ngày 04/12/2013 (kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 và Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty cổ phần thành phố Aqua; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Võ văn Chánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1587/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 5 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 512/TTr-STNMT ngày 23 tháng 5 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ở **từ** 851.060,0m^2 **thành** 941.681,5m^2 (diện tích đất ở tăng thêm là 90.621,5m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

2. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) **từ** 207.544,0m^2 **thành** 179.098,2m^2 (diện tích đất giảm là 28.445,8m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

3. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước **từ** 938.458,0m^2 **thành** 879.009,2m^2 (diện tích đất giảm là 59.448,8m^2). Hình thức sử dụng đất:

Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

Như vậy sau khi điều chỉnh, Công ty cổ phần thành phố Aqua được UBND tỉnh Đồng Nai cho thuê đất (đợt 1) để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với diện tích 1.999.788,9m^2, có cơ cấu sử dụng như sau:

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất ở là 941.681,5m^2 đất.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) là 179.098,2m^2.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước là 879.009,2m^2.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2304/2013 (tờ số 01, tờ số 02 và tờ số 03) tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 03/12/2013 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 04/12/2013 (kèm theo).

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài chính có trách nhiệm xác định giá tiền thuê đất đối với phần diện tích đất thay đổi cơ cấu sử dụng nêu trên theo quy định tại điều 11 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ. Trên cơ sở đó, Cục thuế Đồng Nai tiến hành việc thu tiền thuê đất phần diện tích thay đổi mục đích sử dụng nêu trên.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 4359/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các nội dung khác của Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý..

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty cổ phần thành phố Aqua; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Võ Văn Chánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 893 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 13 tháng 4 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 222/TTr-STNMT ngày 31 tháng 3 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ở từ 851.060,0m^2 thành 941.681,5m^2 (diện tích đất ở tăng thêm là 90.621,5m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

2. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) từ 207.544,0m^2 thành 179.098,2m^2 (diện tích đất giảm là 28.445,8m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

3. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước từ 938.458,0m^2 thành 879.009,2m^2 (diện tích đất giảm là 59.448,8m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thiện đầu tư hạ tầng theo đúng quy hoạch, Công ty cổ phần thành phố Aqua có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần diện tích trên cho địa phương quản lý, sử dụng theo đúng quy định.

Như vậy sau khi điều chỉnh, Công ty cổ phần thành phố Aqua được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất, cho thuê đất (đợt 1) để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với diện tích 1.999.788,9m^2, có cơ cấu sử dụng như sau:

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất ở là 941.681,5m^2 đất.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) là 179.098,2m^2.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước là 879.009,2m^2.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2304/2013 (tờ số 01, tờ số 02 và tờ số 03) tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 03/12/2013 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai) ký kiểm tra nội nghiệp ngày 04/12/2013 (kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 và Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty cổ phần thành phố Aqua; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Võ văn Chánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3498/QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 23 tháng 11 năm 2009*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc cho Công ty Cổ phần thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 2) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính Phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 786/TTr.TNMT ngày 22 tháng 11 năm 2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho Công ty Cổ phần thành phố Aqua thuê diện tích 896.114,0m^2 đất tại xã Long Hưng, huyện Long Thành để sử dụng xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 2) – theo giấy chứng nhận đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp, trong đó:

- Diện tích 394.329,0m^2 đất sử dụng vào mục đích đất ở và diện tích 91.675,0m^2 đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng; Thời hạn sử dụng đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn tại giấy chứng nhận đầu tư). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

- Diện tích 410.110,0m^2 đất sử dụng vào mục đích xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước. Thời hạn sử dụng đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn tại giấy chứng nhận đầu tư). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 07 tờ Chuyển vẽ thiết kế quy hoạch sử dụng đất lên địa chính khu đất số 1875/BĐĐC tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính – Nhà đất Đồng Nai ký thực hiện ngày 25/8/2009, Văn

phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 26/8/2009 (kèm theo).

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này,

1. UBND huyện Long Thành có trách nhiệm: Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành và UBND xã Long Hưng xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Ký hợp đồng thuê đất và ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền của UBND tỉnh tại quyết định số 8137/QĐ-UBND ngày 28/8/2006 sau khi Công ty Cổ phần thành phố Aqua hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thông báo cho Công ty Cổ phần thành phố Aqua nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm: Xác định đơn giá thuê đất làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Thành phố Aqua.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Cục trưởng Cục thuế, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty Cổ phần thành phố Aqua, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Ao Văn Thinh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1588 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 5 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 513/TTr-STNMT ngày 23 tháng 5 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ở từ 394.329,0m^2 **thành** 432.150,2m^2 (diện tích đất ở tăng thêm là 37.821,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

2. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) **từ** 91.675,0m^2 **thành** 85.740,8m^2 (diện tích đất giảm là 5.934,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

3. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước từ 410.110,0m^2 **thành** 373.407,8m^2 (diện tích đất giảm là 36.702,2m^2). Hình thức sử dụng đất:

Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

Như vậy sau khi điều chỉnh, Công ty cổ phần thành phố Aqua được UBND tỉnh Đồng Nai cho thuê đất (đợt 2) để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với diện tích 891.298,8m^2, có cơ cấu sử dụng như sau:

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất ở là 432.150,2m^2 đất.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình công cộng (đất dầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) là 85.740,8m^2.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước là 373.407,8m^2.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2304/2013 (tờ số 01, tờ số 02 và tờ số 03) tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 03/12/2013 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 04/12/2013 (kèm theo).

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài chính có trách nhiệm xác định giá tiền thuê đất đối với phần diện tích đất thay đổi cơ cấu sử dụng nêu trên theo quy định tại điều 11 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ. Trên cơ sở đó, Cục thuế Đồng Nai tiến hành việc thu tiền thuê đất phần diện tích thay đổi mục đích sử dụng nêu trên.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các nội dung khác của Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty cổ phần thành phố Aqua; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Võ Văn Chánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 891 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 13 tháng 4 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 221/TTr-STNMT ngày 31 tháng 3 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ở từ 394.329,0m^2 thành 432.150,2m^2 (diện tích đất ở tăng thêm là 37.821,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

2. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) từ 91.675,0m^2 thành 85.740,8m^2 (diện tích đất giảm là 5.934,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

3. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước từ 410.110,0m^2 thành 373.407,8m^2 (diện tích đất giảm là 36.702,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thiện đầu tư hạ tầng theo đúng quy hoạch, Công ty cổ phần thành phố Aqua có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần diện tích trên cho địa phương quản lý, sử dụng theo đúng quy định.

Như vậy sau khi điều chỉnh, Công ty cổ phần thành phố Aqua được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với diện tích 891.298,8m^2, có cơ cấu sử dụng như sau:

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất ở là 432.150,2m^2 đất.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) là 85.740,8m^2.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước là 373.407,8m^2.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2304/2013 (tờ số 01, tờ số 02 và tờ số 03) tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 03/12/2013 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai) ký kiểm tra nội nghiệp ngày 04/12/2013 (kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 và Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty cổ phần thành phố Aqua; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Võ văn Chánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1588 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 5 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 513/TTr-STNMT ngày 23 tháng 5 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ở **từ** 394.329,0m^2 **thành** 432.150,2m^2 (diện tích đất ở tăng thêm là 37.821,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

2. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) **từ** 91.675,0m^2 **thành** 85.740,8m^2 (diện tích đất giảm là 5.934,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

3. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước **từ** 410.110,0m^2 **thành** 373.407,8m^2 (diện tích đất giảm là 36.702,2m^2). Hình thức sử dụng đất:

Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

Như vậy sau khi điều chỉnh, Công ty cổ phần thành phố Aqua được UBND tỉnh Đồng Nai cho thuê đất (đợt 2) để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với diện tích 891.298,8m^2, có cơ cấu sử dụng như sau:

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất ở là 432.150,2m^2 đất.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) là 85.740,8m^2.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước là 373.407,8m^2.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2304/2013 (tờ số 01, tờ số 02 và tờ số 03) tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 03/12/2013 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 04/12/2013 (kèm theo).

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài chính có trách nhiệm xác định giá tiền thuê đất đối với phần diện tích đất thay đổi cơ cấu sử dụng nêu trên theo quy định tại điều 11 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ. Trên cơ sở đó, Cục thuế Đồng Nai tiến hành việc thu tiền thuê đất phần diện tích thay đổi mục đích sử dụng nêu trên.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các nội dung khác của Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty cổ phần thành phố Aqua; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Võ Văn Chánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 891 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 13 tháng 4 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 221/TTr-STNMT ngày 31 tháng 3 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ở từ 394.329,0m^2 thành 432.150,2m^2 (diện tích đất ở tăng thêm là 37.821,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

2. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) từ 91.675,0m^2 thành 85.740,8m^2 (diện tích đất giảm là 5.934,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/4/2058 (theo thời hạn ghi tại giấy chứng nhận đầu tư).

3. Chấp thuận cho Công ty cổ phần thành phố Aqua điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước từ 410.110,0m^2 thành 373.407,8m^2 (diện tích đất giảm là 36.702,2m^2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thiện đầu tư hạ tầng theo đúng quy hoạch, Công ty cổ phần thành phố Aquạ có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần diện tích trên cho địa phương quản lý, sử dụng theo đúng quy định.

Như vậy sau khi điều chỉnh, Công ty cổ phần thành phố Aqua được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với diện tích 891.298,8m^2, có cơ cấu sử dụng như sau:

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất ở là 432.150,2m^2 đất.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình công cộng (đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị) là 85.740,8m^2.

- Diện tích sử dụng vào mục đích đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước là 373.407,8m^2.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2304/2013 (tờ số 01, tờ số 02 và tờ số 03) tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 03/12/2013 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai) ký kiểm tra nội nghiệp ngày 04/12/2013 (kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 và Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty cổ phần thành phố Aqua; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Võ văn Chánh

Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 16.09.2020 09:11:19 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3343 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 16 tháng 9 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai" của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát

CHỦ TỊCH 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 năm 2019;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

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

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

Theo đề nghị của Chủ tịch hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai" của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tại Báo cáo kết quả thẩm định ngày 30 tháng 7 năm 2020;

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai" đã được Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát chỉnh sửa tại Văn bản số 38/CV-PAL ngày 25 tháng 5 năm 2020;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1172/TTr-STNMT ngày 09 tháng 9 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai" (sau đây gọi là Dự án) của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát (sau đây gọi là Chủ dự án) với các nội dung chính tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm:

1. Niêm yết công khai Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật.

2. Thực hiện nghiêm túc nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

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

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Văn Chánh

***Nơi nhận*:**
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- UBND xã Long Hưng;
- Chánh, Phó Văn phòng KTN;

Lưu: VT, KTNS, KTN.
QĐĐTM.AquaRiversideCity-CtyDautuBatdongsanLongHungPhat

Phụ lục

CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

"Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai" của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát

(Kèm theo Quyết định số 3343 /QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai)

1. Thông tin về Dự án:

1.1 Tên Dự án: Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người).

1.2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

1.3. Vị trí dự án: Tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1.4. Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé Quận 1 Thành Phố Hồ Chí Minh.

1.5. Tổng diện tích: 76,75 ha.

1.6. Quy mô dân số: 9.700 người.

1.7. Các hạng mục, công trình chính của dự án: Khu đất ở có diện tích là 397.516,6 m^2 gồm 838 căn nhà ở thấp tầng (nhà liền kề phố, nhà phố buôn bán, biệt thự đơn lập, biệt thực song lập), nhà ở cao tầng có 1.582 căn (gồm 04 khu nhà ở cao tầng có chiều cao từ 9 - 12 tầng); đất văn hóa có diện tích 6.738 m^2, đất khu hành chính (gồm cơ quan hành chính, văn phòng đại diện, văn phòng công chứng) có diện tích 2.524 m^2, đất giáo dục có diện tích 28.478,7 m^2 (gồm 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở và 01 trường trung học phổ thông), đất khu thương mại dịch vụ có diện tích 6.335 m^2 (gồm các công trình nhà hàng, quán cà phê, trung tâm triển lãm, khu trung tâm tập thể dục thể thao).

- Công trình bảo vệ môi trường gồm:

+ Xây dựng 01 hệ thống xử lý nước thải công suất 1.350 m^3/ngày.

+ 01 khu lưu giữ chất thải rắn công nghiệp thông thường với diện tích 30m^2 và 01 khu chứa chất thải nguy hại với diện tích 10 m^2.

2. Các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh từ Dự án:

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

- Trong giai đoạn chuẩn bị, thi công xây dựng: Bụi, khí thải từ phương tiện vận chuyển, máy móc thi công; bụi và khí thải từ quá trình phát quang, san lấp mặt bằng, từ quá trình thi công xây dựng dự án; tiếng ồn; rung; chất thải rắn từ quá trình phát quang; chất thải rắn sinh hoạt; chất thải rắn xây dựng; bùn từ quá trình nạo vét 02 rạch nhỏ trong dự án; nước thải sinh hoạt, nước thải xây dựng (từ vệ sinh phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng).

- Trong giai đoạn vận hành thử nghiệm và vận hành thương mại: Nước thải

sinh hoạt; chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của các hộ dân, khu thương mại dịch vụ, trường học,...và từ hoạt động của công tác quản lý vận hành dự án; khí thải từ giao thông, nấu ăn, máy phát điện dự phòng, mùi hôi từ khu xử lý nước thải, bùn từ hệ thống xử lý nước thải.

2.2. Quy mô, tính chất của nước thải:

- Trong giai đoạn chuẩn bị thi công, xây dựng:

+ Nước thải sinh hoạt từ công nhân thi công trên công trường, khoảng 24m^3/ngày. Thành phần ô nhiễm chính: pH, BOD_5, TSS, TDS, Sunfua, Amoni (tính theo N), Nitrat, Dầu mỡ động thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat và Tổng Coliforms.

+ Nước thải xây dựng từ quá trình trộn hồ, bê tông, rửa máy móc thiết bị khoảng 2,4 m^3/ngày, thành phần ô nhiễm chính: pH, TSS, dầu mỡ khoáng.

- Trong giai đoạn vận hành thử nghiệm (khi dân số đạt 25%):

+ Nước thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt từ khu nhà ở, khu thương mại, trường học, khu hành chính, văn hóa được xử lý cục bộ qua bể tự hoại, sau đó dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung.

+ Lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu vực phía bắc rạch nhỏ khoảng 69 m^3/ngày, khu vực phía nam rạch nhỏ khoảng 218 m^3/ngày.

+ Thành phần ô nhiễm chính: pH, BOD_5, TSS, TDS, Sunfua, Amoni (tính theo N), Nitrat (tính theo N), Dầu mỡ động thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat và Tổng Coliforms.

- Trong giai đoạn vận hành thương mại:

+ Nước thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt từ khu nhà ở, khu thương mại, trường học, khu hành chính, văn hóa được xử lý cục bộ qua bể tự hoại, sau đó dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung.

+ Lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu vực phía bắc rạch nhỏ khoảng 185m^3/ngày, khu vực phía nam rạch nhỏ khoảng 810m^3/ngày.

+ Thành phần ô nhiễm chính: pH, BOD_5, TSS, TDS, Sunfua, Amoni (tính theo N), Nitrat (tính theo N), Dầu mỡ động thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat và tổng Coliforms.

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

- Trong giai đoạn chuẩn bị thi công, xây dựng: Bụi, khí thải từ phương tiện vận chuyển, máy móc thi công; bụi và khí thải từ quá trình phát quang, san lấp mặt bằng, từ quá trình thi công xây dựng dự án và quá trình cải tạo mở rộng tuyến đường kết nối vào dự án.

- Trong giai đoạn vận hành thử nghiệm và vận hành thương mại: Khí thải từ giao thông, nấu ăn, máy phát điện dự phòng, mùi hôi từ khu xử lý nước thải, hệ thống cống rãnh, hố ga, bùn từ hệ thống xử lý nước thải, từ khu vực lưu giữ, thiết bị và hệ thống thu gom chất thải rắn.

2.4. Quy mô, tính chất của chất thải sinh hoạt, chất thải rắn không nguy hại:

- Trong giai đoạn chuẩn bị, thi công xây dựng: Chất thải phát quang (gồm 1.982 kg/ngày), chất thải rắn sinh hoạt khoảng 100 kg/ngày, chất thải rắn xây dựng khoảng 17.454 kg; bùn từ quá trình nạo vét 02 rạch nhỏ phía Bắc và phía Nam dự án có khối lượng khoảng 10.459,47 m^3.

- Trong giai đoạn vận hành thử nghiệm: Chất thải sinh hoạt phát sinh khoảng 2.910 kg/ngày.đêm, bùn từ hệ thống xử lý nước thải với tổng khối lượng khoảng 120 kg/ngày.

- Trong giai đoạn vận hành thương mại: Chất thải sinh hoạt khoảng 11.640 kg/ngày, bùn từ hệ thống xử lý nước thải với tổng khối lượng khoảng 480 kg/ngày.

2.5. Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại:

- Trong giai đoạn thi công: chất thải nguy hại với khối lượng khoảng 2,275 tấn.

- Trong giai đoạn vận hành thử nghiệm: Chất thải nguy hại (bao bì mềm thải, bao bì cứng bằng kim loại thải, bao bì cứng bằng nhựa thải, pin, ắc quy thải, các thiết bị linh kiện điện tử thải, dầu động cơ hộp số, bao bì thuốc bảo vệ thực vật) với khối lượng khoảng 58 kg/tháng.

- Trong giai đoạn vận hành thương mại: Chất thải nguy hại (bao bì mềm thải, bao bì cứng bằng kim loại thải, bao bì cứng bằng nhựa thải, pin, ắc quy thải, các thiết bị linh kiện điện tử thải, dầu động cơ hộp số, bao bì thuốc bảo vệ thực vật) với khối lượng khoảng 232 kg/tháng.

2.6. Quy mô, tính chất của các tác động khác:

- Tác động do tiếng ồn và độ rung từ quá trình thi công xây dựng, nguy cơ sụt lún, sạt lở đất, ngập úng khu vực từ quá trình triển khai thực hiện dự án, tác động đến an ninh trật tự và an toàn giao thông đối với khu vực dự án.

- Tác động do xây dựng kè bờ tới dòng chảy, bồi lắng, xói lở sông Buông (Chủ dự án kế thừa báo cáo đánh giá tác động kè bảo vệ bờ sông từ các dự án Long Hưng, Đồng Nai Waterfront, Aquacity và Aquadona đến chế độ dòng chảy, bồi lắng, xói do Trung tâm Quản lý nước và Biến đổi khí hậu thuộc Viện Môi trường và Tài nguyên thành phố Hồ Chí Minh thực hiện).

3 Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án:

3.1. Về thu gom và xử lý nước thải:

- Trong giai đoạn chuẩn bị, thi công xây dựng:

+ Bố trí 04 nhà vệ sinh di động và giao cho đơn vị có chức năng thu gom xử lý.

+ Nước thải xây dựng được dẫn vào hố lắng và tách dầu, nước sau thời gian lắng được tận dụng để tưới sân giảm bụi trên công trường.

- Trong giai đoạn vận hành thử nghiệm và vận hành thương mại:

+ Nước thải phát sinh hoạt từ khu nhà ở, khu thương mại, trường học, khu hành chính, văn hóa được xử lý cục bộ qua bể tự hoại, sau đó dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung.

+ Đối với lưu lượng nước thải sinh hoạt từ khu vực phía bắc rạch nhỏ (khoảng 185 m^3/ngày) sẽ được thu gom, dẫn về hệ thống xử lý nước thải công suất 1.350 m^3/ngày thuộc dự án Aqua City của Công ty TNHH Thành phố Aqua để xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận (Công ty TNHH Long Hưng Phát và Công ty TNHH Thành phố Aqua có Văn bản thỏa thuận đấu nối, xử lý nước thải ngày 29/7/2020).

+ Công ty TNHH Long Hưng Phát đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải có công suất 1.350 m^3/ngày trên diện tích đất của Aqua Riverside City để xử lý lượng nước thải từ khu vực phía nam rạch nhỏ (lưu lượng khoảng 810m^3/ngày) và lượng nước thải từ phân khu X của Dự án Aqua Dona (lưu lượng khoảng 413 m^3/ngày), nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K = 1) trước khi xả thải ra sông Buông (cách dự án khoảng 30m). Quy trình xử lý nước thải của hệ thống xử lý như sau: Nước thải sinh hoạt sau khi qua bể tự hoại → bể thu gom → bể tách cát → bể điều hòa → bể sinh học thiếu khí → bể sinh học hiếu khí 1 → bể sinh học hiếu khí 2 → bể lắng sinh học → bể trung gian, cột lọc áp → bể khử trừng nguồn tiếp nhận sông Buông.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Thu gom, xử lý toàn bộ nước thải phát sinh từ hoạt động của khu đô thị đảm bảo đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A, K = 1,0 và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác.

3.2. Về xử lý bụi, khí thải:

- Trong giai đoạn chuẩn bị, thi công xây dựng:

+ Các phương tiện chuyên chở vật liệu thi công đều phải đạt các tiêu chuẩn quy định của Cục đăng kiểm; che phủ bạt kín khi vận chuyển, không để rơi rớt vật liệu, dọn dẹp đất đá, vật liệu rơi vãi, không chở hàng hóa quá tải trọng cho phép, lập kế hoạch bố trí phương tiện ra vào tập kết vật liệu thi công phù hợp.

+ Các phương tiện, máy móc thi công cơ giới trên công trường đạt tiêu chuẩn quy định của Cục đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường; bố trí thời gian thi công phù hợp, tưới nước giảm bụi; che chắn khu vực thi công, trang bị bảo hộ lao động.

+ Lập kế hoạch thi công và cung cấp vật tư thích hợp, hạn chế việc tập kết vật tư vào cùng một thời điểm, xây dựng lưới bao quanh công trình, tiến hành phun nước đường vận chuyển và các khu vực chế biến vật liệu xây dựng,

- Trong giai đoạn vận hành thử nghiệm và vận hành thương mại:

Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom hằng ngày, đối với mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải được thu gom, qua hệ thống hấp thụ bằng NaOH và tan hoạt tính.

Bố trí hợp lý cây xanh trong các phân khu; phân luồng giao thông nội bộ hợp lý; quy định tốc độ xe chạy; quét dọn và tưới đường thường xuyên.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: thực hiện đầy đủ các biện pháp kiểm soát, giảm thiểu mùi hôi, không phát tán mùi hôi khó chịu hoặc gây ô nhiễm môi

trường (trong đó đặc biệt cần kiểm soát các nguồn phát mùi hôi tại hệ thống xử lý nước thải và khu vực lưu chứa tạm chất thải).

3.3. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn xây dựng:

- Trong giai đoạn chuẩn bị, thi công xây dựng: Đối với chất thải rắn từ quá trình phát quang giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý. Bố trí 10 thùng chứa có nắp đậy để thu gom toàn bộ chất thải sinh hoạt tại công trường và chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý. Đối với chất thải rắn xây dựng: thực hiện theo quy định tại Thông tư số 08/2017/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Đối với bùn nạo vét từ quá trình cải tạo rạch nhỏ được tận dụng đổ vào khu đất làm công viên cây xanh, không vận chuyển ra khỏi dự án, đối với chất thải nguy hại thực hiện theo quy định tại Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trong giai đoạn vận hành thử nghiệm và vận hành thương mại:

+ Chất thải phát sinh sẽ được phân loại thành chất thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường. Chất thải sinh hoạt được thu gom, lưu giữ bằng các thiết bị, dụng cụ thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường có bố trí khu vực lưu giữ có diện tích 30 m^2 để lưu giữ tạm thời, sau đó chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ.

+ Bùn thải từ trạm xử lý nước thải: Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Đối với các loại chất thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh trong quá trình vận hành dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ. Có biện pháp kiểm soát, thu gom chất thải lỏng rò rỉ tại khu vực lưu giữ chất thải.

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

- Trong giai đoạn thi công: Chất thải nguy hại được phân thành từng loại riêng, không để lẫn chất thải nguy hại với chất thải thông thường; bố trí khu vực lưu giữ tạm chất thải nguy hại theo quy định và hợp đồng với đơn vị có chức năng để chuyển giao xử lý theo quy định.

- Trong giai đoạn vận hành thử nghiệm và vận hành thương mại: Khu lưu chứa chất thải nguy hại có diện tích là 10 m^2, chất thải nguy hại sẽ được phân loại và lưu giữ trong các thùng chứa riêng biệt, thực hiện dán nhãn và mã CTNH theo quy định, hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Thu gom, xử lý chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/5/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại;

Thông tư liên tịch số 58/2015/TTLT-BYT-BTNMT ngày 31/12/2015 của Bộ Y tế - Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quản lý chất thải y tế.

3.5. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và ô nhiễm khác:

- Trong giai đoạn thi công:

+ Sử dụng máy móc, phương tiện thi công đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, có mức âm và độ rung thấp, bố trí thời gian thi công hợp lý.

+ Phòng ngừa sự cố ngập úng, sụt lún trong quá trình thi công: Đảm bảo giữ nguyên hoặc cải tạo tốt hơn các tuyến thoát nước, rạch thoát nước tự nhiên của khu vực, không thu hẹp dòng chảy hoặc lấp dòng chảy; xây dựng rãnh thoát nước mưa tạm thời, thi công đúng kỹ thuật nhất là đối với các công trình ngầm, khu vực có nền đất yếu.

+ Biện pháp thi công kè bảo vệ bờ sông, rạch: Thực hiện kiểm tra kỹ nền địa chất trước khi thi công để xác định hợp lý phương án gia cố đáy kè và chân taluy kè; cao độ đỉnh kè dựa theo mực nước cao nhất của sông theo số liệu quan trắc của địa phương và mức lũ lụt theo dự báo trong trường hợp biến đổi khí hậu, nước biển dâng; thực hiện thi công theo đúng thiết kế và quy hoạch xây dựng đã được thẩm định và phê duyệt.

- Thực hiện trồng cây xanh đảm bảo theo đúng diện tích quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống thu gom nước mưa riêng biệt, khơi thông thường xuyên tuyến thoát nước, tránh gây ngập úng cục bộ.

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

- Phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố hệ thống xử lý nước thải: Thường xuyên theo dõi hoạt động và thực hiện bảo dưỡng định kỳ hệ thống xử lý nước thải, tuân thủ các yêu cầu thiết kế của hệ thống xử lý nước thải, chuẩn bị các bộ phận, thiết bị dự phòng đối với các bộ phận, thiết bị hư hỏng, đảm bảo khả năng quay vòng xử lý nước thải, xây dựng hồ sự cố có thể tích 1.350 m^3 bảo đảm không xả thải ra môi trường trong trường hợp xảy ra sự cố môi trường.

- Bảo đảm nguồn lực, trang thiết bị đáp ứng khả năng phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường; thực hiện quy định pháp luật về an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động, quản lý tài nguyên nước, an toàn hóa chất và các quy định pháp luật có liên quan khác.

- Biện pháp phòng chống cháy nổ: tuân thủ Luật phòng cháy chữa cháy, TCVN 2622-1995, TCVN 5738-2001, TCVN 5760-1993, TCVN 5040-1990, tổ chức tập huấn cơ bản cho công nhân về an toàn lao động cũng như phòng chống cháy nổ.

4. Danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của Dự án:

- Xây dựng 01 hệ thống xử lý nước thải công suất 1.350 m^3/ngày.

- Khu lưu giữ chất thải rắn công nghiệp thông thường có diện tích 30 m^2, khu lưu giữ chất thải nguy hại có diện tích 10 m^2.

5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của Chủ dự án:

5.1. Chương trình giám sát môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng

a. Giám sát chất thải rắn:

+ Tần suất: 03 tháng/lần

+ Vị trí giám sát: Khu vực lưu chứa chất thải.

+ Chỉ tiêu giám sát: Khối lượng, chủng loại chất thải rắn.

- Quy định áp dụng: Thông tư số 08/2017/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

b. Giám sát chất lượng không khí:

- Vị trí giám sát: 01 điểm tại công trường xây dựng và 01 điểm cuối hướng gió bên ngoài Dự án. Tần số: 02 lần/năm.

- Thông số giám sát: Bụi, CO, SO_2, NO_2 và tiếng ồn.

- Quy chuẩn áp dụng: QCVN 03:2019/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép đối với 50 yếu tố hóa học tại nơi làm việc; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn QCVN 26:2010/BTNMT.

c. Giám sát sạt lở, sụt lún: Tại các vị trí xây dựng kè bờ, tần suất liên tục.

5.2. Chương trình giám sát môi trường trong giai đoạn vận hành thử nghiệm: Các công trình xử lý chất thải phải đánh giá hiệu quả trong từng công đoạn xử lý và cả công trình xử lý chất thải, việc quan trắc chất thải của công trình xử lý thực hiện theo quy định tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định liên quan hiện hành.

5.3. Chương trình giám sát môi trường trong giai đoạn vận hành thương mại

a. Giám sát nước thải sinh hoạt:

- Đối với hệ thống xử lý nước thải công suất 1.350 m^3/ngày:

+ 02 vị trí: Trước và sau hệ thống xử lý nước thải công suất 1.350 m^3/ngày.

+ Thông số giám sát: Lưu lượng, pH, BOD_5, TSS, TDS, Sunfua, Amoni (tính theo N), Nitrat (tính theo N), Dầu mỡ động thực vật, Tổng các chất hoạt động bề mặt, Phosphat và Tổng Coliform.

+ Quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A, K = 1,0.

b. Giám sát nước thải tự động hệ thống xử lý nước thải công suất 1.350m^3/ngày:

- Thông số giám sát: Lưu lượng (trước và sau hệ thống xử lý nước thải công suấ 1.350 m^3/ngày, nhiệt độ, pH, TSS, COD, Amoni (tính theo N).

- Tần suất: Liên tục và truyền số liệu về Sở Tài nguyên và Môi trường.

c. Giám sát chất thải rắn

+ Tần suất: Thường xuyên và liên tục.

+ Vị trí giám sát: Khu vực lưu chứa chất thải rắn.

+ Chỉ tiêu giám sát: Khối lượng chất thải nguy hại, chủng loại, chứng từ chuyển giao.

+ Quy định áp dụng: Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

6. Nội dung chấp thuận phương án kè bờ sông Buông và rạch nhỏ trong khu vực Dự án:

6.1. Phạm vi, quy mô, thời gian thực hiện:

- Tổng chiều dài kè bờ Sông Buông là 2.967,5 m;

- Tổng chiều dài kè bờ 02 rạch nhỏ trong phạm vi dự án là 940 m;

- Thời gian thực hiện: Sau khi được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, hoàn thành trong năm 2021.

6.2. Yêu cầu, điều kiện đối với hoạt động kè bờ:

- Chủ dự án phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan tiến hành đo đạc thực tế xác định lại ranh giới dự án theo quyết định giao đất đã được duyệt trước khi thi công kè, đồng thời quá trình đo đạc thực tế xác định lại ranh giới dự án phải có sự kiểm tra, xác nhận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Chủ dự án hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật với mọi trường hợp có sai phạm trong quá trình tổ chức, triển khai, thi công xây dựng các hạng mục kè, bảo vệ bờ sông theo quy định.

- Thực hiện các quy định về bảo vệ hành lang an toàn nguồn nước tại Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước, Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ quy định về quản lý cát, sỏi lòng sông và bảo vệ lòng, bờ, bãi sông.

7. Các yêu cầu bảo vệ môi trường đối với Dự án:

- Trong giai đoạn thi công xây dựng:

+ Phải có biện pháp đảm bảo kiểm soát, quản lý không phát thải bụi, khí thải, nhiệt, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá quy chuẩn kỹ thuật môi trường.

+ Trường hợp mang lượng đất dôi dư từ quá trình san lấp mặt bằng, thi công xây dựng ra khỏi dự án, yêu cầu tuân thủ các quy định của Luật Khoáng sản.

+ Quản lý, kiểm soát, xử lý nước thải, chất thải rắn xây dựng, chất thải nguy hại và các loại chất thải khác đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật môi trường, quy định về quản lý chất thải rắn xây dựng theo Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định về quản lý chải thải nguy hại

theo Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Trong giai đoạn vận hành Dự án:

+ Trồng và chăm sóc cây xanh đảm bảo tỷ lệ diện tích cây xanh theo quy hoạch chi tiết của Dự án, nhằm tạo cảnh quan, cải thiện điều kiện vi khí hậu đối với dự án.

+ Theo dõi thường xuyên, liên tục để kịp thời phát hiện các hiện tượng sụp lún, sạt lỡ dẫn đến sự cố về môi trường, tai nạn lao động,..; lập kế hoạch và dự phòng các phương án cần thiết để phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trong quá trình thực hiện Dự án.

+ Xây dựng kế hoạch thực hiện quan trắc môi trường định kỳ, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 31 tháng 12 của năm trước để theo dõi, giám sát theo quy định tại Khoản 2, Điều 54a Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 27, Điều 3 Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019.

+ Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ dự án sau khi Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 16, 16a, 16b và 17 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 tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ), Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Tuân thủ các quy định có liên quan về hành lang an toàn nguồn nước theo quy định tại Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước, Nghị định Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ quy định về quản lý cát, sỏi lòng sông và bảo vệ lòng, bờ, bãi sông và Quyết định số 4520/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt danh sách các nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các quy định khác có liên quan tại Luật Tài nguyên nước và Luật Bảo vệ môi trường.

+ Bảo đảm kinh phí để thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường và chương trình quan trắc, giám sát môi trường, đảm bảo các cam kết như đã nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

+ Hoàn thiện báo cáo đánh giá tác động môi trường, tổ chức thực hiện và tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Tiếp thu đầy đủ các nội dung, yêu cầu của quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường vào dự án đầu tư, dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Khoản 1, Điều 16 Nghị định số 18/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 7, Điều 1 Nghị định số 40/2019/NĐ-CP.

+ Trường hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định liên quan có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo quy chuẩn, quy định mới, đồng thời có trách nhiệm thực hiện các quy định của pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

8. Những yêu cầu khác:

- Việc đấu nối xử lý nước thải giữa Chủ dự án và Công ty TNHH Thành phố Aqua phải đáp ứng các yêu cầu về khả năng tiếp nhận, xử lý và theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt đối với nội dung đã đăng ký tại báo cáo đánh giá tác động môi trường này./.

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Đồng Nai, ngày 25 tháng 9 năm 2020

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 74 /GPXD

1. Cấp cho: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT**

Địa chỉ: Tòa nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Được phép xây dựng các công trình: **Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**

- Thiết kế: xem bản vẽ được duyệt đính kèm.

- Đơn vị thiết kế: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng sản xuất thương mại dịch vụ Đường Việt.

- Đơn vị thẩm định: Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại văn bản số 1642/SXD-QLXD ngày 07/4/2020.

- Gồm các nội dung sau đây:

2.1. Đường giao thông:

▫ Loại công trình: Giao thông, cấp III

▫ Thông số kỹ thuật tuyến:

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt giao thông (m)				Chiều dài tuyến (m)
			Lề trái	Lòng đường	Dải phân cách	Lề phải	
1	Đường số 3	33	5.0	10.0	3.0	5.0	223.36
2	Đường số 5	19	5.0	9.0		5.0	563.10
3	Đường số 7	19	5.0	9.0		5.0	150.10
4	Đường số 10	19	5.0	9.0		5.0	73.50
5	Đường số 11	22	5.0	12.0		5.0	585.01
6	Đường số 13	19	5.0	9.0		5.0	409.24
7	Đường số 15	19	5.0	9.0		5.0	279.10
8	Đường số 16	36	5.0	15.0	11.0	5.0	386.62

9	Đường số 17	19	5.0	9.0		5.0	291.59
10	Đường N7	18	3.0	10.0		5.0	230.01
11	Đường N13	14	4.0	6.0		4.0	392.65
12	Đường N17	14	4.0	6.0		4.0	265.20
13	Đường N23	14	4.0	6.0		4.0	257.80
14	Đường N31	14	4.0	6.0		4.0	116.63
15	Đường N32	14	4.0	6.0		4.0	290.70
16	Đường N33	14	4.0	6.0		4.0	290.53
17	Đường N34	14	4.0	6.0		4.0	417.08
18	Đường N35	14	4.0	6.0		4.0	752.07
19	Đường N36	14	4.0	6.0		4.0	60.79
20	Đường N37	14	4.0	6.0		4.0	522.25
21	Đường N38	14	4.0	6.0		4.0	140.50
22	Đường N39	14	4.0	6.0		4.0	64.00
23	Đường N49	14	4.0	6.0		4.0	182.56
24	Đường N50	14	4.0	6.0		4.0	393.36
25	Đường N51	14	4.0	6.0		4.0	151.00
26	Đường N52	14	4.0	6.0		4.0	151.00
27	Đường N53	14	4.0	6.0		4.0	77.02
28	Đường N54	14	4.0	6.0		4.0	190.70
29	Đường N55	14	4.0	6.0		4.0	190.70
30	Đường N56	14	4.0	6.0		4.0	85.20
31	Đường N57	14	4.0	6.0		4.0	101.20
32	Đường N58	14	4.0	6.0		4.0	144.47
33	Đường N59	14	4.0	6.0		4.0	304.50
34	Đường N60	14	4.0	6.0		4.0	129.00
35	Đường N61	14	4.0	6.0		4.0	853.37
Tổng cộng:							**9,716.21**

▫ Vỉa hè, đường đi bộ - cây xanh:

. Lề đường được thiết kế với độ dốc ngang 1.5% hướng vào bên trong lòng đường xe chạy và được chia ra hai phần:

+ Phần vỉa hè BTCT dành cho người đi bộ rộng 1,8m bố trí lối đi 0,6m dẫn hướng cảm giác dành cho người khuyết tật (tính từ ranh đất trở ra lòng đường);

+ Phần cây xanh thảm cỏ (ra đến bó vỉa lòng đường); tại vị trí giữa 02 lô đất bố trí ramp dốc vào nhà, công trình rộng trung bình 3,2m ÷ 6,4m (tùy vị trí);;

. Các công trình an toàn giao thông: Lắp đặt biển báo hiệu đường bộ trên vỉa hè, kẻ vạch sơn phản quang, tín hiệu giao thông trên lòng đường, dãy phân cách theo quy định;

2.2. Hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải) và trạm biến áp:

▫ Loại công trình: Hạ tầng kỹ thuật, cấp III; trạm biến áp, cấp IV.

▫ San nền: Cao độ san nền hoàn thiện thấp nhất là: Hmin=+3.30m tại các vùng giáp với sông rạch hiện hữu và đường Hương lộ 2, cao độ cao nhất là: Hmax=+4.30m (cao độ Hòn Dấu), phương án san lấp với cao trình cao nhất từ giữa các tiểu khu ở thấp dần ra xung quanh về phía đường Hương Lộ 2 và kênh rạch hiện hữu; độ dốc trung bình 0,2 ÷ 0,5%.

▫ Hệ thống thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng hệ thống ống cống BTCT đặt dọc theo các tuyến đường quy hoạch và các tuyến cống ngang thu nước mặt đường, được thiết kế theo hình thức tự chảy; Sử dụng cống dọc BTCT D600 ÷ D1500 và cống ngang băng đường BTCT D400; Nước mưa được thu gom thoát ra ngoài ranh dự án theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả BTCT D800 ÷ D1500 và dẫn xả ra các kênh rạch xung quanh dự án theo quy hoạch.

+ Bố trí hố ga có cửa thu nước mưa dọc đường, kích thước hố ga được chọn theo đường kính cống lớn nhất; khoảng cách trung bình của các hố ga từ 20m ÷ 30m. Hố ga thu nước mưa bằng BTCT, được thiết kế đặt giữa 02 lô nhà.

+ Xây dựng 12 cửa xả bằng BTCT mác 250 dày 20cm, lắp đặt cống BTCT D800 ÷ D1500 cho từng lưu vực thoát nước.

▫ Thoát nước thải - trạm xử lý nước thải:

. Hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa; Nước thải được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường quy hoạch, sử dụng cống BTCT D300 ÷ D600 thu nhận nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải nằm về phía Bắc và phía Đông dự án;

+ Nước thải từ khu vực phía Bắc Rạch nhỏ sẽ được thu gom qua đường cống BTCT D300 ÷ D400 đưa nước thải về trạm xử lý nước thải WWTP2 có công suất xử lý nước thải là 1.350m^3/ngày.đêm đặt tại dự án Aqua City qua tuyến đường số 1 do Công ty TNHH Thành phố Aqua làm chủ đầu tư;

+ Nước thải khu vực phía Nam Rạch nhỏ nước thải sẽ được thu gom qua đường cống BTCT D300 ÷ D600 về trạm xử lý nước thải WWTP1 công suất 1.350m^3/ngày.đêm nằm về phía Đông Nam dự án giáp đường Hương lộ 2;

+ Hố ga thu nước thải bằng BTCT được xây dựng dọc theo tuyến cống với khoảng cách trung bình 20m ÷ 30m/hố ga;

+ Nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột A, K=1 trước khi cho thảy ra nguồn tiếp nhận;

. Trạm xử lý nước thải : được xây dựng tại vị trí ô đất có ký hiệu WWTP1, diện tích đất khoảng 5937m^2, gồm:

a) Xây dựng bể xử lý nước thải công suất 1350m^3/ngày.đêm; Kích thước bể: dài 17,35 ÷ 36,8m, rộng 16,75m ÷ 20,7m, sâu 5,2m kết hợp xây dựng Nhà vận hành trên bản sàn mặt bể, kích thước: dài 19,4m, rộng 5m;

b) Xây dựng hồ sự cố: Kích thước bể: dài 21,0m, rộng 16,9m, sâu 4,9m;

c) Xây dựng nhà vận hành: Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 97m^2, chiều cao xây dựng công trình 4,1m tính từ mặt sàn bể xử lý nước thải hoàn thiện;

d) Sân đường nội bộ (diện tích xây dựng khoảng 2249m^2); Cây xanh (diện tích khoảng 2703m^2).

▫ Hệ thống cấp nước:

Nguồn cấp nước được lấy từ nguồn nước thủy cục thành phố Biên Hòa thông qua đấu nối với tuyến ống cấp nước D315mm trên đường Hương Lộ 2; Sử dụng hệ thống ống HDPE OD63mm ÷ OD225mm cấp nước cho khu vực dự án được thiết kế đi ngầm trên vỉa hè; Các đoạn ống cấp nước cắt ngang đường giao thông sử dụng cống lồng BTCT; Bố trí các trụ cấp nước PCCC trên các tuyến giao thông với khoảng cách các trụ PCCC từ 100m ÷ 150m.

▫ Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

. Cấp điện:

+ Xây dựng lắp đặt 25 trạm biến áp; Sử dụng các trạm biến áp loại hợp bộ (trạm kios) công suất 250kVA ÷ 1000kVA cho khu vực biệt thự, nhà liên kế, biệt thự song lập, đơn lập, trường mầm non,... và sử dụng trạm nền trong nhà cho Khu thương mại dịch vụ và các chung cư. Tổng công suất điện của dự án khoảng 20,2MVA; Các nhà trạm đặt tại các hoa viên cây xanh của dự án;

+ Toàn bộ lưới điện trung thế và hạ thế đi ngầm trên vỉa hè; bố trí tủ phân phối hạ thế cấp nguồn cho các hộ dân và khu hoa viên cây xanh trong khu vực dự án; Sử dụng ống gân xoắn HDPE D65/50 ÷ D130/100 luồn cáp cấp điện.

. Chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn Led gắn trên cần đèn thép mạ kẽm cao 2m, độ vươn của cần đèn là 1,5m; Trụ thép mạ kẽm cao 7m ÷ 10m,

- Các nội dung khác:

+ Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, đơn vị thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo văn bản số 1642/SXD-QLXD ngày 07/4/2020 của Sở Xây dựng, phòng chống cháy nổ theo Giấy chứng nhận số 53/TD-PCCC ngày 02/03/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh, bảo vệ môi trường theo Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 của UBND tỉnh và các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng;

+ Công trình phải chịu sự thanh tra, kiểm tra của chính quyền các cấp, lực lượng thanh tra xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

+ Công trình phải được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành công trình theo quy định.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH thành phố Aqua và giao cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

4. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Cục thuế Đồng Nai;
- UBND Tp.Biên Hòa;
- UBND xã Long Hưng;
- Thanh tra Sở; QLCLXD, QLXD.
- Lưu VP.

Bản photo

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

khoảng cách các trụ 30m ÷ 40m; hệ thống dây cáp cấp điện đi ngầm trên vỉa hè.

▫ Hệ thống thông tin liên lạc:

+ Nguồn cung cấp thuê bao thông tin liên lạc cho khu vực dự án dự kiến từ mạng viễn thông Đồng Nai thông qua trạm viễn thông Phước Tân; Xây dựng, lắp đặt 24 tủ đầu cáp chính; Sử dụng cáp quang cho toàn bộ dự án.

+ Hệ thống cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm, luồn trong ống uPVC D32 ÷ D110 từ các nhà cung cấp dịch vụ đến các thuê bao; Sử dụng ống luồn cáp nhựa xoắn HDPE D56 nằm trên vỉa hè theo các tuyến đường quy hoạch.

▫ Công viên - cây xanh:

. Cây xanh đường phố: được trồng dọc các tuyến đường giao thông trong khu dân cư, khoảng cách giữa các cây trồng dọc đường trên vỉa hè từ 8÷15m, cây được trồng giữa hai lô nhà.

. Công viên cây xanh (tại các Ô đất có ký hiệu CVVR và CVCX): gồm 03 khu công viên ven rạch (CVVR1,.. CVVR3) và 23 công viên cây xanh (CVCX1,... CVCX 22); Tổng diện tích công viên cây xanh khoảng 93.765m²; Trong đó:

+ Diện tích công viên ven rạch khoảng 60.231m^2, gồm: CVVR1 (28293m^2), CVVR2 (22190m^2) và CVVR3 (9747m^2);

+ Diện tích công viên cây xanh khoảng 33.533m^2, gồm: CVCX1 (1582m^2), CVCX2 (688m^2), CVCX3 (288m^2), CVCX4 (2910m^2), CVCX5 (2359m^2), CVCX6 (604m^2), CVCX7 (2191m^2), CVCX8 (1128m^2), CVCX9 (780m^2), CVCX10 (203m^2), CVCX11 (10912m^2), CVCX12 (219m^2), CVCX13 (204m^2), CVCX14 (195m^2), CVCX15 (2794m^2), CVCX16 (196m^2), CVCX17 (808m^2), CVCX18 (195m^2), CVCX19 (150m^2), CVCX20 (458m^2), CVCX21 (4454m^2), CVCX22 (4007m^2);

▫ Vị trí xây dựng: Trên khu đất có diện tích 767.532,6m^2 thuộc xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (trong đó phạm vi xây dựng công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 319.603,3m^2). Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 5759/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 23/7/2019 được kèm theo Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH thành phố Aqua và giao cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

▫ Chỉ giới xây dựng, chỉ giới quy hoạch: Theo bản vẽ thiết kế được duyệt kèm theo.

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY :

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và giấy phép xây dựng này.

3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải,...).

4. Xuất trình giấy phép xây dựng cho chính quyền địa phương trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Đồng Nai, ngày ..... tháng ..... năm 20.....

SỞ XÂY DỰNG

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Đồng Nai, ngày 12 tháng 10 năm 2020

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 75/GPXD

1. Cấp cho:

- CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA.

Địa chỉ: Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Địa chỉ: Tòa nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Được phép xây dựng các công trình: **Đường giao thông số 1 (45m); đường số 2 (33m) và hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh vỉa hè) thuộc dự án Aqua City và dự án Aqua Riverside City.**

Tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Thiết kế: xem bản vẽ được duyệt đính kèm.

- Đơn vị thiết kế: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng sản xuất thương mại dịch vụ Đường Việt.

- Đơn vị thẩm định: Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại văn bản số 3313/SXD-QLXD ngày 02/7/2020.

- Gồm các nội dung sau đây:

2.1. Đường giao thông:

▫ Loại công trình: Giao thông, cấp II

▫ Thông số kỹ thuật tuyến:

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt giao thông (m)				Chiều dài tuyến (m)
			Vỉa hè trái	Lòng đường	Dải phân cách	Vỉa hè phải	
1	Đường số 1	45	5,0	2 x 16 = 32	3,0	5,0	1.672,09
2	Đường số 2	33	5,0	2 x 10 = 20	3,0	5,0	349,25
		33	5,0	2 x 10 = 20	10,0	5,0	459,66

▫ Vỉa hè, đường đi bộ - cây xanh:

. Xây dựng vỉa hè nhằm tạo cảnh quan và đảm bảo vệ sinh cho các tuyến đường, cây xanh được trồng dọc đường trên vỉa hè từ 10÷15m/cây.

. Các công trình an toàn giao thông: Lắp đặt biển báo hiệu đường bộ trên vỉa hè, kẻ vạch sơn phản quang, tín hiệu giao thông trên lòng đường, dãy phân cách theo quy định;

2.2. Hạ tầng kỹ thuật:

▫ Hệ thống thoát nước mưa :

. Được thu gom bằng hệ thống ống cống đặt dọc theo các tuyến đường số 1, số 2 theo quy hoạch, được thiết kế theo hình thức tự chảy, sử dụng cống BTCT D400 ÷ D1500; Nước mưa được thu gom thoát ra sông Buông và kênh nhân tạo thuộc dự án.

. Xây dựng 04 cửa xả (CX5, CX6, CX12, CX13) tại khu vực kênh nhân tạo để thoát nước mưa dọc đường số 1; xây dựng 02 cửa xả (CX9, CX16) tại các sông rạch hiện hữu để thoát nước mưa dọc đường số 2 (33m); các cửa xả kích thước cống D800 ÷ D1500, bằng BTCT; phía ngoài miệng xả bố trí rọ đá hộc.

. Bố trí hố ga có cửa thu nước mưa dọc đường, kích thước hố ga được chọn theo đường kính cống lớn nhất; khoảng cách trung bình của các hố ga từ 25m ÷ 35m. Hố ga thu nước mưa được xây bằng BTCT.

. Cống thoát nước ngang đường số 1 (tại kênh nhân tạo): Sử dụng cống tròn BTCT có khẩu độ thoát nước là 3xD1500; Gồm có 15 đốt cống BTCT dài 3m; Miệng cống kết hợp cửa xả cống D1000 ÷ D1500 (CX5, CX6) bằng BTCT.

▫ Hệ thống thoát nước:

. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Nước thải được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường số 1 và số 2, được chia thành 03 hướng thoát chính:

+ Lưu vực 1: Nước thải trên tuyến đường số 2 sẽ được thu gom đấu nối vào hệ thống thoát nước thải dự án Aqua City dẫn về trạm xử lý nước thải số 1 với công suất 1350m^3/ngày.đêm;

+ Lưu vực 2: Nước thải trên tuyến đường số 1 (1/2 lộ giới đường thuộc dự án Aqua City) sẽ được thu gom đấu nối vào hệ thống thoát nước thải dự án Aqua City dẫn về trạm xử lý nước thải số 2 với công suất 4000m^3/ngày.đêm;

+ Lưu vực 3: Nước thải trên tuyến đường số 1 (1/2 lộ giới đường thuộc dự án Aqua Riverside City) sẽ được thu gom đấu nối vào hệ thống thoát nước thải dự án Aqua Riverside City dẫn về trạm xử lý nước thải số 3 với công suất 1350m^3/ngày.đêm;

. Sử dụng cống BTCT D300 ÷ D400 thu nhận nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án theo quy hoạch. Hố ga thu nước thải được xây dựng dọc theo tuyến cống với khoảng cách trung bình 20m ÷ 25m/hố ga và đặt giữa 02 lô nhà. Hố ga được xây bằng BTCT.

▫ Hệ thống cấp nước: đấu nối với tuyến ống cấp nước HDPE D560 trên đường Hương Lộ 2 ; Sử dụng hệ thống ống HDPE OD100mm ÷ OD315mm cấp nước cho khu vực dự án được thiết kế đi ngầm trên vỉa hè đường số 1, 2; Bố trí các trụ cấp nước PCCC trên các tuyến giao thông với khoảng cách các trụ PCCC từ 100m ÷ 150m cho mỗi trụ.

▫ Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

. Hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện cho khu vực lấy từ trạm 110/22kV - 40MVA Long Hưng; Mạch trung thế cho toàn dự án được kết nối về trạm Long Hưng qua đường Hương lộ 2, đường số 1 (45m) và đường số 2 (33m); Bố trí các hố kéo cáp bằng BTCT trên vỉa hè;

+ Cáp trung thế sử dụng ống HDPE gân xoắn D195/150 bố trí ngầm trên vỉa hè và băng ngang đường sử dụng ống lồng STK D220; Chiều sâu chôn ống ≥ 70cm (vỉa hè), ≥ 100cm (lòng đường) để luồn cáp cấp điện kết hợp lắp đặt cảnh báo cáp ngầm Điện lực theo tiêu chuẩn;

+ Cáp hạ thế: Sử dụng ống HDPE gân xoắn D130/100, D85/65 bố trí ngầm trên vỉa hè để luồn cáp cung cấp điện đến các tủ phân phối với chiều sâu chôn ống ≥ 70cm, ≥ 100cm (lòng đường) tùy theo loại mương cáp;

. Hệ thống chiếu sáng:

+ Nguồn điện được cấp từ các trạm biến áp của dự án; Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn Led gắn trên cần đèn thép mạ kẽm cao 2m, độ vươn của cần đèn là 1,5m; Trụ thép mạ kẽm cao 7m ÷ 10m, khoảng cách các trụ 30m ÷ 40m; hệ thống dây cáp cấp điện đi ngầm trên vỉa hè; Các tuyến cáp cấp điện chiếu sáng được luồn trong ống HDPE xoắn D60/50.

+ Chiếu sáng mặt đường: Sử dụng đèn Led công suất 110W-220V lắp trên trụ chiếu sáng cao 12m (cả cần);

+ Chiếu sáng vỉa hè: Sử dụng đèn Led công suất 40W-220V lắp chung trên trụ chiếu sáng mặt đường;

+ Chiếu sáng dãy phân cách: Sử dụng đèn Led công suất 40W÷80W/220V lắp trên trụ chiếu sáng bằng gang đúc cao 3,6m;

▫ Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong ống uPVC 110 từ nhà cung cấp dịch vụ đến tủ ODF; Sử dụng ống uPVC DD32 ÷ D90 từ tủ ODF đến các thuê bao

▫ Chỉ giới xây dựng, chỉ giới quy hoạch: Theo bản vẽ thiết kế được duyệt kèm theo.

- Các nội dung khác:

+ Các chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, đơn vị thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo văn bản số bản số 3313/SXD-QLXD ngày 02/7/2020 của Sở Xây dựng, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng;

+ Công trình phải chịu sự thanh tra, kiểm tra của chính quyền các cấp, lực lượng thanh tra xây dựng và các cơ quan quan lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

+ Công trình phải được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành công trình theo quy định.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

. Đối với diện tích đất thuộc phạm vi dự án Aqua Riverside City của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát: Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH thành phố Aqua và giao cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

. Đối với diện tích đất thuộc dự án Aqua City của Công ty TNHH thành phố Aqua: Các Quyết định của UBND tỉnh cho Công ty TNHH thành phố Aqua (trước đây là Công ty Cổ phần thành phố Aqua) thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại, dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (trước đây là huyện Long Thành) gồm:

+ Đợt 1: Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009, điều chỉnh tại Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 và 893/QĐ-UBND ngày 13/4/2015.

+ Đợt 2: Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009, điều chỉnh tại Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 và 891/QĐ-UBND ngày 13/4/2015.

4. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Cục thuế Đồng Nai;
- UBND Tp.Biên Hòa;
- UBND xã Long Hưng;
- Thanh tra Sở; QLCLXD, QLXD.
- Lưu VP.

Bản photo

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Đỗ Thành Phương

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY :

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và giấy phép xây dựng này.

3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải,...).

4. Xuất trình giấy phép xây dựng cho chính quyền địa phương trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Đồng Nai, ngày ..... tháng ..... năm 20.....

SỞ XÂY DỰNG

Người ký: Sở Xây dựng
Email: sxd@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 24.05.2021 16:12:42 +07:00

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Đồng Nai, ngày 24 tháng 5 năm 2021

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 25 /GPXD

1. Cấp cho: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT**

- Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, ấp An Xuân, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng công trình thuộc dự án: **Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**

- Công trình: Nhà Câu lạc bộ

- Theo thiết kế: bản vẽ thi công do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát phê duyệt tại Quyết định số 05/2021-QĐ-LHP2 ngày 30/03/2021.

- Đơn vị thiết kế: Công ty TNHH tư vấn thiết kế kiến trúc A8 Studio (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng mã số BXD-00003914, thời hạn 11/9/2022 Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 11/9/2017).

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế :

STT	Bộ môn	Chủ trì	Số chứng chỉ hành nghề	Thời hạn
1	Chủ nhiệm, Kiến trúc	Nguyễn Việt Hùng	BXD-00033574	28/8/2023
2	Điện	Lư Chí Tài	BXD-00052242	15/3/2024
3	Cấp thoát nước	Huỳnh Thanh Tự	BXD-00028177	08/11/2024
4	Kết cấu	Phan Văn Trường	HCM-00014316	03/02/2025

- Đơn vị thẩm tra: Công ty TNHH xây dựng Hai Đô (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng mã số BXD-00001724 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 08/06/2017).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

STT	Chủ trì Bộ môn	Chủ trì	Số chứng chỉ hành nghề
1	Kiến trúc	Trần Quốc Tiếng	HCM-00004811
2	Kết cấu	Nguyễn Đình Lan Nam	KTS-08-05568
3	Điện	Nguyễn Thị An	HCM-00004811
4	Nước	Lê Thị Hải Thủy	KS-064-00798

- Gồm các nội dung sau đây:

▫ Vị trí xây dựng: ô đất CC02 (thửa đất số 215, tờ bản đồ số 25, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, diện tích 750m^2, có chức năng đất Thương mại dịch vụ) thuộc Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Ranh giới, tọa độ khu đất được xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 2845/2020, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 12/5/2020.

▫ Chỉ giới xây dựng, chỉ giới quy hoạch: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥10m.

▫ Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp IV.

▫ **Nhà Câu lạc bộ:**

. Diện tích xây dựng : 195m^2.

. Diện tích sàn xây dựng : 195m^2.

. Chiều cao công trình : 4,35m.

. Số tầng: 01 tầng

. Cote nền công trình: 0,15m so với cốt sân đường nội bộ.

▫ **Sân, đường nội bộ, hồ nước:** Diện tích xây dựng khoảng 555m^2.

- Mật độ xây dựng: 26%; Hệ số sử dụng đất: 0,26

- Các nội dung khác:

+ Chủ đầu tư, đơn vị thẩm tra, thiết kế, đơn vị thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo bản vẽ thiết kế đã được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 05/2021-QĐ-LHP2 ngày 30/03/2021; bảo vệ môi trường theo Quyết định số 3343/QĐ-BTNMT ngày 16/09/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Aqua Riverside City; thực hiện phòng chống cháy nổ theo quy định.

+ Công trình phải chịu sự thanh tra, kiểm tra của chính quyền các cấp, lực lượng thanh tra xây dựng và các cơ quan quan lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 551341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona ngày 19/9/2018; được Văn phòng Đăng ký Đất đai xác nhận chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát ngày 09/12/2019.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công xây dựng:

+ Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án: theo Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020 của Sở Xây dựng.

+ Đường giao thông số 1 (45m) và đường giao thông số 2 (33m): theo Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 12/10/2020 của Sở Xây dựng.

+ Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của dự án: theo văn bản số 5453/SXD-QLXD ngày 13/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng công trình.

+ Nhà Văn hóa - Thể thao: theo văn bản số 167/SXD-QLXD ngày 14/01/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng công trình.

5. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:
- Chủ đầu tư;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Cục thuế Đồng Nai;
- UBND Tp.Biên Hòa;
- UBND xã Long Hưng;
- TTra Sở, QLCLXD, QLXD;
- VP Sở (đăng website);
- Lưu VP.

Bản photo

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

A X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ
ÂY DỰNG
ĐỒNG NAI

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY :

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Đồng Nai, ngày ..... tháng ..... năm 20.....

CKS. Ký Điện Tử

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Đồng Nai, ngày 12 tháng 12 năm 2022

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 07 /GPXD

1. Cấp cho: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT**

- Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, ấp An Xuân, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng công trình thuộc dự án: **Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**

- Công trình: **Sports Clubhouse**

- Theo thiết kế: bản vẽ thiết kế thi công do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát phê duyệt tại Quyết định số 13/2022-QĐ-LHP2 ngày 26/9/2022.

- Đơn vị thiết kế: Công Ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hiệp Hòa. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng (Thiết kế, thẩm tra thiết kế công trình dân dụng) hạng I số BXD-00002248 ngày 24/05/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp; Chứng chỉ này có giá trị đến hết ngày 24/05/2032.

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Hạng	Thời hạn đến
Chủ nhiệm thiết kế, Kiến trúc	Lê Phong	BXD-00052103	I	15/03/2024
Kết cấu	Phạm Võ Duy Thanh	BXD-00052108	I	15/03/2024
Cơ điện	Trần Tiến Bảo	BXD-00052110	I	15/03/2024
Cấp thoát nước	Nguyễn Minh	BXD-00052109	I	15/03/2024

- Đơn vị thẩm tra: Công ty TNHH Xây dựng Hai Đô. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số DON-00027387 (Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng) hạng II; do Sở Xây dựng Đồng Nai cấp ngày 10/06/2021, có giá trị đến ngày 09/06/2031. Thực hiện thẩm tra công trình Sports Clubhouse tại Báo cáo số 28.7/BCTT-HĐ ngày 28/7/2022.

- Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra thiết kế:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Hạng	Thời hạn đến
Chủ nhiệm, Kết cấu	Nguyễn Quang Đuyn	DON - 00140139	III	11/05/2027
Kiến trúc	Phùng Nhật Trung	DON-00020778	II	22/03/2023
Cấp thoát nước	Nguyễn Tuấn Anh	DON-00025694	II	30/05/2023
Cơ điện	Chu Văn Nam	DON-00020779	II	22/03/2023

- Gồm các nội dung sau đây:

▫ Vị trí xây dựng: ô đất CO2-1 (thửa đất số 187, tờ bản đồ số 25, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, diện tích 750m^2, có chức năng đất Thương mại dịch vụ) thuộc Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

▫ Chỉ giới xây dựng, chỉ giới quy hoạch: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 6m.

▫ Loại, cấp công trình: công trình dân dụng (công trình văn hóa), cấp III

▫ **Nhà Sports Clubhouse:**

. Diện tích xây dựng : 213,2m^2.

. Diện tích sàn xây dựng : 213,2m^2.

. Chiều cao công trình : 5,45m (tính từ cốt sân đường nội bộ đến đỉnh mái).

. Số tầng: 01 tầng

. Cote nền công trình: 0,45m so với cốt sân đường nội bộ.

. Mật độ xây dựng: 28,43%; Hệ số sử dụng đất: 0,28

▫ **Hệ thống kỹ thuật công trình (không bao gồm hồ bơi):** sân đường, hệ thống cấp, thoát nước, điện, chiếu sáng, thông gió, thông tin liên lạc

- Các nội dung khác:

+ Chủ đầu tư, đơn vị thẩm tra, thiết kế, đơn vị thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo bản vẽ thiết kế đã được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 13/2022-QĐ-LHP2 ngày 26/9/2022; bảo vệ môi trường theo Quyết định số 3343/QĐ-BTNMT ngày 16/09/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Aqua Riverside City; thực hiện phòng chống cháy nổ theo quy định.

+ Công trình phải chịu sự thanh tra, kiểm tra của chính quyền các cấp, lực lượng thanh tra xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 551339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona ngày 19/9/2018; được Văn phòng Đăng ký Đất đai xác nhận chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát ngày 09/12/2019.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công xây dựng của dự án Aqua Riverside City:

+ Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án: theo Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020 của Sở Xây dựng.

+ Đường giao thông số 1 (45m) và đường giao thông số 2 (33m): theo Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 12/10/2020 của Sở Xây dựng.

+ Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của dự án: theo văn bản số 5453/SXD-QLXD ngày 13/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng công trình.

+ Nhà Văn hóa - Thể thao: theo văn bản số 167/SXD-QLXD ngày 14/01/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng công trình.

+ Nhà Câu lạc bộ: theo Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 24/5/2021 của Sở Xây dựng.

+ Nhà ở riêng lẻ của dự án: thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

5. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:
- Chủ đầu tư;
- Lưu VP.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Minh Hoàng

CKS. Ký Điện Tử

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số : 4309 /SXD-QLXD

V/v rà soát hạng mục hồ bơi của công trình Sports Clubhouse thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

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

Đồng Nai, ngày 12 tháng 12 năm 2022

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ kèm theo đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình Sports Clubhouse thuộc dự án Aqua Riverside City (thuộc Khu đô thị Aqua City) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa tại biên nhận số 000.00.14.H19-221010-0013 ngày 24/11/2022, ngày trả kết quả 13/12/2022; Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo bản vẽ thiết kế cơ sở công trình Sports Clubhouse đã được Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng đóng dấu kèm theo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 253/CPN-QLXD ngày 01/6/2022, công trình gồm các hạng mục: Nhà Sports Clubhouse, 02 hồ bơi (người lớn và trẻ em) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phụ trợ. Chủ đầu tư đã tổ chức phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Quyết định số 07A/2022-QĐ-LHP2 ngày 03/7/2022. Trên cơ sở đó, đã thực hiện thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở và phê duyệt tại Quyết định số 13/2022-QĐ-LHP2 ngày 26/9/2022.

Tuy nhiên, tại nội dung Văn bản số 253/CPN-QLXD ngày 01/6/2022 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Sports Clubhouse thì không đề cập đến quy mô và giải pháp thiết kế của 02 hạng mục hồ bơi.

Do đó, đối với các hạng mục hồ bơi, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát liên hệ cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Xây dựng để rà soát và bổ sung nội dung thẩm định các hạng mục này trong kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi để đảm bảo sự thống nhất trong kết quả thẩm định và bản vẽ thiết kế cơ sở đã được đóng dấu thẩm định. Trên cơ sở ý kiến của Bộ Xây dựng, chủ đầu tư tổ chức triển khai lập, phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công để làm cơ sở xem xét việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Từ nội dung trên, Sở Xây dựng chỉ thực hiện cấp giấy phép xây dựng đối với hạng mục chính của công trình (Nhà Sports Clubhouse) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phụ trợ; chưa thực hiện cấp giấy phép xây dựng các hạng mục Hồ bơi.

Trên đây là ý kiến Sở Xây dựng, Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát nghiên cứu thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND Tp.Biên Hòa (QLTTXD);
- UBND xã Long Hưng (QLTTXD);
- Ban Giám đốc;
- TTra Sở;
- Lưu VT,QLXD, Nguyệt.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Nguyễn Minh Hoàng

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 5453 /SXD-QLXD

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

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

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 năm 2020

Kính gửi: Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát

Ngày 21/9/2020 Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm Tờ trình số 23/2020-CV-LHP2 ngày 12/6/2020 của Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc trình thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa theo biên nhận hồ sơ số 000.00.14.H19-200921-0004, ngày hẹn trả kết quả 26/10/2020 của Trung tâm hành chính công tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Luật Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 113/2020/NĐ-CP ngày 18/9/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết Điểm d Khoản 3 Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng về công tác thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và miễn giấy phép xây dựng;

Căn cứ 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 kế hoạch bảo vệ môi trường;

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

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

Số 38, Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
ĐT: (0251) 3846268 - Fax : (0251) 3847795.

Căn cứ Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện dự án đầu tư Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, quy mô dự án khoảng 76,75ha;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của dự án trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH.

1. Tên công trình: Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu; Loại, cấp công trình: Công trình Nông nghiệp Phát triển Nông thôn (công trình thủy lợi): cấp III;

2. Thuộc dự án: Aqua Riverside City.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

4. Địa điểm xây dựng: Tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Tổng mức đầu tư dự kiến xây dựng kè bảo vệ bờ khoảng: 270.880.240.000 đồng *(theo Tờ trình số 23/2020-CV-LHP2 ngày 12/6/2020 của Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát).*

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

7. Thời gian thực hiện: từ năm 2019 - 2022.

8. Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công, khảo sát địa chất, địa hình: Công ty cổ phần Tư vấn và Xây dựng Việt Thành;

9. Nhà thầu thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Tổng Công ty tư vấn thiết kế giao thông vận tải - CTCP Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh;

II. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định:

a) Cơ sở pháp lý:

- Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9700 người) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa" của Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát;

- Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona và giao cho Công ty TNHH

đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 03/2020-QĐ-LHP2 ngày 10/6/2020 của Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt dự án Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Báo cáo số 40/TEDI-CN ngày 03/6/2020 của Tổng Công ty tư vấn thiết kế giao thông vận tải - CTCP Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công kè bảo vệ bờ thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Văn bản số 2169/SXD-QLXD ngày 07/5/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện dự án đầu tư Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, quy mô dự án khoảng 76,75ha thuộc khu 1, khu 2 và khu 4 trong dự án Aqua Dona theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 và Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 04/5/2012;

- Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 305ha; chủ đầu tư Công ty cổ phần Thành phố Aqua);

- Quyết định số 1727/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Aqua Dona (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, diện tích 178,49ha)" của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2845/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 12/5/2020.

b) Tài liệu thiết kế:

- Bản vẽ thiết kế cơ sở được duyệt; Báo cáo tổng hợp của chủ đầu tư;

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và các bản vẽ thiết kế thi công được đóng dấu thẩm tra;

- Thuyết minh thiết kế bản vẽ thi công, bản vẽ thiết kế thi công do các đơn vị tư vấn thực hiện năm 2020;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất thực hiện năm 2020;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa hình, thủy văn thực hiện năm 2019;

c) Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công, khảo sát địa chất, địa hình: Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng Việt Thành đã được Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HCM-00002151 ngày 03/7/2017;

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Tổng Công ty tư vấn thiết kế giao thông vận tải - CTCP Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00000787 ngày 26/4/2017 và Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HAP-00000787 ngày 18/6/2019.

2. Danh mục các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

Hồ sơ thiết kế áp dụng các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam theo danh mục tại Báo cáo số 40/TEDI-CN ngày 03/6/2020 của Tổng Công ty tư vấn thiết kế giao thông vận tải - CTCP Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công kè bảo vệ bờ thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa và một số Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan được sử dụng trong thiết kế các hạng mục công trình.

III. NỘI DUNG THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng quan chung tuyến kè bờ:

Nhằm tránh sạt lở bờ nền đất khu đô thị, của sông Buông, cải tạo cảnh quan ven sông rạch hiện hữu, cải tạo môi trường nước,... góp phần quan trọng trong ứng phó biến đổi khí hậu lưu vực ven sông, rạch thuộc lưu vực sông Đồng Nai; Xây dựng tuyến kè bờ dài khoảng 3.907m; Trong đó đoạn tiếp giáp Sông Buông khoảng 2.967m, đoạn cảnh quan theo ranh dự án khoảng 940m thuộc Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

+ Cao trình đỉnh kè (loại 1,2,3,4) : +2.30m;

+ Cao trình đỉnh kè (loại 5) : +3.20m;

+ Cao trình san lấp sau kè : +2.30m ÷ +3.50m (vuốt mái dốc tạo cảnh quan công viên cây xanh tiếp giáp kè hướng vào bên trong khu đô thị);

2. Nội dung thiết kế cơ sở trình thẩm định:

Tuyến kè bờ được thiết kế nằm lùi vào trong ranh đất theo quy hoạch được duyệt từ 0m ÷ 9,20m (nằm trên phần nền đất có cao trình từ -3.60m ÷ +1.40m) được chia thành 05 loại xen kẽ nhau tùy theo lý trình và kết cấu tính toán:

Stt	Loại kè	chiều dài (m)	Đoạn				
			1	2	3	4	5
01	1	940	K1+560 ÷ K2+220	K3+160 ÷ K3+440			
02	2	1380	K0+140 ÷ K0+260	K0+520 ÷ K1+400	K2+780 ÷ K3+160		
03	3	1247.5	K0+000 ÷ K0+140	K0+260 ÷ K0+420	K1+400 ÷ K1+560	K2+220 ÷ K2+540	K3+440 ÷ K3+907.5
04	4	100	K0+420 ÷ K0+520				
05	5	240	K2+520 ÷ K2+780				
	Tổng	3907.5					

- Giải pháp kết cấu chính:

a) Kè loại 1: Khu vực kênh đào.

+ Đỉnh kè:

* Đất đắp

* Vải địa kỹ thuật;

* Geocell 20cm đắp đất trồng cỏ xuống đến cao trình +1.50m;

+ Thân kè:

* Đắp cát san lấp đến cao trình +0.50m

* Vải địa kỹ thuật;

* Đá lát khan dày 50cm từ cao trình +1.50m xuống +0.50m.

b) Kè loại 2: Kết cấu kè dạng tường chắn hình L bằng rọ đá xếp bọc tấm BTCT mác 300.

+ Sử dụng kết cấu bao che bằng cọc BTCT (10x10)cm, L=4m đóng 2 hàng so le, mỗi hàng 08 cây;

+ Bao che rọ đá neo là tấm BTCT mác 300, cao 2m, dày 12cm đục lỗ D40 cách khoảng 1m neo chân bằng bản BTCT hình chữ L dày 15cm; Rọ đá neo chèn đá dăm (2x0.5x0.5)m bố trí sau tấm BTCT; Lớp bao cát san lấp phân cách lọc bằng vải địa kỹ thuật bố trí dày 05 lớp, mỗi lớp dày (50 ÷ 65)cm;

+ Xử lý nền bằng rọ đá (4x2x0.5)m kết hợp bọc lớp vải địa kỹ thuật trên 2 hàng cọc BTCT dự ứng lực D300-PHC, bước cọc 2m đóng so le (chiều dài cọc 24m);

c) Kè loại 3: Kết cấu dạng bến tường kè.

+ Bản sàn BTCT mác 300 rộng 10,5m liên kết cọc BTCT bằng hệ khung dầm; gia cố bờ đất bằng tấm BTCT mác 300 rộng 2m, dày 2cm, dài 1,1m + rọ đá (2x0.5x0.5)m bọc vải địa kỹ thuật + hàng cọc BTCT (10x10)cm, dài 4m (16 cọc/m^2);

+ Đóng 03 hàng cọc BTCT dự ứng lực D500-PHC, khoảng cách 2,6m/cọc, chiều dài cọc (22 ÷ 35)m (tùy lý trình);

+ Chiều cao bản tường kè đứng 3m, bố trí cừ bản nhựa uPVC U25, L=(1,6m ÷ 3)m (cao độ mũi cừ thấp hơn mực nước min -2.32m);

+ Phía trên bản sàn phủ vải địa kỹ thuật + lớp cát đắp + lớp đất màu trồng cây xanh kết hợp bố trí lỗ thoát nước D110mm, cách khoảng 5,2m/lỗ trên mặt sàn;

d) Kè loại 4: Kết cấu dạng bến tường kè.

+ Bản sàn BTCT mác 300 rộng 10,45m liên kết cọc BTCT bằng hệ khung dầm, gia cố bờ đất bằng tấm BTCT mác 300 rộng 1m, dày 2cm, dài 2m + cọc CDM D1000, L=12m (thuộc bờ bao) bố trí 03 hàng, cách khoảng 1m;

+ Gia cố mái nền đất bằng thảm đá dày 30cm + lớp vải địa kỹ thuật;

+ Đóng 03 hàng cọc BTCT dự ứng lực D500-PHC, khoảng cách 2,6m/cọc, chiều dài cọc 30m;

+ Chiều cao bản tường BTCT kè đứng 3m kết hợp bố trí cừ bản nhựa uPVC U25, L=(1,6m ÷ 2,5)m (cao độ mũi cừ thấp hơn mực nước min -2.32m);

+ Phía trên bản sàn phủ vải địa kỹ thuật + lớp cát đắp + lớp đất màu trồng cây xanh kết hợp bố trí lỗ thoát nước D110mm, cách khoảng 5,2m/lỗ trên mặt sàn.

e) Kè loại 5: Kết cấu dạng bến tường kè.

+ Bản sàn BTCT mác 300 rộng 5,4m liên kết cọc BTCT bằng hệ khung dầm, gia cố bờ đất bằng rọ đá (2x0.5x0.5)m bọc vải địa kỹ thuật + hàng cọc BTCT (10x10)cm, dài 4m (16 cọc/m^2);

+ Đóng 02 hàng cọc BTCT dự ứng lực D400-PHC, bước cọc 2,6m, chiều dài cọc 30m;

+ Chiều cao bản tường kè đứng 3,4m; Phía trên bản sàn phủ vải địa kỹ thuật + lớp cát đắp + lớp đất màu trồng cây xanh.

- Lắp đặt lan can an toàn cho toàn bộ chiều dài kè bằng tổ hợp ống thép mạ kẽm cao 1,1m tính từ cao trình dầm mũ kè hoàn thiện kết hợp lắp đặt thang cứu nạn + sơn báo hiệu dọc tuyến kè theo quy định.

g) Bố trí cửa xả thoát nước mưa trên toàn tuyến kè:

- Trên toàn tuyến kè thuộc dự án bố trí 08 cửa xả thoát nước mưa và 01 cửa xả thoát nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn về môi trường, cụ thể như:

Stt	Ký hiệu	Vị trí	Khẩu độ	Cao độ đáy	Loại kè	Ghi chú
		(m)	(mm)	(m)		
01	CX1	K0+092	1500	+0.65	3	Tường kè loại 3, 5 khi thi công chừa lỗ đấu nối cửa xả.
02	CX2	K1+150	1200	+0.50	2	
03	CX3	K1+380	1200	+0.50	2	
04	CX4	K2+333	1000	+0.62	3	
05	CX5	K2+517	1200	+0.62	3	
06	CX6	K2+763	1200	+0.62	5	
07	CX7	K2+991	1200	+0.50	2	
09	CX8	K3+873	800	+0.62	3	
09	Trạm XLNT	K3+495	Theo trạm xử lý nước thải		3	

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG.

Căn cứ Báo cáo số 40/TEDI-CN ngày 03/6/2020 của Tổng Công ty tư vấn thiết kế giao thông vận tải - CTCP Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công kè bảo vệ bờ thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình trên như sau:

1. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế xây dựng, thẩm tra thiết kế:

- Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công, khảo sát địa chất, địa hình công trình có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện.

- Các cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn tham gia thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định.

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm	Phan Duy Hợp	BXD-00012487	24/11/2022
Kết cấu	Nguyễn Quang Nghĩa	KS-08-15576	30/8/2021
Khảo sát địa chất	Nguyễn Thanh Nhàn	BXD-00000259	24/02/2022
Khảo sát địa hình	Phạm Văn Hồi	BXD-00012490	24/11/2022

2. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng bước sau so với thiết kế xây dựng bước trước:

- Nội dung hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình được lập cơ bản phù hợp với thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng Đồng Nai thẩm định tại Văn bản số 2169/SXD-QLXD ngày 07/5/2020.

3. Sự hợp lý của các giải pháp thiết kế xây dựng công trình:

- Giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp với quy mô, yêu cầu công năng, vị trí, đặc điểm công trình và nhu cầu sử dụng của Chủ đầu tư.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình:

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công về cơ bản đã tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật chủ yếu được áp dụng cho công trình được đánh giá trong Báo cáo kết quả thẩm tra và quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình.

5. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế công trình với công năng sử dụng của công trình, mức độ an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận:

- Giải pháp thiết kế công trình phù hợp với công năng sử dụng; thiết kế kết cấu đã xét đến các tải trọng tác động lên công trình và đặc điểm địa chất tại khu vực của dự án. Theo kết luận của tư vấn thẩm tra thiết kế: Kết cấu công trình đảm bảo an toàn chịu lực, an toàn đối với công trình lân cận;

6. Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ:

- Hệ thống kè bờ có giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng, phòng chống cháy nổ.

- Dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9700 người)" đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020;

IV. KẾT QUẢ RÀ SOÁT CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ MIỄN PHÉP XÂY DỰNG

- Giấy tờ hợp pháp về đất đai của dự án đầu tư xây dựng: Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona và giao cho Công ty TNHH đầu tư Bất động sản

Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Xác nhận về mặt bằng và tình trạng thi công xây dựng công trình: Hiện tại, chủ đầu tư chưa thực hiện thi công xây dựng kè tiếp giáp sông, rạch thuộc dự án Aqua Riverside City (đính kèm biên bản kiểm tra thực địa ngày 01/10/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai).

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận: Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

2. Kết luận về điều kiện để miễn giấy phép xây dựng: Căn cứ Điểm đ Khoản 3 Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 của Quốc Hội thì các công trình thuộc dự án trên đủ điều kiện để miễn giấy phép xây dựng.

3. Yêu cầu đối với chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo:

- Liên hệ với UBND thành phố Biên Hòa để thực hiện thủ tục cấp phép thi công về đấu nối hệ thống cống thoát nước mưa thoát ra sông, rạch hiện hữu.

4. Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn, đơn vị thẩm tra hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác các nội dung trong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình, Báo cáo kết quả khảo sát địa chất và an toàn, chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

5. Trong quá trình thực hiện, đề nghị chủ đầu tư phải chấp hành các quy định của cơ quan quản lý nhà nước về chất lượng công trình, bảo vệ môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ theo quy định.

6. Các nội dung khác :

- Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, đơn vị thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo thiết kế bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản này; Bảo vệ môi trường theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020.

- Việc xây dựng bờ kè phải khảo sát kỹ thực tế và thực hiện thỏa thuận đấu nối về hệ thống cống thoát nước mưa thoát ra sông, rạch hiện hữu với các cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Công trình phải được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành công trình.

- Công trình phải chịu sự thanh tra, kiểm tra của chính quyền các cấp, lực lượng thanh tra xây dựng và các cơ quan quan lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Kè bờ tiếp giáp sông, rạch hiện hữu của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long

Hưng, thành phố Biên Hòa. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TTHCC;
- Ban Giám Đốc;
- Cục thuế Đồng Nai;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- UBND xã Long Hưng;
- Thanh tra Sở; QLCLXD;
- Lưu: VT, QLXD, (Châu).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

Số 6843/SGTVT-QLGT

V/v chấp thuận chủ trương xây dựng Bến thủy nội địa Sun Boathouse của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tại xã Long Hưng, TP. Biên Hòa

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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 9 năm 2020

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

Sở GTVT Đồng Nai nhận được Văn bản số 24/2020-CN-LHP2 ngày 16/6/2020 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc chấp thuận chủ trương xây dựng bến thủy nội địa Sun Boathouse tại xã Long Hưng, TP. Biên Hòa (kèm theo hồ sơ). Sau khi xem xét, Sở Giao thông vận tải có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 50/2014/TT-BGTVT ngày 17/10/2014 của Bộ Giao thông vận tải quy định về quản lý cảng, bến thủy nội địa.

Căn cứ Quyết định 657/QĐ-UBND ngày 08/3/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành danh mục và phân cấp quản lý đường thủy nội địa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 11/7/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án phát triển kết cấu giao thông vận tải đường thủy nội địa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Căn cứ Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 5/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về quyết định chủ trương đầu tư chấp thuận cho nhà đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát thực hiện dự án đầu tư do nhận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona.

Căn cứ Văn bản số 10954/UBND-KTN ngày 15/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đầu tư xây dựng bến hành khách trên sông Buông và sông Đồng Nai tại xã Long Hưng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1. Về chủ trương chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát: Xây dựng bến thủy nội địa Sun Boathouse, với các nội dung, cụ thể như sau:

a) Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

Địa chỉ: số 18 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa
Tel: (0251) 3843871 – Fax: (0251) 3924248 - Email: sgtvt@dongnai.gov.vn
Website: http://www.sgtvt.dongnai.gov.vn

b) Tên bến: Bến thủy nội địa Sun Boathouse.

c) Vị trí xây dựng bến: lý trình khoảng km11+200 bờ phải sông Buông.

d) Quy mô kết cấu bến:

- Bến dạng hình chữ T, sử dụng hệ phao nổi lắp ghép lại với nhau, được gia cường bằng khung nhôm, được định vị bằng cọc ống bê tông cốt thép dự ứng lực, đường kính D400, chiều dài cọc L=24m. Kết cấu cầu dẫn bằng thép tiền chế dài 21m. Trong đó, 01 cầu có chiều dài 12m, rộng 1.5m và 01 cầu có chiều dài 6m, rộng 1.5m được đặt trên 02 trụ bê tông cốt thép M250, được kết nối với hệ phao nổi và bờ kè.

- Vùng nước hoạt động: dài 40 mét dọc theo bờ, rộng 15 mét từ mép kè bến trở ra phía sông.

e) Phạm vi vùng đất: thuộc khu đô thị Aquacity.

g) Mục đích sử dụng bến: Bến đưa đón hành khách.

2. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát có trách nhiệm:

a) Thực hiện việc đầu tư xây dựng Bến thủy nội địa phải tuân thủ theo những quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; thực hiện công tác phòng cháy, chữa cháy; bảo vệ môi trường; tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng cảng bến, đảm bảo an toàn giao thông trong quá trình xây dựng và khai thác bến thủy nội địa.

b) Trước khi thi công công trình chủ đầu tư hoặc tổ chức, cá nhân thi công lập phương án bảo đảm an toàn giao thông đường thủy nội địa gửi cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2, Điều 12, Thông tư số 15/2016/TT-BGTVT ngày 30/6/2016 của Bộ GTVT quy định về quản lý đường thủy nội địa, để xem xét chấp thuận.

3. Đề nghị UBND TP. Biên Hòa, Cảng vụ Đường thủy nội địa Đồng Nai, Thanh tra Sở GTVT:

Phối hợp giám sát, theo dõi Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát trong suốt quá trình đầu tư xây dựng bến thủy nội địa, nhằm bảo đảm an toàn đường thủy nội địa, đường bộ, công tác phòng cháy chữa cháy; vệ sinh môi trường theo hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt, xử lý vi phạm (nếu có).

4. Thời gian chấp thuận chủ trương.

Văn bản chấp thuận chủ trương xây dựng bến thủy nội địa này có thời hạn **12 tháng**, kể từ ngày ký. Sau thời gian nêu trên nếu dự án đầu tư xây dựng bến thủy nội địa không được triển khai thực hiện đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng thì văn bản này hết hiệu lực.

Sau khi hoàn thành việc xây dựng Bến thủy nội địa và các nội dung nêu trên, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tiến hành lập hồ sơ hoàn công công trình, đề nghị cấp Giấy phép hoạt động bến thủy nội địa

theo quy định tại Thông tư số 50/2014/TT-BGTVT ngày 17/10/2014 của Bộ Giao thông vận tải, gửi Sở GTVT Đồng Nai để xem xét cấp phép theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND TP. Biên Hòa;
- Ban Giám đốc Sở;
- Thanh tra Sở GTVT;
- Cảng vụ Đường thủy nội địa ĐN;
- Lưu: VT, QLGT.

Hưng/QLCảng bến 2020

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

Dương Văn Đông

Địa chỉ: số 18 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa
Tel: (0251) 3843871 – Fax: (0251) 3924248 - Email: sgtvt@dongnai.gov.vn
Website: http://www.sgtvt.dongnai.gov.vn

Ký bởi: Sở Giao thông và Vận tải
Email: sgtvt@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 08.10.2020 15:18:32 +07:00

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

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

Số: 7402 /QĐ-SGTVT

Đồng Nai, ngày 08 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án bảo đảm an toàn giao thông đường thủy nội địa phục vụ thi công xây dựng bến thủy nội địa Sun Boathouse, thuộc xã Long Hưng, TP.Biên hòa, tỉnh Đồng Nai.

GIÁM ĐỐC SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Giao thông đường thuỷ nội địa số 23/2004/QH11 ngày 15/6/2004 của Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Luật số 48/2014/QH13 ngày 17/6/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật giao thông đường thủy nội địa;

Căn cứ Nghị định số 24/2015/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Luật Giao thông đường thủy nội địa;

Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BGTVT ngày 30/6/2016 của Bộ Giao thông vận tải quy định về quản lý đường thủy nội địa;

Căn cứ Thông tư số 40/2010/TT-BGTVT ngày 31/12/2010 của Bộ Giao thông vận tải Quy định về công tác điều tiết khống chế đảm bảo giao thông và chống va trôi trên đường thủy nội địa;

Căn cứ Thông tư số 30/2017/TT-BGTVT ngày 07/9/2017 của Bộ GTVT về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2010/TT-BGTVT ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Bộ Trưởng bộ giao thông vận tải quy định về công tác điều tiết khống chế đảm bảo giao thông và chống va trôi trên đường thủy nội địa;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường thủy nội địa Việt Nam QCVN39:2020/BGTVT được Bộ Giao thông vận tải ban hành kèm theo Thông tư số 08/2020/TT-BGTVT ngày 17/4/2020;

Căn cứ Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 08/3/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành danh mục và phân cấp quản lý đường thuỷ nội địa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 6843/SGTVT-QLGT ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Sở GTVT Đồng Nai về việc chấp thuận xây dựng bến thủy nội địa Sun Boathouse, thuộc xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Xét Phương án bảo đảm an toàn giao thông đường thủy nội địa phục vụ thi công xây dựng bến thủy nội địa của Công ty TNHH Hoàng Trung Chính và đặc điểm giao thông thủy tại khu vực thi công.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý giao thông,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Phương án bảo đảm an toàn giao thông đường thủy nội địa phục vụ thi công xây dựng bến thủy nội địa của Công ty TNHH Hoàng Trung Chính với những nội dung chính như sau:

1. Thông tin về dự án:

- Tên dự án: Xây dựng bến thủy nội địa Sun Boathouse.

- Hạng mục: Phương án bảo đảm an toàn giao thông đường thủy nội địa phục vụ thi công xây dựng bến thủy nội địa.

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

- Vị trí xây dựng: Lý trình khoảng km11+200 bờ phải sông Buông.

- Địa điểm xây dựng: Xã Long Hưng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đơn vị thi công: Công ty TNHH Hoàng Trung Chính.

- Thời gian thi công: 60 ngày, kể từ ngày được chấp thuận phương án bảo đảm an toàn giao thông thủy.

- Phạm vi vùng nước thi công chiều dài khoảng 100 mét dọc theo bờ; chiều rộng 25 mét kể từ mép bờ trở ra sông. Các điểm khống chế vùng nước thi công bởi các điểm.

Hệ tọa độ VN 2000 có tọa độ địa lý vị trí điểm như sau:

Kinh tuyến trục $107^0 45'$, múi chiếu 3^0

STT	Hệ tọa độ VN 2000		CẠNH (m)
	X(m)	Y(M)	
P.1	1199425.74	403450.05	
P.2	1199328.25	403441.12	P.1 - P.2 =100
P.3	1199330.53	403416.22	P.2 - P.3=25
P.4	1199428.03	403425.16	P.3 - P.4=100
P.1	1199425.74	403450.05	P.4 - P.1=25

2. Phương án bảo đảm ATGT và phương tiện, thiết bị tham gia thi công, người cảnh giới:

a) Đối với Chủ đầu tư: Trước khi có lệnh khởi công Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát có trách nhiệm gửi Văn bản báo cáo đến Sở GTVT, UBND TP.Biên Hòa, thông báo rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng để các tổ chức và cá nhân tham gia giao thông đường thủy nội địa được biết.

b) Đối với đơn vị thi công: Thực hiện đúng theo phương án bảo đảm ATGT của Công ty TNHH Hoàng Trung Chính đã được duyệt. Cụ thể:

- Phối hợp với Cảnh sát Giao thông và Thanh tra Sở GTVT trong công tác hướng dẫn giao thông thủy và xử lý các vi phạm, các tình huống mất an toàn giao thông xảy ra trong khu vực thi công công trình.

- Thời gian thi công: Bố trí thi công ban ngày để giảm nguy cơ xảy ra tại nạn, sáng từ **7h30 đến 11h30** chiều từ **13h00 đến 17h00.** Sau khi hết giờ làm việc các phương tiện tham gia thi công phải tập kết vào sát bờ, ban đêm các phương tiện phải thắp điện chiếu sáng để bảo quản và cho các phương tiện khác tham gia giao thông nhận biết từ xa để tránh.

- Công ty TNHH Hoàng Trung Chính thực hiện phương án đảm bảo an toàn giao thông thủy là bố trí 02 phao báo hiệu giới hạn vùng nước phía bờ phải B4.1 (phao có đặc tính theo quy định tại thông tư số 08/2020/TT-BGTVT ngày 17/4/2020) tại 2 vị trí cách công trình (công trình có chiều dài khoảng 20m) về phía thượng lưu khoảng 40m và phía hạ lưu khoảng 40m, cách bờ khoảng 25m để giới hạn vùng nước công trình đang thi công nhằm chỉ dẫn các phương tiện lưu thông khi đi qua khu vực thi công.

- Bố trí tổ cảnh giới (nội bộ) tại khu vực thi công, trường hợp khi có sự cố về tai nạn giao thông thủy hoặc lao động, gây ùn tắc giao thông.

c) Phương tiện thi công: Yêu cầu tất cả các phương tiện, máy móc đưa vào thi công phải còn hạn đăng kiểm an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường theo quy định.

d) Người vận hành: Yêu cầu phải có chứng chỉ, bằng cấp chuyên môn phù hợp với loại phương tiện thủy điều khiển.

e) Đối với các phương tiện thủy hành trình qua khu vực thi công với tốc độ an toàn, giữ khoảng cách, tránh tạo sóng ảnh hưởng đến các phương tiện tham gia thi công, trường hợp mất an toàn phải thực hiện theo hướng dẫn của tổ cảnh giới.

Điều 2:

1. Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, đơn vị thi công thực hiện đúng các biện pháp thi công, tuân thủ các quy định về bảo đảm an toàn giao thông đường thủy nội địa được Sở GTVT Đồng Nai phê duyệt.

2. Chịu sự thanh tra, kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình tổ chức thi công, tổ chức cảnh giới giao thông thủy. Hàng tháng định kỳ báo cáo tình hình bảo đảm an toàn giao thông về Sở GTVT Đồng Nai.

Điều 3:

Kết thúc thi công công trình, trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày kết thúc thi công công trình phải tổ chức công tác rà quét, thanh thải vật chướng ngại (nếu có) phát sinh trong quá trình thi công, trong phạm vi vùng nước khu vực thi công hoặc ngoài vùng nước thi công ảnh hưởng đến an toàn giao thông đường thủy nội địa. Bàn giao vùng nước, hồ sơ hoàn công cho cơ quan quản lý tuyến đường thủy nội địa được quy định tại Điều 17 Thông tư 15/2016/TT-BGTVT ngày 30/6/2016 của Bộ Giao thông vận tải quy định về quản lý đường thủy nội địa.

Điều 4: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, Công ty TNHH Hoàng Trung Chính, Thanh tra Sở GTVT, Cảng vụ Đường thủy nội địa Đồng Nai, Phòng Quản lý giao thông và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- UBND TP. Biên Hòa (phối hợp chỉ đạo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLGT.

Hưng/QL đường thuỷ 2020

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

Dương Văn Đông

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2591 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 14 tháng 7 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất của Công ty TNHH thành phố Aqua và giao cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thông đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính quyền địa phương nagỳ 22 tháng 11 năm 2019;

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

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 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 842/TTr-STNMT ngày 07 tháng 7 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi 319.603,3 m^2 (bao gồm: đất cây xanh, mặt nước 136.307,5m^2 và đất giao thông 183.295,8 m^2) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa của Công ty Cổ phần thành phố Aqua (nay là Công ty TNHH thành phố Aqua) và chấp thuận giao toàn bộ phần diện tích thu hồi trên cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát để tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch được duyệt. Cụ thể như sau:

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn giao đất: Theo tiến độ hoạt động dự án được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh. Sau khi hoàn thiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát có trách nhiệm bàn giao toàn bộ phần diện tích đất trên cho địa phương quản lý, sử dụng theo đúng quy định.

- Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ Khu đất Bản đồ địa chính số 5759/2019, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện và ký kiểm tra ngày 23/7/2019 (*kèm theo*).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa; Chủ tịch UBND xã Long Hưng; Công ty TNHH thành phố Aqua; Công ty TNHH MTV thành phố Aqua Dona; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS.

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

Võ Văn Chánh

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

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

Số: 35 /HĐTĐ

Đồng Nai, ngày 05 tháng 10 năm 2021

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

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

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

- Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

- Căn cứ Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị Aqua Riverside City.

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, mã số doanh nghiệp: 0315440822 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp; đăng ký lần đầu ngày 18/12/2018; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 18 tháng 08 năm 2020.

Hôm nay, ngày 05 tháng 10 năm 2021 tại Sở Tài nguyên và Môi trường, chúng tôi gồm:

I- Bên cho thuê đất là Uỷ ban nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Do ông **Đặng Minh Đức** - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai làm đại diện.

Địa chỉ: Số 520, đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

II- Bên thuê đất là Công ty TNHH Đầu tư Bất động Long Hưng Phát:

Do ông **Nguyễn Ngọc Huyên** - Giám đốc làm đại diện.

Trụ sở chính: Ấp An Xuân, xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

III- Hai bên thống nhất ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1: Bên cho thuê đất cho Bên thuê thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất cho thuê: 50.412,7 m^2 *(Năm mươi ngàn bốn trăm mười hai phẩy bảy mét vuông).*

Địa điểm: tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 5759/2019 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác nhận ngày 23 tháng 7 năm 2019 (kèm theo).

Đây là một bộ phận không tách rời của hợp đồng thuê đất.

3. Thời hạn thuê đất: đến ngày 22 tháng 4 năm 2058 (theo thời hạn hoạt động của dự án ghi tại Quyết định chủ trương đầu tư 3550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai).

4. Mục đích sử dụng đất thuê: Sử dụng vào mục đích đất tầng kỹ thuật và đất dịch vụ đô thị.

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Tiền thuê đất: Công ty TNHH thành phố Aqua Dona đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ phần diện tích 50.412,7 m^2 *(Năm mươi ngàn bốn trăm mười hai phẩy bảy mét vuông).*

2. Phương thức nộp tiền thuê đất: Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

3. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc Nhà nước tỉnh Đồng Nai.

4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên trong lòng đất.

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên:

1. Bên cho thuê đất đảm bảo quyền sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê… thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện chuyển quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính từ ngày bàn giao mặt bằng.

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thoả thuận của các bên: Không có.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp.

2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đó chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản, bị phát mãi tài sản hoặc bị giải thể;

4. Bên thuê đất bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì Bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và gửi đến Cơ quan thuế, Kho Bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

BÊN THUÊ ĐẤT	**BÊN CHO THUÊ ĐẤT**
M.S.D.N: 0315440822 - C.T.T.N.H CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
Nguyễn Ngọc Huyên	Đặng Minh Đức

PHỤ LỤC 1.2
HỒ SƠ THAM VẤN CỘNG ĐỒNG LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 51 / 2025 - CV - LHP2	*Đồng Nai, ngày 22 tháng 09 năm 2025*
V/v đề nghị đăng thông tin tham vấn đánh giá tác động môi trường	

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Chúng tôi: Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Long Hưng Phát là Chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" (sau đây xin viết tắt là Dự án) tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 và được chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025.

Dự án có tổng mức vốn đầu tư là hơn 7.000 tỷ đồng và tiến độ đến năm 2030. Căn cứ điểm g khoản 2 Điều 9 Luật đầu tư công 2024 dự án thuộc tiêu chí phân loại nhóm A; đồng thời, căn cứ theo điểm b khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường dự án có yếu tố nhạy cảm về môi trường (nguồn tiếp nhận nước thải dự án là sông Buông và các phụ lưu được quy hoạch là nguồn cấp nước sinh hoạt theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 của Thủ tướng Chính phủ).

Như vậy, căn cứ Phụ lục III Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 dự án thuộc Nhóm I có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường ở mức độ cao và căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 Luật Bảo vệ môi trường Dự án thuộc đối tượng lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) thẩm định, phê duyệt.

Căn cứ Điều 38 Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường thì thẩm quyền thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường được Bộ Nông nghiệp và Môi trường phân quyền cho Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 05/2025 ngày 06/01/2025

của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đã xây dựng Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Dự án Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" và kính gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai bản dự thảo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án để đăng tải tham vấn ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư chịu tác động trực tiếp dự án đầu tư trên Cổng thông tin điện tử Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Hồ sơ dự thảo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án trong đĩa CD gửi kèm Công văn này, bao gồm: 02 tệp tin Báo cáo ĐTM bản đầy đủ (01 tệp tin được scan (có đóng dấu) định dạng .pdf và 01 tệp tin định dạng .doc); 01 tệp tin nội dung tham vấn được scan (có đóng dấu) định dạng .pdf.

Tổng hợp các ý kiến tham vấn xin gửi về Công ty theo địa chỉ: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tại dự án Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

Công ty kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai xem xét hồ sơ, đăng tải và gửi tổng hợp ý kiến tham vấn để Công ty hoàn thiện báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của pháp luật./.

CHỦ DỰ ÁN

M.S.D.N: 0315440822 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Hữu Khoa

TỔNG GIÁM ĐỐC

Được ký bởi: Nguyễn Đồng Thanh
Ngày ký: 28.10.2025 14:31:07 +07:00

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
TRUNG TÂM CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

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

Số: 475/TT.CNTT-HCTH
V/v kết quả công khai tham vấn báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Long Hưng Phát.

Đồng Nai , ngày 28 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Long Hưng Phát.

Căn cứ Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; văn bản số 555/PMT ngày 29/9/2025 của Phòng Môi trường về việc công khai tham vấn báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Long Hưng Phát.

Trung tâm Công nghệ thông tin căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao đã công khai thông tin tham vấn đánh giá tác động môi trường dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" trên trang thông tin điện tử của Sở từ ngày 6/10/2025, đến nay, Trung tâm không nhận được ý kiến tham vấn đối với báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" .

Trên đây là kết quả công khai đề nghị tham vấn báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" trên trang thông tin điện tử của Sở, Trung tâm báo cáo Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Long Hưng Phát tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc TT;
- P.MT;
- Lưu: VT, HCTH.(3b).

Tuan\VB2025\ Congkhaithamvan-555PMT/

GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
TRUNG TÂM CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

Nguyễn Đồng Thanh

Số 518 - 520, Đường Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 02518 823 352 Fax: 02518 823 354 E-mail: ttcntt.stnmt@dongnaigov.vn

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 447/2025 - CV - LHR2 V/v xin ý kiến tham vấn cộng đồng về nội dung báo cáo ĐTM của dự án Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)	*Đồng Nai, ngày 09 tháng 09 năm 2025*

UBND PHƯỜNG LONG HƯNG, TỈNH ĐỒNG NAI
CÔNG VĂN ĐẾN
Số:.....
Ngày đến: 19/9/2025
Chỉ đạo xử lý:.....
.....

Kính gửi:
- UBND phường Long Hưng;
- UBMTTQ Việt Nam phường Long Hưng.

ỦY BAN MTTQ VIỆT NAM
PHƯỜNG LONG HƯNG
ĐẾN Số:.....
Ngày.....
Chuyển.....
Số và ký hiệu HS:.....

Thực hiện Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Long Hưng Phát đã lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)".

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát kính gửi đến UBND phường Long Hưng và UBMTTQ Việt Nam phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án và rất mong nhận được ý kiến đóng góp của Quý Cơ quan về các nội dung: Vị trí thực hiện dự án đầu tư; tác động môi trường của dự án đầu tư; biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường; chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường; các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư.

Ý kiến tham vấn của Quý Cơ quan về các nội dung nêu trên xin gửi về Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản tham vấn để chúng tôi hoàn thiện báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

** Đính kèm:*

- Dự thảo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha).

- Các văn bản pháp lý liên quan.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

CHỦ DỰ ÁN
TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Nguyễn Hữu Khoa

UBND PHƯỜNG LONG HƯNG
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

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

Số: 397 /KTHTĐT-NNMT

Long Hưng, ngày 23 tháng 9 năm 2025

V/v công khai nội dung tham vấn trong quá trình thực hiện Đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City"

Kính gửi:

- Phòng Văn hóa - Xã hội;
- Trung tâm phục vụ hành chính công.

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

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường,

Ngày 19/9/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị nhận được Văn bản số 44/2025-CV-LHP2 ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc xin ý kiến tham vấn cộng đồng về nội dung báo cáo ĐTM của dự án Aqua Riverside City.

Căn cứ Điều 26 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ, quy định: *"Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết báo cáo đánh giá tác động môi trường kể từ khi nhận được báo cáo đánh giá tác động môi trường cho đến khi kết thúc hoạt động tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân"*

Do đó, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đề nghị Phòng Văn hóa - Xã hội và Trung tâm phục vụ hành chính công thực hiện niêm yết công khai nội dung báo cáo Đánh giá tác động môi trường dự án "Aqua Riverside City" của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai trên Cổng thông tin điện tử, bảng niêm yết công khai của phường và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đề nghị Phòng Văn hóa - Xã hội và Trung tâm phục vụ hành chính công quan tâm thực hiện./.

Đính kèm: Nội dung báo cáo Đánh giá tác động môi trường.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Trưởng/phó trưởng phòng;
- Lưu: VT, tổ NNMT(Lộc).

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Dương Quốc Chính

Số 188-190, đường Nguyễn Văn Tỏ, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
Số điện thoại: 02513.832201.

UBND PHƯỜNG LONG HƯNG
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

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

Số: 163 /GM-KTHTĐT

Long Hưng, ngày 16 tháng 10 năm 2025

GIẤY MỜI

Về việc tham vấn cộng đồng dân cư chịu tác động trực tiếp bởi dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, Aqua Riverside City và Aqua City

Theo Văn bản số 52A/2025-CV-ĐLV ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley, Văn bản số 78/2025-CV-AQUA ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH thành phố Aqua, Văn bản số 44/2025-CV-LHP2 ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc xin ý kiến tham vấn cộng đồng về nội dung báo cáo ĐTM của dự án,

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trân trọng kính mời:

- Lãnh đạo UBMTTQVN Phường Long Hưng;
- Trưởng Khu phố An Xuân, phường Long Hưng;
- Trưởng Ban Công Tác MT Khu phố An Xuân, Phường Long Hưng;
- Các tổ trưởng thuộc khu phố An Xuân;
- Các hộ dân thuộc Tổ dân phố Bà Khánh (khu Bà Khánh cũ) sinh sống gần dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, Aqua Riverside City và Aqua City **(Nhờ Trưởng Khu phố mời giúp);**
- Đại diện Công ty CP Thành phố du lịch Sinh thái Sơn Tiên;
- Đại diện Công ty TNHH thành phố Waterfront Đồng Nai;
- Đại diện Công ty Cổ phần Southern Golden Land;
- Đại diện Công ty TNHH Thành phố Waterfront Dona;
- Đại diện Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh;
- Đại diện Công ty TNHH Thành phố Aqua (Chủ dự án);
- Đại diện Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát (Chủ dự án);
- Đại diện Công ty Bất động sản Đà Lạt Valley (Chủ dự án);

Nội dung: Tham vấn cộng đồng dân cư chịu tác động trực tiếp bởi dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, Aqua Riverside City và Aqua City.

Chủ trì: Lãnh đạo Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

Thời gian: Vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 20/10/2025 (chiều thứ 2)

Địa điểm: Văn phòng Khu phố An Xuân, phường Long Hưng.

Số 188-190, đường Nguyễn Văn Tỏ, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
Số điện thoại: 02513.832201.

Để buổi lấy ý kiến đạt kết quả tốt, đề nghị các thành viên, đơn vị sắp xếp dự buổi lấy ý kiến đúng thành phần và thời gian quy định./.

(Mọi thông tin cần biết xin liên hệ ông Trần Minh Lộc - chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, điện thoại 08.1959.1979)

Nơi nhận:
- Như thành phần mời;
- UBND phường (báo cáo);
- UBMTTQ Phường;
- Trưởng/Phó Trưởng phòng;
- Lưu: VT, tổ NNMT (Lộc).

KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Dương Quốc Chính

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG HƯNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 1487 /UBND V/v ý kiến tham vấn về quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)"	*Long Hưng, ngày 17 tháng 11 năm 2025*

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

Ủy ban nhân dân phường Long Hưng nhận được Văn bản số 44/2025-CV-LHP2 ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc xin ý kiến tham vấn cộng đồng về nội dung báo cáo ĐTM của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)". Sau khi xem xét Tờ trình số 300/TTr-KTHTĐT ngày 15/11/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Uỷ ban nhân dân phường Long Hưng có ý kiến như sau:

1. Về vị trí thực hiện dự án đầu tư

Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 và được chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025.

Dự án được thực hiện tại phường Long Hưng phù hợp quy hoạch của địa phương nói riêng và toàn tỉnh nói chung đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

2. Về tác động môi trường của dự án đầu tư

Dự án cơ bản đã đánh giá được tác động ảnh hưởng của quá trình triển khai xây dựng và vận hành dự án, bao gồm các tác động về: nước thải (nước thải sinh hoạt, nước thải từ hoạt động xây dựng; nước thải từ quá trình vận hành của dự án); bụi, khí thải từ hoạt động thi công xây dựng, trong quá trình hoạt động; chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại từ hoạt động thi công xây dựng, trong quá trình hoạt động; tiếng ồn, độ rung; các tác động đến kinh tế - xã hội khu vực dự án.

3. Về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

Địa chỉ: Số 188-190, đường Nguyễn Văn Tỏ, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
Số điện thoại: 02513.832.201

- Chủ dự án đã đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường phù hợp với quy mô và tính chất của dự án.

+ Đối với nước thải: Xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung, đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án.

+ Đối với bụi, khí thải: Đề xuất các biện pháp giảm thiểu bụi trong quá trình thi công, vận hành dự án như: phun nước chống bụi, che chắn khu vực thi công, bảo dưỡng định kỳ các thiết bị máy móc....

+ Đối với bụi, khí thải: đã đề xuất các biện pháp giảm thiểu bụi trong quá trình thi công xây dựng, quá trình hoạt động.

+ Đối với chất thải rắn, chất thải nguy hại: đã đề xuất biện pháp, quản lý, công trình lưu giữ chất thải và phương án chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo quy định trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án.

- Ngoài các biện pháp trên, đề nghị chủ dự án xây dựng trạm xử lý nước thải theo thiết kế để vận hành liên tục, ổn định, có biện pháp ứng phó khi sự cố xảy ra và có các giải pháp khắc phục, hỗ trợ người dân khi tác động Dự án đến đời sống sinh hoạt.

4. Về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường

- Chủ dự án đã đề xuất chương trình quản lý, giám sát môi trường phù hợp theo quy định trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án.

- Chủ dự án đã đề xuất phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường. Đề nghị chủ dự án lập kế hoạch cụ thể, chi tiết và thực hiện nghiêm túc các biện pháp quản lý và kỹ thuật để phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trong toàn bộ quá trình hoạt động của Dự án.

5. Về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư

Đề nghị chủ đầu tư đảm bảo sự phù hợp của Dự án với các quy hoạch đã được cơ quan chức năng phê duyệt. Đảm bảo thực hiện đúng các quy định về Luật Bảo vệ môi trường và chủ động phối hợp với cơ quan chức năng, cộng đồng dân cư để phòng ngừa, giải quyết các vấn đề về môi trường phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án.

Trên đây là ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Long Hưng gửi Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát để nghiên cứu, hoàn thiện báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của pháp luật./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Lưu VT, (mtt).

U.B.N.D PHƯỜNG LONG HƯNG T. ĐỒNG NAI

Kiều Công Đức

UỶ BAN MTTQ VIỆT NAM PHƯỜNG LONG HƯNG **BAN THƯỜNG TRỰC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 12 /MTTQ-BTT V/v ý kiến tham vấn dự án Aqua River City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)	*Long Hưng, ngày 17 tháng 10 năm 2025*

Kính gửi: **Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát**

Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai nhận được văn bản số 44/2025-CV-LHP2 ngày 04 tháng 09 năm 2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát xin ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)". Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường Long Hưng có ý kiến như sau:

1. Về vị trí thực hiện dự án:

Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 và được chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025.

Dự án được thực hiện tại phường Long Hưng hoàn toàn Hoàn toàn phù hợp quy hoạch của địa phương nói riêng và toàn tỉnh nói chung đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai, đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

2. Về các tác động môi trường của dự án đầu tư:

Dự án cơ bản đã đánh giá được tác động ảnh hưởng của quá trình triển khai xây dựng và vận hành dự án, bao gồm các tác động về: nước thải (nước thải sinh hoạt, nước thải từ hoạt động xây dựng; nước thải từ quá trình vận hành của dự án); bụi, khí thải từ hoạt động thi công xây dựng, trong quá trình hoạt động; chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại từ hoạt động thi công xây dựng, trong quá trình hoạt động; tiếng ồn, độ rung; các tác động đến kinh tế - xã hội khu vực dự án.

3. Về các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường:

Chủ dự án đã đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường phù hợp với hoạt động của dự án.

+ Đối với nước thải: Xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung, đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án.

+ Đối với bụi, khí thải: đã đề xuất các biện pháp giảm thiểu bụi trong quá trình thi

công xây dựng, quá trình hoạt động.

+ Đối với chất thải rắn, chất thải nguy hại: đã đề xuất biện pháp, quản lý, công trình lưu giữ chất thải và phương án chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo quy định trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án.

Ngoài các biện pháp trên, đề nghị chủ dự án xây dựng trạm xử lý nước thải theo thiết kế để vận hành liên tục, ổn định, có biện pháp ứng phó khi sự cố xảy ra và có các giải pháp khắc phục, hỗ trợ người dân khi tác động dự án đến đời sống sinh hoạt.

4. Về chương trình quản lý và giám sát môi trường; Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

Chủ dự án đã đề xuất chương trình quản lý, giám sát môi trường phù hợp theo quy định trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án.

Chủ dự án đã đề xuất phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường. Đề nghị chủ dự án lập kế hoạch cụ thể, chi tiết và thực hiện nghiêm túc các biện pháp quản lý và kỹ thuật để phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trong toàn bộ quá trình hoạt động của dự án.

5. Về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư

- Chủ dự án cần phải thực hiện đúng, đầy đủ và nghiêm túc các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường cũng như các biện pháp phòng ngừa và ứng phó các sự cố môi trường, bảo vệ môi trường đã đề ra trong suốt quá trình hoạt động.

- Chủ dự án cần phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định về bảo vệ môi trường, giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng đến môi trường từ lúc hoạt động đến thời điểm kết thúc dự án.

- Thường xuyên theo dõi kết hợp với chính quyền địa phương để giải quyết các vấn đề an ninh trật tự xã hội nảy sinh khi dự án đi vào hoạt động.

- Ưu tiên cho lực lượng lao động tại địa phương đồng thời hỗ trợ cho địa phương những vấn đề cần thiết khi địa phương đề xuất.

Trên đây là ý kiến của Ban Thường trực UBMTTQ Việt Nam phường Long Hưng gửi đến Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát để nghiên cứu, hoàn thiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Như trên;
- BTT UBMTTQ Việt Nam phường;
- Lưu: VT.

TM. BAN THƯỜNG TRỰC
CHỦ TỊCH

Triệu Ngọc Phước

UBND PHƯỜNG LONG HƯNG
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

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

TỔNG HỢP SỐ HỘ THAM DỰ HỌP THAM VẤN, SỐ HỘ LẤY PHIẾU Ý KIẾN THAM VẤN DỰ ÁN AQUA RIVERSIDE CITY (ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KHU ĐÔ THỊ DIỆN TÍCH 76,75HA)

Căn cứ Danh sách mời tham gia tham vấn cộng đồng theo Giấy mời số 163/GM-KTHTĐT ngày 16/10/2025 đối với dự án Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha). Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tổng hợp số hộ tham dự họp tham vấn, số hộ lấy phiếu ý kiến tham vấn, cụ thể như sau:

STT	Tổ/Khu phố	Tổng số hộ bị ảnh hưởng/nguy cơ ảnh hưởng	Số hộ tham dự họp tham vấn	Phiếu lấy ý kiến		
				Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến	Đã nhận phiếu lấy ý kiến phản hồi	Không nhận được phiếu lấy ý kiến phản hồi
1	Tổ dân phố Bà Khánh, khu phố An Xuân	150	69	81	56	25
	Tổng cộng	**150**	**69**	**81**	**56**	**25**

Long Hưng, ngày 10 tháng 11 năm 2025

NGƯỜI TỔNG HỢP

Trần Minh Lộc

KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Dương Quốc Chính

UBND PHƯỜNG LONG HƯNG
PHÒNG KINH TẾ,
HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

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

DANH SÁCH HỘ DÂN MỜI THAM GIA THAM VẤN CỘNG ĐỒNG THEO GIẤY MỜI SỐ 163/GM-KTHTĐT NGÀY 16/10/2025 ĐỐI VỚI DỰ ÁN AQUA RIVERSIDE CITY (ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KHU ĐÔ THỊ DIỆN TÍCH 76,75HA)

- Tổng số hộ được mời tham dự tham vấn cộng đồng dân cư: 150 hộ dân.
- Số hộ tham dự cuộc họp lấy ý kiến:...69... hộ dân.
- Số hộ Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến: .81...hộ dân. Trong đó:

+ Số hộ gửi phiếu lấy ý kiến phản hồi về Chủ dự án: ..56..hộ dân.

+ Số hộ đã nhận phiếu lấy ý kiến và không phản hồi về Chủ dự án:..25...hộ dân.

Danh sách mời tham gia họp tham vấn cộng đồng như sau:

STT	Hộ dân	Chức vụ/nghề nghiệp	Địa chỉ	Gửi giấy mời	Tham dự họp	Phiếu lấy ý kiến		
						Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến	Đã nhận phiếu lấy ý kiến phản hồi	Không nhận được phiếu lấy ý kiến phản hồi
1.	Huỳnh Thị Mỹ	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
2.	Cao Thị Trầm	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
3.	Lê Thùy Linh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
4.	Phan Thị Biết	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
5.	Phạm Thị Mai	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
6.	Nguyễn Thị Ngọc Hạnh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
7.	Võ Thị Sáu	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
8.	Nguyễn Tuyết Hằng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
9.	Nguyễn Thị Bông	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
10.	Nguyễn Tuyết Hằng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			

STT	Hộ dân	Chức vụ/nghề nghiệp	Địa chỉ	Gửi giấy mời	Tham dự họp	Phiếu lấy ý kiến		
						Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến	Đã nhận phiếu lấy ý kiến phản hồi	Không nhận được phiếu lấy ý kiến phản hồi
11.	Tô Mỹ Phượng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
12.	Châu Thị Lập	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
13.	Trần Văn Mỹ	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
14.	Trần Gia Quy	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
15.	Trần Phúc Trọng	Hộ dân	Tổ2, KP An Xuân	Có	Có			
16.	Nguyễn Văn Tấn	Hộ dân	Tổ 1, KP An Xuân	Có	Có			
17.	Phạm Thị Gái	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
18.	Nguyễn Thị Hạnh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
19.	Lê Thị Sáng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
20.	Nguyễn Ngọc Hương	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
21.	Nguyễn Kim Hoa	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
22.	Phạm Thị Lệ Xuân	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
23.	Phạm Thị Ngọc Tuyết	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
24.	Phạm Văn Lợi	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
25.	Lý Ngọc Hương	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
26.	Trần Thị Thơm	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
27.	Phạm Thị Gái	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
28.	Trần Kim Huy	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
29.	Trần Thị Ngọc Linh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
30.	Nguyễn Thị Xót	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
31.	Ngô Thị Kỳ Duyên	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
32.	Phạm Thị Hương	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			

STT	Hộ dân	Chức vụ/nghề nghiệp	Địa chỉ	Gửi giấy mời	Tham dự họp	Phiếu lấy ý kiến		
						Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến	Đã nhận phiếu lấy ý kiến phản hồi	Không nhận được phiếu lấy ý kiến phản hồi
33.	Nguyễn Thị Thùy Dung	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
34.	Dương Thị Thúy Hằng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
35.	Võ Thị Trúc Ly	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
36.	Phạm Thị Hồng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
37.	Nguyễn Thị Nga	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
38.	Nguyễn Thị Mai Lan	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
39.	Châu Thị Lung	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
40.	Đặng Văn Châu	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
41.	Nguyễn Thị Thu Thảo	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
42.	Nguyễn Văn Tánh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
43.	Nguyễn Văn Sáu	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
44.	Huỳnh Thị Đài	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
45.	Nguyễn Thị Tinh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
46.	Huỳnh Thị Mỹ	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
47.	Phạm Thị Trang	Trưởng ban công tác Mặt trận	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
48.	Nguyễn Thanh Thủy	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
49.	Hồ Thị Hồng Thúy	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
50.	Nguyễn Ngọc Thu	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
51.	Huỳnh Thị Phúc Hoa	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
52.	Hồ Thanh Thủy	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			

STT	Hộ dân	Chức vụ/nghề nghiệp	Địa chỉ	Gửi giấy mời	Tham dự họp	Phiếu lấy ý kiến		
						Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến	Đã nhận phiếu lấy ý kiến phản hồi	Không nhận được phiếu lấy ý kiến phản hồi
53.	Huỳnh Thị Lợi	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
54.	Lê Hồng Nhạn	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
55.	Nguyễn Thị Kim Loan	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
56.	Huỳnh Hữu Phúc	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
57.	Nguyễn Thị Kim Sang	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
58.	Trần Thị Lan	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
59.	Nguyễn Văn Em	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
60.	Trương Thị Mỹ Nhơn	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
61.	Phạm Ngọc Nhi	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
62.	Nguyễn Thị Kim Phụng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
63.	Nguyễn Văn Bưu	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
64.	Trương Văn Được	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
65.	Nguyễn Văn Minh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
66.	Phạm Thanh Thảo	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
67.	Tô Thị Như Ý	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
68.	Võ Anh Diệu	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Có			
69.	Hồ Thị Hoa	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có	Có	
70.	Nguyễn Tuyết Lan	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có	Có	
71.	Diệp Anh Bêu	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có	Có	
72.	Nguyễn Văn Phước	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có	Có	
73.	Châu Văn Nam	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có	Có	
74.	Lê Hóa Kiện	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có	Có	

STT	Hộ dân	Chức vụ/nghề nghiệp	Địa chỉ	Gửi giấy mời	Tham dự họp	Phiếu lấy ý kiến		
						Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến	Đã nhận phiếu lấy ý kiến phản hồi	Không nhận được phiếu lấy ý kiến phản hồi
75.	Võ Văn Lâm	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
76.	Lê Thị Đào	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
77.	Trần Thị Cẩm Nhung	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
78.	Châu Văn Nông	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
79.	Trần Thanh Trúc	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
80.	Lê Thanh Phong	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
81.	Huỳnh Văn Giao	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
82.	Huỳnh Thị Yến Nhi	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
83.	La Thị Kim Thoa	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
84.	Dương Văn Minh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
85.	Nguyễn Văn phúc	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
86.	Trần Hoài Diễm	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
87.	Nguyễn Thị Hồng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
88.	Phạm Văn Bé	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
89.	Phạm Thành Nhân	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
90.	Trần Thị Thắm	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
91.	Trần Đức Quới	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
92.	Nguyễn Thị Bông	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
93.	Lê Văn Hoài	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
94.	Nguyễn Văn Cường	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
95.	Nguyễn Thị Kim Liên	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
96.	Tiêu Mỹ Dung	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	

STT	Hộ dân	Chức vụ/nghề nghiệp	Địa chỉ	Gửi giấy mời	Tham dự họp	Phiếu lấy ý kiến		
						Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến	Đã nhận phiếu lấy ý kiến phản hồi	Không nhận được phiếu lấy ý kiến phản hồi
97.	Nguyễn Minh Tiến	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
98.	Nguyễn Văn Thiện	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
99.	Võ Ngọc Thành	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
100.	Nguyễn Văn Đạo	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
101.	Trần Hoài Nam	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
102.	Phạm Văn Quang	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
103.	Nguyễn Thành Hải	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
104.	Võ Thanh Thiện	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
105.	Nguyễn Trọng Nguyễn	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
106.	Võ Nguyễn Ánh Ngọc	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
107.	Nguyễn Thị Minh Khuê	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
108.	Nguyện Thị Ngọc Hoa	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
109.	Châu Văn Minh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
110.	Nguyễn Thị Lệch	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
111.	Trần Thành Dũng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
112.	Phan Văn Võ	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
113.	Lê Minh Luân	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
114.	Lê Thành Chiến	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
115.	Trần Đức Phúc	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
116.	Võ Minh Cường	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
117.	Diệp Anh Theo	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
118.	Nguyễn Văn Chính Mót	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	

STT	Hộ dân	Chức vụ/nghề nghiệp	Địa chỉ	Gửi giấy mời	Tham dự họp	Phiếu lấy ý kiến		
						Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến	Đã nhận phiếu lấy ý kiến phản hồi	Không nhận được phiếu lấy ý kiến phản hồi
119.	Nguyễn Thị Minh Trang	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
120.	Nguyễn Ngọc Họp	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
121.	Huỳnh Văn Tuấn	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
122.	Châu Văn Thơ	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
123.	Lê Thành Tâm	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
124.	Nguyễn Ngọc Hà	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
125.	Văn Thị Bé	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có	Có	
126.	Ngũ Đỗ Nhựt Minh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
127.	Nguyễn Thị Bao	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
128.	Huỳnh Thị Bích Hồng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
129.	Bùi Thị Bích Phương	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
130.	Nguyễn Hoàng Y	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
131.	Huỳnh Thị Bích	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
132.	Nguyễn Thị Hồng Gấm	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
133.	Nguyễn Văn Huỳnh	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
134.	Phạm Thị Hồng Nga	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
135.	Kiều Thị Huỳnh Hòa	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
136.	Nguyễn Văn Hòa	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
137.	Phạm Văn Hoa	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
138.	Huỳnh Văn Hoàng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
139.	Lữ Quốc Lưu	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không
140.	Huỳnh Văn Tư	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	Không	Có		Không

STT	Hộ dân	Chức vụ/nghề nghiệp	Địa chỉ	Gửi giấy mời	Tham dự họp	Phiếu lấy ý kiến		
						Chủ dự án gửi phiếu lấy ý kiến	Đã nhận phiếu lấy ý kiến phản hồi	Không nhận được phiếu lấy ý kiến phản hồi
141.	Nguyễn Bá Tòng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không
142.	Võ Đức Thiện	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không
143.	Nguyễn Thị Sót	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không
144.	Nguyễn Thị Của	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không
145.	Nguyễn Hoài Hận	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không
146.	Trần Công Trí	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không
147.	Dương Thúy Hằng	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không
148.	Phạm Văn Thành	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không
149.	Trần Minh Tiến	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không
150.	Trần Công Ngôn	Hộ dân	Tổ Bà Khánh, KP An Xuân	Có	không	Có		không

XÁC NHẬN
CỦA TRƯỞNG KHU PHỐ AN XUÂN

Võ Trọng Nghĩa

BẢNG KÊ DANH SÁCH NGƯỜI THAM DỰ
THAM VẤN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ, CÁ NHÂN

- Nội dung: Họp tham vấn cộng đồng dân cư dự án Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha).
- Địa điểm tham vấn: Văn phòng Khu phố An Xuân, P. Long Hưng
- Thời gian tham vấn: 14h00 ngày, từ ngày 20/10/2025 đến ngày ...../...../.....

TT	Họ và tên	Chức vụ	Địa chỉ	Ký tên
1.	Huỳnh Thị Mỹ		Khu Bàu Cháng, Kp Xuân An Xuân	
2.	Cao Thị Trâm		Khu Bà Chàng, Kp Xuân An Xuân	
3.	Lê Thuận Linh		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
4.	Phan Thị Bắt		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
5.	Phạm Thị Mai		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
6.	Ng Thị Ngọc Hằng		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
7.	Võ Thị Sáu		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
8.	Nguyễn Tuyết Hồng		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
9.	Nguyễn Thị Bông		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
10.	Nguyễn Tuyết Hằng		Khu Bà Chàng Kp An Xuân	
11.	Tô Mỹ Phương		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
12.	Châu Thị Lập		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
13.	Trần Văn Mỹ		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
14.	Trần Thị Quy		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
15.	Trần Phúc Trọng	Tổ trưởng PB 2	Khu cây Ngay Kp An Xuân	
16.	Ng Văn Tấn	Tổ trưởng tổ 1	Khu cây Ngay Kp An Xuân	
17.	Nguyễn Thị Gái		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
18.	Nguyễn Thị Hằng		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
19.	Lê Thị Sáng		Khu Bà Chàng, Kp An Xuân	
20.				
21.				
22.				
23.				
24.				
25.				
26.				

STT	Họ và tên	Chức vụ	Địa chỉ	Ký tên
20	Nguyễn Ngọc Hường		Khu bà Chánh kp An Xuân	
21	Nguyễn Kim Hoa		Khu bà Chánh kp An Xuân	
22	Phạm Thị Lệ Xuân		Khu bà Chánh, kp An Xuân	
23	Phạm Thị Ngọc Tuyết		Khu bà Chánh kp An Xuân	
24	Phạm Văn Lời		Khu bà Chánh kp An Xuân	
25	Lý Ngọc Hường		Khu bà Chánh kp An Xuân	
26	Trần Thị Thơm		Khu bà Chánh kp An Xuân	
27	Phạm Thị Gái		Khu bà Chánh kp An Xuân	
28	Trần Kim Huy		Khu bà Chánh kp An Xuân	
29	Trần Thị Ngọc Linh		Khu bà Chánh kp An Xuân	
30	Nguyễn Thị Xoí		Khu bà Chánh kp An Xuân	
31	Ngô Thị Kỳ Duyên		Khu bà Chánh, kp An Xuân	
32	Phạm Thị Hường		Khu bà Chánh kp An Xuân	
33	Nguyễn Thị Thùy Dung		Khu bà Chánh kp An Xuân	
34	Dương Thị Thúy Hằng		Khu bà Chánh kp An Xuân	
35	Võ Thị Tuyết Ly		Khu bà Chánh kp An Xuân	
36	Phạm Thị Hồng		Khu bà Chánh kp An Xuân	
37	Nguyễn Thị Nga		Khu bà Chánh kp An Xuân	
38	Nguyễn Thị Mai Lan		Khu bà Chánh kp An Xuân	
39	Châu Thị Lưng		Khu bà Chánh kp An Xuân	
40	Đặng Văn Châu		Khu bà Chánh kp An Xuân	
41	Nguyễn Thị Thu Thảo		Khu bà Chánh kp An Xuân	
42	Nguyễn Văn Tánh		Khu bà Chánh kp An Xuân	
43	Nguyễn Thị Sáu		Khu bà Chánh kp An Xuân	
44	Huỳnh Thị Đài		Khu bà Chánh kp An Xuân	
45	Nguyễn Thị Tính		Khu bà Chánh kp An Xuân	
46	Huỳnh Thị Mỹ		Khu bà Chánh, kp An Xuân	
47	Phạm Thị Trang		Khu bà Chánh, kp An Xuân	

STT	Họ và tên	Chức vụ	Địa chỉ	Ký tên
48	Nguyễn Thanh Thủy		thu bồ thành, kp An Xuân	Thủ
49	Hồ Thị Hồng Thủy		thu bồ thành, kp An Xuân	Thu
50	Nguyễn Ngọc Thu		thu bồ thành, kp An Xuân	Thu
51	Huỳnh Thị Phúc Hoa		thu bồ thành, kp An Xuân	hoa
52	Hồ Thanh Thủy		thu bồ thành, kp An Xuân	Thuỷ
53	Huỳnh Thị Lời		thu bồ thành, kp An Xuân	Lời
54	Lê Hồng Nhận		thu bồ thành, kp An Xuân	nhu
55	Nguyễn Thị Kim Loan		thu bồ thành, kp An Xuân	Loan
56	Huỳnh Hữu Phúc		thu bồ thành, kp An Xuân	
57	Nguyễn Thị Kim Sang		thu bồ thành, kp An Xuân	Sang
58	Trần Thị Lan		thu bồ thành, kp An Xuân	Lan
59	Nguyễn Văn Em		thu bồ thành, kp An Xuân	Em
60	Trương Thị Mỹ Nhơn		thu bồ thành, kp An Xuân	python
61	Phan Ngọc Nhi		thu bồ thành, kp An Xuân	nhi
62	Nguyễn Thị Kim Phụng		thu bồ thành, kp An Xuân	phy
63	Nguyễn Văn Bửu		thu bồ thành, kp An Xuân	
64	Trương Văn Được		thu bồ thành, kp An Xuân	
65	Nguyễn Văn Minh		thu bồ thành, kp An Xuân	
66	Phan Thanh Thảo		thu bồ thành, kp An Xuân	Thao
67	Tô Thị Như Ý		thu bồ thành, kp An Xuân	
68	Võ Anh Diễn		thu bồ thành, kp An Xuân	
69	Hồ Thị Hoa		thu bồ thành, kp An Xuân	Hoa

STT	Họ và tên	Chức danh	Đơn vị	Ký tên
	Nguyễn Hải Ninh	GĐDH Dự án	Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley	
	Nguyễn Hữu Khoa	Tổng Giám đốc	Công ty TNHH đầu tư BĐS Longthượng Hưởi	
	Phùng Hải Đăng	GĐDH Dự Án	Công ty TNHH Thành Phố Aqua	
	Đặng Quang Hòa	Tổng Giám đốc	Công Ty TNHH Đầu Tư và BĐS Tiếng Mới	
	Trần Minh Lợi	Chuyên viên	P. K.T HT ĐT – UBND P. Lạc Hồng	

Tổng số người tham dự: .....

XÁC NHẬN
CỦA TRƯỞNG KHU PHỐ

Võ Trọng Nghĩa

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN

HỌP THAM VẤN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ, CÁ NHÂN CHỊU TÁC ĐỘNG TRỰC TIẾP BỞI DỰ ÁN

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

- Thời gian họp: 16 giờ 00 phút, ngày 20 tháng 10 năm 2025.

- Địa chỉ nơi họp: Nhà văn hóa Khu phố An Xuân, phường Long Hưng.

1. Thành phần tham dự

1.1. Đại diện Ủy ban nhân dân cấp phường nơi thực hiện dự án chủ trì cuộc họp và chỉ định người ghi biên bản cuộc họp:

1.1.1. Đại diện UBND phường Long Hưng:

- Ông Dương Quốc Chính - Phó Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

- Ông Trần Minh Lộc - Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

1.1.2. Đại diện UBMTTQ Việt Nam phường Long Hưng:

- Ông Bùi Anh Tuấn - Phó chủ tịch MTTQ Việt Nam.

1.1.3. Đại diện khu phố An Xuân:

- Ông Võ Trọng Nghĩa - Khu phố Trưởng.

1.2. Đại diện có thẩm quyền của Chủ dự án:

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

+ Ông: Nguyễn Hữu Khoa.

+ Chức vụ: Tổng Giám đốc.

1.3. Đơn vị tư vấn:

+ Đơn vị tư vấn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai.

+ Bà: Võ Thị Huyền ; Chức vụ: Phó Trưởng phòng TVMT và TT.

+ Bà: Huỳnh Trọng Hiếu ; Chức vụ: Viên chức phòng TVMT và TT.

+ Ông: Huỳnh Tuấn Vũ ; Chức vụ: Viên chức phòng TVMT và TT.

1.4. Thành phần tham dự:

- Đại diện cộng đồng dân cư xung quanh dự án: Các cá nhân thường trú theo quy định của pháp luật về cư trú sinh sống tại địa bàn tổ dân phố Bà Khánh, khu phố An Xuân, phường Long Hưng.

- Số lượng đã mời tham dự họp: 150 hộ dân và các đại diện theo Giấy mời số 163/GM-HTKTĐT ngày 16/10/2025.

- Số lượng tham gia dự họp: 69/150 hộ dân và các đại diện theo Giấy mời số 163/GM-HTKTĐT ngày 16/10/2025.

(Danh sách tham gia dự họp kèm theo Biên bản họp tham vấn cộng đồng)

2. Nội dung và diễn biến phiên họp:

2.1. Người chủ trì cuộc họp thông báo lý do cuộc họp và giới thiệu thành phần dự họp:

- Ông Trần Minh Lộc - Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị giới thiệu thành phần tham dự và thông báo lý do thực hiện cuộc họp tham vấn cho dự án "Aqua City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 110,34ha)" tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

- Uỷ ban nhân dân phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai nhận được văn bản số 44/2025-CV-LHP2 ngày 04 tháng 09 năm 2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát xin ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)".

- Ông Dương Quốc Chính - Phó Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì cuộc họp tham vấn cho dự án.

- Ông Dương Quốc Chính - Phó Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị mời Chủ dự án, đơn vị tư vấn báo cáo tóm tắt các nội dung tác động môi trường của dự án và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm khi dự án xây dựng và hoạt động.

2.2. Đại diện chủ dự án trình bày nội dung tham vấn:

- Ông Huỳnh Tuấn Vũ thay mặt Chủ dự án trình bày tóm tắt về các nội dung của dự án gồm: vị trí thực hiện dự án đầu tư, tác động môi trường của dự án đầu tư; biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường; chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường; các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư.

a. Căn cứ pháp lý dự án:

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại phường Long Hưng đính chính tại Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012; được điều chỉnh quy hoạch cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 đính chính tại Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/08/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019, Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

- Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án Aqua Riverside City và được chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025.

b. Vị trí thực hiện dự án đầu tư:

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

- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích sử dụng đất: 76,75ha.

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

c. Các tác động tích cực:

- Xây dựng một khu đô thị văn minh hiện đại với quy mô diện tích 76,75ha. Mang đến chất lượng sống tốt cho người dân, môi trường sinh thái đa dạng gần gũi giữa con người và thiên nhiên nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu đầu tư phát triển đô thị cho các thành phần kinh tế phù hợp với chủ trương của tỉnh Đồng Nai. Hình thành nên một khu đô thị mới góp phần vào việc phát triển kinh tế xã hội trong quá trình chuyển đổi cơ cấu từ đất nông nghiệp sang công nghiệp và dịch vụ, một đô thị văn minh, hiện đại theo xu hướng bền vững.

d. Các tác động tiêu cực:

*** Các tác động và biện pháp giảm thiểu trong giai đoạn xây dựng:**

- Các tác động:

+ *Tác động đến môi trường không khí:* Bụi từ khí thải của các phương tiện thi công và phương tiện vận chuyển vật liệu (cát, đá, xi-măng…) ra vào công trường và chất thải có thể rơi vãi và sẽ bị gió cuốn đi gây bụi.

+ *Tác động đến môi trường nước:* Nguồn nước thải chính trong giai đoạn xây dựng là nước thải sinh hoạt của công nhân thi công.

+ *Tác động do chất thải rắn:* Phế thải từ vật liệu xây dựng chủ yếu là các loại phế thải rơi vãi trong quá trình xây dựng như: xà bần, đất đá, gạch, xi măng, sắt thép vụn và bao bì vật liệu…

+ Ngoài ra, hoạt động dự án còn có thể gây ra các sự cố môi trường như: Tai nạn lao động; Cháy nổ, hỏa hoạn; Tai nạn giao thông;…

*** Các biện pháp giảm thiểu:**

- *Đối với khí thải*: Phủ bạt kín các vật liệu và chất thải khi vận chuyển, cũng như những khu vực phát sinh nhiều bụi, tưới nước đường vận chuyển trên công trường trong mùa nắng để giảm lượng bụi trong không khí, nhất là trong điều kiện thi công có nắng nóng kéo dài.

- *Đối với nước thải*: Quản lý tốt nguyên vật liệu xây dựng, chất thải phát sinh tại công trường xây dựng, nhằm hạn chế tình trạng rơi vãi xuống đường thoát nước gây tắc nghẽn dòng chảy và gây ô nhiễm môi trường. Tiến hành đào mương thoát nước bao quanh khu vực thi công, bố trí các hố lắng dọc theo mương thoát nước mưa.

- *Đối với chất thải rắn*: Phát sinh như đất đào, cát, đá được thu gom liên tục trong quá trình xây dựng và tận dụng để san lấp mặt bằng. Trong trường hợp lượng chất thải rắn thi công quá nhiều sẽ được chủ thầu thi công xây dựng chịu trách nhiệm hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển đi nơi khác xử lý.

*** Các tác động và biện pháp giảm thiểu trong giai đoạn hoạt động:**

- Các tác động:

+ *Tác động đến môi trường không khí:*

. Các phương tiện giao thông ra vào dự án sẽ thải ra môi trường các thành phần chứa khí thải đặc trưng: bụi, ồn, SO_2, NO_x, CO.

. Các khu lưu chứa chất thải sinh hoạt, chất thải khu chợ, khu vực hệ thống xử lý,... nước thải phát sinh ra các mùi hôi có thành phần chủ yếu là NH_3, H_2S.

+ *Tác động đến môi trường nước:* Nước thải sinh hoạt phát sinh tại khu dân cư, nước thải từ các khu vực khác trong dự án có chứa các thành phần như BOD, COD, TSS, Coliform, vi sinh, vi khuẩn,... nếu không được thu gom và xử lý sẽ ảnh hưởng đến môi trường đất, nước.

+ *Tác động do chất thải rắn:* các chất thải sinh hoạt, chất thải thông thường, chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình hoạt động nếu không có biện pháp quản lý sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường đất, nước, không khí và tác động đến đời sống người dân trong và ngoài khu vực thực hiện dự án.

+ *Ngoài ra, hoạt động dự án còn có thể gây ra các sự cố môi trường sau:* Tai nạn lao động; Cháy nổ, hỏa hoạn; Tai nạn giao thông; Sự cố từ hệ thống xử lý nước thải;....

- Các biện pháp giảm thiểu tác động:

+ ***Đối với khí thải***:

. Hướng dẫn lưu thông hợp lý, tránh ùn tắc giao thông làm gia tăng hàm lượng khí thải. Tăng cường trồng cây xanh dọc đường nội bộ và xung quanh khuôn viên để tạo cảnh quan và chắn bụi. Bê tông hóa tuyến đường nội bộ để hạn chế bụi.

. Xây dựng các khu chứa chất thải xa khu dân cư, xây dựng các công trình thu gom và thoát nước thải ngầm nhằm hạn chế mùi hôi.

. Khu vực hệ thống xử lý nước thải có lắp đặt hệ thống khử mùi phát sinh từ các công trình xử lý nước thải.

- ***Đối với nước thải***:

. Nước thải tại dự án Aqua Riverside City diện tích 76,75ha chủ yếu phát sinh từ hoạt động sinh hoạt tại (công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ tập trung, khu thương mại liền kề, trường mầm non, trường tiểu học, trường THPT, khu hành chính, khu văn hóa). Nước thải sẽ được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn, sau đó dẫn về các trạm xử lý nước thải tập trung nhằm xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A) rồi theo ống dẫn ra nguồn tiếp nhận là sông Buông và cuối cùng là sông Đồng Nai.

. Vị trí và công suất các xử lý nước thải tại dự án đã được duyệt tại Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025; theo đó, một phần nước thải từ dự án sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải công suất 1.450 m^3/ngày do chủ dự án là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đầu tư và phần còn lại sẽ được về trạm xử lý nước thải công suất 2.200 m^3/ngày do Công ty TNHH thành phố Aqua làm chủ đầu tư.

+ ***Đối với chất thải sinh hoạt, chất thải thông thường không nguy hại, chất thải nguy hại***:

. Chủ dự án sẽ thực hiện theo Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/1/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh đối với khối lượng chất thải sinh hoạt phát sinh tại dự án.

. Chất thải thông thường không nguy hại phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án được phân loại tại nguồn và chuyển giao cho đơn vị có chức năng để xử lý đúng quy định.

. Đối với chất thải nguy hại, dự án có bố trí kho chứa chất thải nguy hại. Khu vực lưu giữ chất thải tạm thời có lắp đặt các dấu hiện cảnh báo nguy hại theo quy định. Chủ dự án sẽ tiến hành hợp đồng với các đơn vị có chức năng để thu gom vận chuyển chất thải nguy hại phát sinh theo đúng quy định.

+ ***Đối với các rủi ro, sự cố:***

. Phối hợp với các cơ quan chức năng về phòng chống cháy nổ và an toàn lao động để được hướng dẫn, huấn luyện về công tác PCCC cũng như các biện pháp ứng phó để xử lý các tình huống xảy ra.

. Phân luồng, hướng dẫn lưu thông hợp lý cho tất cả các tuyến đường nội vi khu vực dự án. Tuân thủ các quy định về trang bị, lắp đặt biển báo chỉ dẫn giao thông

. Thường xuyên kiểm tra hiện trạng các công trình đã xây dựng trong khu vực để phát hiện những công trình có dấu hiệu mất an toàn để có những biện pháp xử lý kịp thời

2.3. Ý kiến của cộng đồng dân cư với Chủ dự án, UBND cấp xã/phường về các nội dung tham vấn:

- Ý kiến của Ông Trần Minh Lộc:

+ Nêu rõ vị trí xả nước thải có gần khu dân cư không.

+ Vị trí dự án so với khu dân cư hiện hữu và nêu rõ biện pháp giảm thiểu khi tiến hành xây dựng.

- Ý kiến của Ông Bùi Anh Tuấn:

+ Đề nghị công khai vị trí xả nước thải do lưu lượng nước thải tương đối lớn và có các biện pháp cảnh bảo nguy hiểm để tránh trường hợp người dân lại gần khu vực xả thải.

+ Nước thải có lưu lượng lớn do đó có thể phát sinh mùi hôi, cần có biện pháp giảm thiểu mùi hôi từ khu vực này.

+ Xác định rõ phương án che chắn khi tiến hành thi công các hạng mục công trình.

+ Cần có biện pháp thoát nước mưa trong giai đoạn thi công và hoạt động nhằm đảm bảo không xảy ra tình trạng ngập úng.

+ Thống nhất với với báo cáo.

- Ý kiến của Bà Lê Thị Sáng:

+ Cần có biện pháp giảm thiểu bụi từ bãi vật liệu xây dựng.

+ Tiến hành tưới ẩm đường bên ngoài dự án đảm bảo kiểm soát bụi phát sinh khi tiến hành xây dựng.

- Ý kiến của Ông Nguyễn Văn Sáu:

+ Trong mùa mưa việc thi công dự án dẫn đến mất vệ sinh các tuyến đường giao thông, chủ dự án cần phải có biện pháp dọn dẹp vệ sinh.

- Ý kiến của Ông Nguyễn Văn Sáu:

+ Khi vận chuyển đất đá xây dựng, nhất là các loại đá có kích thước lớn có thể rơi khỏi các xe vận chuyển và gây mất an toàn giao thông, chủ dự án cần có biện pháp che chắn phù hợp.

2.4. Đại diện chủ dự án tiếp thu, giải trình rõ các ý kiến của cộng đồng

Ông Nguyễn Hữu Khoa, đại diện Chủ dự án trao đổi các ý kiến của cộng đồng dân cư chịu tác động, cụ thể:

Công ty tiếp thu, giải trình một số ý kiến của các hộ dân như sau:

- Vị trí xả nước thải của dự án nằm tiếp giáp sông Buông chảy ra sông Đồng Nai và cách xa khu dân cư gần nhất khoảng 2 km.

- Dự án cách khu dân cư của phường Long Hưng khoảng 2 km.

- Chủ dự án sẽ phối hợp với nhà thầu xây dựng đảm bảo xe chở đá không quá trọng tải của xe và có bạt che phủ tránh rơi vãi trên đường vận chuyển, cũng như phổ biến đến các tài xế lái xe đi đúng tốc độ quy định, tuân thủ đúng quy định giao thông để đảm bảo an toàn cho người dân khi tham gia giao thông.

Các cam kết của Chủ dự án:

- Chủ dự án đảm bảo xử lý nước thải đạt quy chuẩn xả thải, trước khi xả thải ra môi trường. Niêm yết công khai, minh bạch vị trí xả nước thải vào nguồn tiếp nhận nước thải của dự án.

- Chủ dự án cam kết thực hiện các giải pháp, biện pháp bảo vệ môi trường đạt quy chuẩn quy định hiện hành trong suốt quá trình vận hành dự án.

- Chủ dự án thực hiện thi công hệ thống khử mùi hôi phụ trợ cho công trình xử lý nước thải, nhằm đảm bảo giảm thiểu tác động từ mùi hôi từ công trình này.

- Tiếp thu các ý kiến đóng góp và thực hiện chỉnh sửa trong báo cáo ĐTM trước khi trình cơ quan có chức năng thẩm định, phê duyệt.

- Tiếp thu các ý kiến đóng góp và thực hiện chỉnh sửa trong báo cáo ĐTM trước khi trình cơ quan có chức năng thẩm định, phê duyệt.

2.5. Đại diện Chủ dự án đề xuất việc tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân không tham gia cuộc họp tham vấn thông qua hình thức gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn

- Số lượng gửi phiếu lấy ý tham vấn: 81/150 hộ dân.

- Dự kiến thời gian gửi phiếu lấy ý kiến: ngày 24/10/2025.

- Dự kiến thời điểm kết thúc lấy ý kiến: ngày 05/11/2025.

Sau thời điểm kết thúc lấy ý kiến, Chủ dự án cam kết cung cấp thông tin về số lượng phiếu lấy ý kiến tham vấn đã gửi và số lượng phiếu lấy ý kiến tham vấn nhận được cho Ủy ban nhân dân cấp xã để có ý kiến trong Văn bản trả lời tham vấn theo quy định tại điểm c và d khoản 3 Điều 26 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP.

3. Người chủ trì cuộc họp tổng hợp nội dung cuộc họp, kiến nghị của cộng đồng dân cư và tuyên bố kết thúc cuộc họp.

Người chủ trì cuộc họp Ông Dương Quốc Chính - Phó trưởng phòng, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, kết luận:

- Yêu cầu Chủ dự án trong quá trình hoạt động đảm bảo nước thải đạt quy chuẩn môi trường.

- Thực hiện đúng cam kết của Chủ dự án đã trình bày.

Dựa theo diễn biến cuộc họp được sự đồng tình của cộng đồng dân cư chịu tác động trực tiếp của dự án.

Hội đồng thông qua cuộc họp tham vấn cộng đồng dân cư thực hiện dự án, yêu cầu chủ dự án thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung theo diễn biến phiên họp. Đồng thời tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định có liên quan đến dự án trong quá trình thực hiện.

Trên đây là kết luận của cuộc họp.

Phiên họp kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút cùng ngày đã được các thành viên tham dự thống nhất thông qua và ký tên./.

ĐẠI DIỆN UBND PHƯỜNG LONG HƯNG	ĐẠI DIỆN CHỦ DỰ ÁN
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ P.LONG HƯNG - T.ĐỒNG NAI	M.S.D.N: 0315440822 - C.T.T.N CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT TỈNH ĐỒNG NAI
Dương Quốc Chính	Nguyễn Hữu Khoa

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

Kính gửi: ..H.D..Nguyễn Thuyết Lan.....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Nguyễn Tuyết Lan

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

Kính gửi: ..... Tập Diệp Anh Bảo .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Biểu

Diệp Anh Biểu

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

Kính gửi: ..... HĐ Nguyễn Văn Phát .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

..... Không .....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Phước

Nguyễn Văn Phước

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

Kính gửi: ..... Ủy ban nhân dân phường Long Hưng .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

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

Kính gửi: ..... tổ Lê Hoá kiến .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Kim

Lê Hòa Hiệp

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

Kính gửi: ..... Hộ Võ Văn Lan .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

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

Kính gửi: ..... Hộ dân Lê Thị Tài .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Lê Thị Đào

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

Kính gửi: ..... HĐ Trần Thị Cẩm Nhung .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Hhung

Trần Thị Cẩm Hhung

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

Kính gửi: ..... HD. Châu Văn Nông .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Nông

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

Kính gửi: ...HĐ Trần Thanh Trúc.....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Trần Thanh Trúc

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

Kính gửi: ..... Ms. dân Lê Thanh Phong .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

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

Kính gửi: ..... UBND Huyện Vĩnh Cửu .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

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

Kính gửi: ..... HĐ Huỳnh Thị Yến Nhi .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Huỳnh Thị Yến Nhi

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

Kính gửi: ..... Hộ dân La Thị Kim Thoa .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Thoa

La Thi Kim Thoa

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

Kính gửi: ....TP. Phùng Văn Minh.....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

x x x

Dương Văn Minh

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

Kính gửi: HD. Nguyễn Văn Phúc .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Nguyễn Văn Phúc

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

Kính gửi: ..... HĐ Trần Hoài Diễm .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Trần Hoài Diễm

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

Kính gửi: UBND Nguyễn Thị Hồng .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Hằng

Ng Thi Hằng

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

Kính gửi: ..... HĐ Phạm Văn Bé .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Bé

Phạm Văn Bé

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

Kính gửi: ...UBND phường Thành Nhân.....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Phạm Thanh Nhân

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

Kính gửi: ..... HĐ Trần Thị Thắm .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Trần Thị Thắm

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

Kính gửi: ..... HĐ Trần Đức Quới .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Trần Đức Quới

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

Kính gửi: ..... HĐ Nguyễn Thị Bông .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Bông

Nguyễn Thị Bông

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

Kính gửi: ..... Hộ dân Lê Văn Hoài .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Hoài

LÊ GIA Hoài

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

Kính gửi: ..... HP. Nguyễn Văn Cường .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

thở

Châu Văn Thở

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

Kính gửi: ..... Hộ Nguyễn Thị Kim Liên .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Liên

Nguyễn Thị Kim Liên

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

Kính gửi: ..... HĐ Tiến Mỹ Dung .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Lưu Mỹ Dung

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

Kính gửi: ..... Hồ Nguyễn Minh Tiến .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Tiến

Ng Minh Tiến

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

Kính gửi: ...Ô. Nguyễn Văn Thiên.....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Nguyễn Văn Thiện

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

Kính gửi: ..... HĐ Võ Ngọc Thanh .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Võ ngọc thanh

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

Kính gửi: ..... Hộ dân Nguyễn Văn Đạo .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Nguyễn Văn Đạo

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

Kính gửi: ..... HĐ Thẩm định Nam .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

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

Kính gửi: Hồ Phạm Văn Quang

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Phạm Văn Quang

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

Kính gửi: ...HĐ Nguyễn Thất Hạ...

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Ng Thanh Hải

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

Kính gửi: ...HĐ Võ thanh Thiên.....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Thiện

Võ Thanh Thiện

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

Kính gửi: ..... HĐ. NĐ Trong Nghĩa .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

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

Kính gửi: ..... UBND Xã Nguyễn Ánh Ngọc .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

..... thực hiện theo pháp luật .....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Võ Nguyễn Ánh Ngọc

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

Kính gửi: HD. Nguyễn Thị Minh Khuê

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Nguyễn ~~Mai~~ Thị Minh Khuê

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

Kính gửi: ..... HP. Nguyễn thị Ngọc Hoa .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

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

Kính gửi: ..... HĐ Châu Văn Minh .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Minh

Châu Văn Minh

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

Kính gửi: ..... Hộ dân Nguyễn Thị Lệch .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Nguyễn thị Lịch

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

Kính gửi: ..... HĐ Toàn Thanh Dung .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

74

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

Kính gửi: HĐ Phan Văn Vỹ .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Phan Văn Võ

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

Kính gửi: ..... HP. Lê Minh Luân .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Lê Minh Luân

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

Kính gửi: ..... Hộ dân Lê Thanh Chiến .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Lê Thanh Liêm

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

Kính gửi: ..... Hộ Trần Đức Phúc .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Trần Đức Phú

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

Kính gửi: ..... HĐ. Võ Minh Cường .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi thành văn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Lê Minh Cường

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

Kính gửi: ..... +UBND Phường Long Thọ .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Diệp Anh Thảo

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

Kính gửi: ...TTĐ Nguyễn Văn Chính Mới.....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Nguyễn Văn Chín Mót

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

Kính gửi: ..... Nguyễn thị Minh Trang .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Trang

Nguyễn Thị Minh Trang

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

Kính gửi: ..... TP Nguyễn Ngọc Hợp .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN
(Ghi rõ họ và tên)

Nguyễn Ngọc Hợp

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

Kính gửi: H.Đ. Huỳnh Văn Tuấn

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Trần Văn Tuấn

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

Kính gửi: ..... Hộ dân Châu Văn Thọ .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Trần Văn Thọ

14

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

Kính gửi: ..... HĐ Lê Thanh Tâm .....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Lê Thanh Tâm

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

Kính gửi: ...Hl. Nguyễn Ngọc Hà.....

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Nguyễn Ngọc Hải

56

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

Kính gửi: ..HĐ..Nguyễn Quang Mạnh..Văn Thị Bé

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát là chủ đầu tư của dự án "Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)", thực hiện trách nhiệm quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường, chúng tôi tham vấn ý kiến ..... các nội dung như sau:

Nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Aqua Riverside City (đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha)" được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Hưng.

- Tên chủ dự án: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Thông tin liên hệ của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát:

+ Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Điện thoại: : 0283 821 9930; Fax: .....

1. Ý kiến của ..... về việc đầu tư dự án

1.1. Ý kiến về vị trí thực hiện dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.2. Ý kiến về tác động môi trường của dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

1.3. Ý kiến về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

.....

.....

.....

.....

1.4. Ý kiến về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

.....

.....

.....

.....

1.5. Ý kiến về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư:

.....

.....

.....

.....

2. Kiến nghị đối với chủ dự án:

.....

.....

.....

.....

3. Đề nghị ..... gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn về Ủy ban nhân dân phường Long Hưng để tổng hợp trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến. Trường hợp không có phản hồi trong thời hạn này được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

KÝ TÊN

(Ghi rõ họ và tên)

Văn Thị Bé

PHỤ LỤC 2
CÁC VĂN BẢN ĐẤU NỐI HẠ TẦNG

ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG LONG HƯNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 1078 /UBND-KTHTĐT	*Long Hưng, ngày 03 tháng 10 năm 2025*

V/v thỏa thuận đấu nối thoát nước mưa và thoát nước thải dự án Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

Căn cứ Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải; được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019;

Căn cứ Thông tư 04/2015/TT-BXD ngày 03/4/2015 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

Căn cứ Quyết định số 11/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định quản lý hoạt động thoát nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 1924/SoXD-QLKC&ATGT ngày 27/8/2025 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp Văn bản số 32/2025-CV-LHP ngày 18/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát;

Căn cứ Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Thông báo số 635/SXD-QLXD ngày 18/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung các công trình gồm: Cấp nước, cấp điện, chiếu sang, thông tin liên lạc, công viên cây xanh và bể xử lý nước thải của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Thông báo số 1642/SXD-QLXD ngày 07/4/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải) của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Địa chỉ: Số 188-190, đường Nguyễn Văn Tỏ, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.
Số điện thoại: 02513.832.201

Sau khi xem xét Văn bản số 48/2025-CV-LHP2 ngày 08/9/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc xin chấp thuận đấu nối thoát nước mưa và thoát nước thải dự án Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 420/KTHTĐT ngày 26/9/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước mưa và thoát nước thải dự án Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; UBND phường Long Hưng có ý kiến như sau:

1. Thống nhất thỏa thuận vị trí đấu nối thoát nước mưa và thoát nước thải dự án Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

- Đấu nối thoát nước mưa tại các vị trí như sau:

STT	ĐIỂM ĐẤU NỐI	TÊN CỬA XẢ	KÍCH THƯỚC CỐNG (mm)	CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG (m)	TỌA ĐỘ (m)	
					X	Y
1	Vị trí số 1	CX1	1000	+0.62	1199728.25	403477.55
2	Vị trí số 2	CX2	1200	+0.62	1199545.67	403435.82
3	Vị trí số 3	CX3	1200	+0.62	1199344.33	403431.05
4	Vị trí số 4	CX4	1200	+0.62	1199112.35	403442.15
5	Vị trí số 5	CX5	800	+0.62	1198647.03	403902.40
6	Vị trí số 6	CX10	1200	+0.62	1199900.96	403542.23
7	Vị trí số 7	CX11	1200	+0.32	1199941.45	403819.07
8	Vị trí số 8	CX12	1500	+0.32	1199993.00	404146.39

- Đấu nối thoát nước thải tại vị trí như sau:

STT	ĐIỂM ĐẤU NỐI	TÊN CỬA XẢ	KÍCH THƯỚC CỐNG (mm)	CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG (m)	TỌA ĐỘ (m)	
					X	Y
1	Vị trí số 1	CX1	D300	+1,50	1198849.325	403564.974

- Công suất trạm xử lý nước thải: 650m³/ngày đêm.

- Đối với nước thải, yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát có phương án thu gom đầy đủ nước thải về hệ thống xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước của khu vực.

2. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị theo dõi, phối hợp với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát trong quá trình thực hiện, báo cáo tham mưu UBND phường Long Hưng kịp thời xử lý./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Lưu VT, (Tam).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG LONG HƯNG T. ĐỒNG NAI

Kiều Công Đức

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

Đồng Nai, ngày 9 tháng 10 năm 2025

BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC THẢI

Giữa Công ty TNHH Thành phố Aqua và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 được sử đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14;
- Căn cứ Luật đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường 72/2020/QH14 ngày 04/12/2020;
- Căn cứ Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City.

Hôm nay, ngày … tháng … năm 2025 tại Văn phòng Công ty TNHH Thành phố Aqua, chúng tôi gồm:

Bên A: Công ty TNHH Thành phố Aqua

Đại diện là: Ngô Hồng Hải

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Địa chỉ: Dự án Aqua City, ấp An Xuân, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

Bên B: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát

Đại diện là: Nguyễn Hữu Khoa

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Địa chỉ: Dự án Aqua Riverside City, ấp An Xuân, Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý ký kết thỏa thuận đấu nối với các nội dung sau:

Điều 1. Thống nhất phương án đấu nối hệ thống nước thải của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát từ dự án Aqua Riverside City sẽ được đấu nối vào Dự án Aqua City, cụ thể như sau:

1. Nước thải từ dự án Aqua Riverside City (một phần Khu 6 + một phần Khu 7) đấu nối về nhà máy XLNT có tổng công suất 2.200 m^3/ngày.đêm đặt tại dự án Aqua City. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14/2025/BTNMT, cột A trước khi thải nguồn tiếp nhận theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City.
2. Vị trí đấu nối số 2 tại tọa độ X=1200279.20; Y=403630.91 (bản vẽ vị trí đấu nối đính kèm).
3. Trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và trước khi triển khai xây dựng, hai bên sẽ thống nhất giải pháp đầu tư, vận hành phù hợp với thực tế. Nhà máy xử lý nước thải được đầu tư

đúng tiến độ, đảm bảo thu gom nước thải phát sinh trước khi các dự án đi vào hoạt động đúng với quy định của pháp luật.

4. Hệ thống xử lý nước thải sẽ được hoàn thành xây dựng trước khi dự án của hai bên chủ đầu tư đi vào hoạt động chính thức nhằm đảm bảo thu gom và xử lý nước thải đạt quy chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường.

Điều 2. Trách nhiệm của các bên:

1. Trách nhiệm của bên A

Bên A có trách nhiệm thực hiện theo đúng cam kết đã được quy định là điều 1 của thỏa thuận đấu nối này.

Bên A có trách nhiệm vận hành hệ thống xử lý nước thải thường xuyên ổn định xử lý toàn bộ nước thải đạt quy chuẩn trước khi thải nguồn tiếp nhận.

Bên A có trách nhiệm tạo điều kiện cho bên B thực hiện đấu nối nước thải trong quá trình hoạt động.

2. Trách nhiệm của bên B

Bên B có trách nhiệm thực hiện theo đúng cam kết đã được quy định là điều 1 của thỏa thuận đấu nối này.

Bên B có trách nhiệm thống nhất giải pháp đầu tư, thỏa thuận chi phí có liên quan đến trạm XLNT với bên A trước khi triển khai xây dựng.

Điều 3. Các thỏa thuận khác:

Trong quá trình vận hành, khi có sự thay đổi hay sửa chữa liên quan tới điểm đấu nối hoặc thiết bị đấu nối, bên có thay đổi phải thông báo bằng văn bản và gửi các tài liệu kỹ thuật liên quan tới bên kia và soạn thảo Phụ lục Thỏa thuận đấu nối để cả hai bên ký làm tài liệu kèm theo Thoả thuận đấu nối này.

Thỏa thuận đấu nối này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Trong quá trình xây dựng nếu có thay đổi lớn và điều chỉnh lớn trong thiết kế ảnh hưởng đến vị trí và công suất đấu nối 02 bên sẽ xem xét thỏa thuận lại phương án đấu nối khác cho phù hợp hơn.

Thỏa thuận đấu nối này được làm thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản./.

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA	**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT**
Tổng Giám Đốc	**Tổng Giám Đốc**
NGÔ HỒNG HẢI	**NGUYỄN HỮU KHOA**

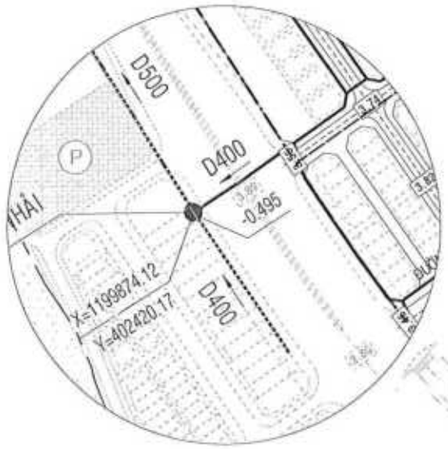
MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/2000

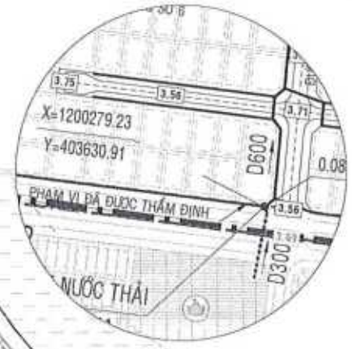
WATERFRONT

TXLNT SỐ 1
CÔNG SUẤT: 2.200 M3/NGÀY ĐÊM

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 1



VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 2



TỶ LỆ : 1/2000

ĐƯỜNG LỘ 51

TXLNT SỐ 2
CÔNG SUẤT: 1.250 M3/NGÀY ĐÊM

VỊ TRÍ SỐ 1
ĐẤU NỐI VÀO HẦM GA THOÁT NƯỚC THẢI TỪ KHU 1 CỦA DỰ ÁN 110.54HA SANG KHU 44HA

VỊ TRÍ SỐ 2
ĐẤU NỐI VÀO HẦM GA THOÁT NƯỚC THẢI TỪ KHU 6 VÀ KHU 7 CỦA DỰ ÁN 81HA SANG KHU 110.54HA

RANH KHU 44HA

RANH KHU 81HA

CHÚ THÍCH

- RANH KHU 110.54HA
- RANH KHU 81HA
- RANH KHU 44HA
- TUYẾN CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- D400 — ĐƯỜNG KÍNH & HƯỚNG THOÁT NƯỚC THẢI
- -0.495 — CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG THẢI ĐẤU NỐI
- X=1199874.12, Y=402420.17 — TỌA ĐỘ TẠI VỊ TRÍ ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC THẢI
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

9 -10- 2025

Tên dự án
AQUA CITY
Địa điểm
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư
CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA
Vũ Trọng Nam

Tư vấn thiết kế hạng mục
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

Giám đốc
VÕ VĂN NẾ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chấp thuận.
- Người thi công phải kiểm tra kỹ các kích thước tại hiện trường trước khi thi công, không được tự ý sử dụng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được thực hiện theo các tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật và đều hiện hành hiện hành.
- Bản vẽ và thiết kế này được bảo vệ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Tiến chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục
THOÁT NƯỚC THẢI

Tên bản vẽ
MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC THẢI

Chủ nhiệm đồ án	KS. LÊ QUANG ĐOÀN
Chủ trì thiết kế	KS. LÊ QUANG ĐOÀN
Thiết kế	KS. PHAN NGỌC THIỆN
Kiểm tra	ThS. NGUYỄN DUY CÔNG
Ngày phát hành	7/2025
Tỷ lệ	A1:2

ADV.DH	DVC	BD	IFR	IFR.S	200	A

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

Đồng Nai, ngày 17 tháng 12 năm 2021

BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐẤU NỐI HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

Căn cứ quy hoạch chi tiết 1/500 phân khu 305ha đã được phê duyệt.

Hôm nay, ngày.... tháng 12 năm 2021 tại Văn phòng Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát , chúng tôi gồm:

Bên A: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát

- Đại diện: Ông Nguyễn Ngọc Huyên
- Chức vụ: Tổng Giám Đốc
- Địa chỉ: Dự án Aqua Riverside City, ấp An Xuân, xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Mã số thuế: 0315440822

Bên B: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona

- Đại diện: ..... Bùi Thanh Trúc .....
- Chức vụ: ..... TỔNG GIÁM ĐỐC .....
- Địa chỉ: .....
- Mã số thuế: .....

Hai bên đồng ý ký kết thỏa thuận đấu nối với các nội dung sau:

Điều 1. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát (Chủ đầu tư dự án Aqua Riverside City 76,75 ha) và Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona (Chủ đầu tư dự án Aqua Dona 66 ha) cùng thống nhất việc đấu nối hệ thống thoát nước thải của từng dự án, cụ thể như sau:

- Hai bên có trách nhiệm đấu nối hệ thống thoát nước thải thu gom về khu đất WWTP1 thuộc Dự án Aqua Riverside City theo Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải nguồn tiếp nhận.

Điều 2. Trách nhiệm của các bên:

- Các bên có trách nhiệm thực hiện theo đúng nội dung đã được quy định là điều 1 của thỏa thuận đấu nối này.

- Các bên có trách nhiệm vận hành hệ thống xử lý nước thải thường xuyên ổn định cho Dự án của mình, xử lý toàn bộ nước thải đạt quy chuẩn trước khi thải nguồn tiếp nhận.

Điều 3. Các thỏa thuận khác

- Thỏa thuận đấu nối này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, hai bên sẽ thống nhất giải pháp đầu tư, phương án phối hợp xây dựng và vận hành trạm xử lý nước thải của dự án mình phù hợp với thực tế.
- Thỏa thuận đấu nối này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 02 (một) bản./.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT	**CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA DONA**
Nguyễn Ngọc Huyên	Bùi Thanh Trúc

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 12 năm 2019

BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐẤU NỐI

Giữa Công ty TNHH Thành Phố Aqua và Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai

Số: ...../BBTT

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Căn cứ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ hồ sơ thỏa thuận đấu nối của Công ty TNHH Thành phố Aqua gửi Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai tháng 12/2019.

Hôm nay, ngày 21 tháng 12 năm 2019 tại Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai, chúng tôi gồm:

Bên A: Công ty TNHH Thành phố Aqua

Đại diện là: Ông **Trần Minh Công.**

Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Tòa nhà Donacoop, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Mã số thuế: 3600994616.

Điện thoại: 0251 350 1508.

Bên B: Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai

Đại diện là: Ông **Bùi Thanh Trúc.**

Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Tp. Biên Hòa, Đồng Nai.

Điện thoại: .....

Hai bên đồng ý ký kết thỏa thuận đấu nối với các nội dung sau:

Điều 1. Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai thống nhất phương án đấu nối của **Công ty THHH Thành Phố Aqua** từ dự án **Aqua City 110.54 ha** vào dự án **Aqua 81 ha,** dự án **Aqua 44ha** và **đường Hương Lộ 2**, cụ thể như sau:

1. Quy mô công trình:

Tên dự án: Aqua City.

Hạng mục thỏa thuận đấu nối: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc.

Địa điểm xây dựng: Xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Đấu nối hạng mục giao thông :

- Số lượng vị trí đấu nối: 16 *(Chi tiết xem bản vẽ).*

- Đấu nối vào đường Hương Lộ 2:

  + Vị trí đấu nối số 1, 2, 3, 4.

- Đấu nối vào đường số 1:

  + Vị trí đấu nối số 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16.

- Đấu nối vào đường số 2:

  + Vị trí đấu nối số 9, 10, 11, 12.

- Kết cấu tại vị trí đấu nối đồng bộ với kết cấu đường sử dụng trong dự án.

3. Đấu nối hạng mục thoát nước mưa:

- Đấu nối qua 06 vị trí: *(Xem bản vẽ đấu nối thoát nước mưa)*

❖ ***Đấu nối giữa Khu 110.54 ha vào hệ thống thoát nước đường Hương Lộ 2:***

+ Điểm đấu nối số 1: Kết nối đoạn cống thoát nước mưa D800mm thuộc khu 110.54ha, dẫn nối trực tiếp vào hệ thống cống thoát nước mưa D1500 thuộc đường Hương Lộ 2 tại vị trí hố ga **M1-11.**

+ Điểm đấu nối số 2: Kết nối đoạn cống thoát nước mưa D800mm thuộc khu 110.54ha, dẫn nối trực tiếp vào hệ thống cống thoát nước mưa D1000 thuộc đường Hương Lộ 2 tại vị trí hố ga **M1-10.**

+ Điểm đấu nối số 3: Kết nối đoạn cống thoát nước mưa D800mm thuộc khu 110.54ha, dẫn nối trực tiếp vào hệ thống cống thoát nước mưa D1000 thuộc đường Hương Lộ 2 tại vị trí hố ga M1-7.

+ Điểm đấu nối số 4: Kết nối đoạn cống thoát nước mưa D800mm thuộc khu 110.54ha, dẫn nối trực tiếp vào hệ thống cống thoát nước mưa D800 thuộc đường Hương Lộ 2 tại vị trí hố ga **M1-6.**

❖ ***Đấu nối giữa Khu 110.54 ha và Khu 81ha: (theo quy hoạch)***

+ Điểm đấu nối số 5: Kết nối đoạn cống thoát nước mưa D1000mm thuộc khu 81ha vào hệ thống cống thoát nước mưa D1200 thuộc dự án khu 110.54ha, tại vị trí hố ga M17.3.

- **Kết cấu cống và hầm ga:**

+ Kết cấu cống và hầm ga sử dụng đồng bộ với cống và hầm ga sử dụng trong dự án.

4. Đấu nối hạng mục thoát nước thải:

- **Đấu nối qua 03 vị trí:** *(Xem bản vẽ đấu nối thoát nước thải)*

❖ ***Đấu nối giữa Khu 110.54 ha và Khu 44ha:***

+ Điểm đấu nối số 1: Kết nối đoạn cống thoát nước thải D400 mm thuộc khu 110.54ha, dẫn nối trực tiếp vào hệ thống cống thoát nước thải D400 thuộc khu 44ha trên đường Hương Lộ 2.

❖ ***Đấu nối giữa Khu 110.54 ha và Khu 81ha:***

+ Điểm đấu nối số 2: Kết nối đoạn cống thoát nước thải D300 mm thuộc khu 110.54ha, dẫn nối trực tiếp vào hệ thống cống thoát nước thải D300 thuộc khu 81ha trên đường số 2.

+ Điểm đấu nối số 3: Kết nối đoạn cống thoát nước thải D300 mm thuộc khu 81ha, dẫn nối trực tiếp vào hệ thống cống thoát nước thải D600 thuộc khu 110.54ha trên đường số 7.

- **Kết cấu cống và hầm ga:**

+ Kết cấu cống và hầm ga sử dụng đồng bộ với cống và hầm ga sử dụng trong dự án.

5. Đấu nối hạng mục cấp nước:

- Số lượng vị trí đấu nối: 03 vị trí đấu nối.
- Vị trí số 01: Đấu nối với tuyến ống cấp nước D300 trên đường Hương Lộ 2, cung cấp nguồn nước chung cho cả 2 khu 110.54 ha và 81 ha (*Xem bản vẽ đấu nối cấp nước*).
- Vị trí số 02: Đấu nối với tuyến ống cấp nước D225 trên Đường số 1 từ khu 110.54 ha sang khu 81ha (*Xem bản vẽ đấu nối cấp nước*).
- Vị trí số 03: Đấu nối với tuyến ống D225 trên Đường số 1 từ khu 81ha sang khu 110.54ha (*Xem bản vẽ đấu nối cấp nước*).
- Các vị trí đấu nối sử dụng vật liệu đồng bộ với vật liệu sử dụng trong dự án.

6. Đấu nối hạng mục cấp điện:

- Số lượng vị trí đấu nối: 01 vị trí đấu nối (*Xem bản vẽ đấu nối thông tin liên lạc*).
- Vị trí số 01: Vị trí đấu nối trên đường Số 1, từ 2 tuyến ống luồn dây HDPE xoắn D195/150 trên đường Số 1 thuộc dự án 110ha đấu nối qua dự án 81ha, chờ kéo nguồn điện trung thế cung cấp cho dự án 81 ha từ tủ RMU-12.
- Các vị trí đấu nối sử dụng vật liệu đồng bộ với vật liệu sử dụng trong dự án.

7. Đấu nối hạng mục thông tin liên lạc:

- Số lượng vị trí đấu nối: 01 vị trí đấu nối (*Xem bản vẽ đấu nối thông tin liên lạc*).
- Vị trí số 01: Đấu nối trên đường Hương Lộ 2 và Đường số 1. Tuyến ống đấu nối bao gồm 3 tuyến ống luồn dây uPVC D110 trên Đường số 1 thuộc dự án 110.54

ha đấu nối qua dự án 81ha, chờ kéo cáp thông tin liên lạc cung cấp cho dự án 81 ha.

- Các vị trí đấu nối sử dụng vật liệu đồng bộ với vật liệu sử dụng trong dự án.

8. Các hồ sơ kèm theo:

Bản vẽ thỏa thuận đấu nối và chi tiết đấu nối các hạng mục:

- Giao thông.
- Thoát nước mưa.
- Thoát nước thải.
- Cấp nước.
- Cấp điện.
- Thông tin liên lạc.

Điều 2. Trách nhiệm của các bên:

1. Trách nhiệm của bên A

Bên A có trách nhiệm thực hiện theo đúng cam kết đã được quy định là điều 1 của thỏa thuận đấu nối này.

Công ty TNHH Thành phố Aqua có trách nhiệm đầu tư xây dựng các hạng mục nêu trên theo đúng ranh giới đầu tư xây dựng tại điều 1 của thỏa thuận này và các sơ đồ, bản vẽ đính kèm.

Công ty TNHH Thành phố Aqua cam kết tất cả vật tư thiết bị sử dụng trong công trình phù hợp tiêu chuẩn xây dựng và theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

2. Trách nhiệm của bên B:

Bên B có trách nhiệm thực hiện theo đúng cam kết đã được quy định là điều 1 của thỏa thuận đấu nối này.

Bên B có trách nhiệm tạo điều kiện cho bên A thực hiện đấu nối các hạng mục nêu trên trong quá trình xây dựng.

Điều 3. Các thỏa thuận khác:

Trong quá trình vận hành, khi có sự thay đổi hay sửa chữa liên quan tới điểm đấu nối hoặc thiết bị đấu nối, bên có thay đổi phải thông báo bằng văn bản và gửi các tài liệu kỹ thuật liên quan tới bên kia và soạn thảo Phụ lục Thỏa thuận đấu nối để cả hai bên ký làm tài liệu kèm theo Thoả thuận đấu nối này.

Điều 4. Các thỏa thuận khác:

Thỏa thuận đấu nối này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Trong quá trình xây dựng nếu có thay đổi lớn và điều chỉnh lớn trong thiết kế ảnh hưởng đến vị trí và công suất đấu nối 02 bên sẽ xem xét thỏa thuận lại phương án đấu nối khác cho phù hợp hơn.

Thỏa thuận đấu nối này được làm thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản./.

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA	**LIÊN HIỆP HTX DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP TỔNG HỢP ĐỒNG NAI**
Tổng Giám Đốc	**Tổng Giám Đốc**
Trần Minh Công	**BÙI THANH TRÚC**

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI CẤP ĐIỆN

TỶ LỆ : 1/2000

CHÚ THÍCH:

RANH PHÂN KHU	
ỐNG LUỒN DÂY CẤP TRUNG THẾ LẮP MỚI DỰ ÁN	
TỦ TRUNG THẾ RMU	RMU

THUYẾT MINH VỊ TRÍ ĐẤU NỐI

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI MỘT:

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI THUỘC ĐƯỜNG SỐ 1, ỐNG LUỒN DÂY HDPE XUẤT PHÁT TỪ TỦ RMU-13 CHỜ KẾT CẤP TRUNG THẾ NGẦM CẤP ĐIỆN CHO KHU VỰC KHU 81HA. ĐẤU NỐI TỪ TỦ RMU-13 - 4 NGẢ.

TỶ LỆ : 1/2000

RANH DỰ ÁN 110.54 ha

RANH DỰ ÁN 110.54 ha

RANH DỰ ÁN 110.54 ha

RANH DỰ ÁN 44 ha

RANH DỰ ÁN 81 ha

RANH DỰ ÁN 81 ha

ĐIỂM ĐẤU NỐI ỐNG LUỒN DÂY TRUNG THẾ SỐ : 01
VỊ TRÍ KẾT NỐI ĐƯỜNG SỐ 1
CHỜ CẤP ĐIỆN CHO KHU 81ha

Tên dự án:	AQUA CITY
Địa điểm:	Xã Long Hưng - Tp. Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai
Chủ đầu tư:	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA
Phê duyệt KT:	Trần Minh Vũng
Chủ đầu tư:	LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP TỔNG HỢP ĐỒNG NAI
Tư vấn Thiết kế hạng hạ tầng:	CTY CP TƯ VẤN XD GIAO THÔNG ĐƯỜNG VIỆT
Giám đốc:	VÕ VĂN HẾ

Lần sửa	Ngày phát hành	Nội dung phát hành sửa đổi	Tờ thuộc
01			
02			
03			
04			
05			
06			

HỒ SƠ THIẾT KẾ CƠ SỞ

CẤP ĐIỆN

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI CẤP ĐIỆN

Chủ trì thiết kế:	KS. LÊ QUANG ĐOAN
Chủ trì thiết kế:	KS. NGUYỄN HỮU HIẾU
Thiết kế:	KS. NGUYỄN THỊ THẮNG
Kiểm tra:	THS. NGUYỄN DUY CÔNG
Ngày phát hành:	12/2019
TỶ LỆ:	1/2000

Project Code	Originator	Phase	Zone	Discipline	Number	Part
AQUA CITY	EMG	3D	4TB	MTTD	000	00

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI THÔNG TIN LIÊN LẠC

TỶ LỆ : 1/2000

CHÚ THÍCH:

RANH PHÂN KHU	
ỐNG LUỒN DÂY THÔNG TIN LIÊN LẠC LẮP MỚI DỰ ÁN	

THUYẾT MINH VỊ TRÍ ĐẤU NỐI

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI GỒM:

- VỊ TRÍ ĐẤU NỐI THUỘC ĐƯỜNG HL2 VÀ ĐƯỜNG SỐ 1.
- TỪ 2 TUYẾN ỐNG LUỒN DÂY UPVC Ø114 TRÊN ĐƯỜNG SỐ 1 THUỘC DỰ ÁN 110ha ĐẤU NỐI SANG DỰ ÁN 81ha, CHỜ SẴN CÁP THÔNG TIN LIÊN LẠC CUNG CẤP CHO DỰ ÁN NÀY.

RANH DỰ ÁN 110.54 ha

RANH DỰ ÁN 110.54 ha

RANH DỰ ÁN 110.54 ha

RANH DỰ ÁN 81 ha

RANH DỰ ÁN 81 ha

RANH DỰ ÁN 44 ha

ĐIỂM ĐẤU NỐI TTLL SỐ: 01
VỊ TRÍ KẾT NỐI KHU 110.54ha
SANG KHU 81ha

TỶ LỆ : 1/2000

Tên dự án:
AQUA CITY
Địa điểm:
Xã Long Hưng - Tp. Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

Phê duyệt kết:

Chủ đầu tư:
LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP TỔNG HỢP ĐỒNG NAI

Tư vấn: Thiết kế hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

Giám đốc:
VÕ VĂN VỆ

Ước:

Lần sửa	Ngày chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
01			
02			
03			
04			
05			
06			

HỒ SƠ ĐẤU NỐI

Hạng mục:
THÔNG TIN LIÊN LẠC

Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI THÔNG TIN LIÊN LẠC

Chủ trì thiết kế: KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì kết cấu: KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Thiết kế: KS. NGUYỄN HỮU HIẾU	
Vẽ hình: THS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày thể hiện: 12/2019	Tỷ lệ: 1/1500

Project Code	Originator	Phase	Zone	Discipline	Level	Type	Number
AQV-DR	DVC	CD	XX	XXX	00	DR	01

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/2000

CHÚ THÍCH

- RANH KHU 110,54HA
- RANH KHU 81HA
- RANH KHU 44HA
- TUYẾN CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- D400 — ĐƯỜNG KÍNH & HƯỚNG THOÁT NƯỚC THẢI
- -0.495 — CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG THẢI ĐẤU NỐI
- X=1199874.12 Y=402420.17 — TỌA ĐỘ TẠI VỊ TRÍ ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC THẢI
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/2000

AQUA CITY

Địa điểm: Xã Long Hưng - Tp. Đồng Hới - Tỉnh Quảng Bình

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

CTY CP TƯ VẤN XD GIAO THÔNG ĐƯỜNG VIỆT

VÕ VĂN HẾ

KS. LÊ QUANG ĐOAN

KS. LÊ QUANG ĐOAN

KS. PHẠM NGỌC THIỆN

THS. NGUYỄN DUY CÔNG

HỒ SƠ THIẾT KẾ CƠ SỞ

THOÁT NƯỚC THẢI

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC THẢI

12/2019

1/2000

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI GIAO THÔNG

TỶ LỆ : 1/2000

TỶ LỆ : 1/2000

Ranh 110.54ha

CHÚ THÍCH:

RANH QUY HOẠCH	
TIM ĐƯỜNG	
MÉP TRÊN LỀ	
MÉP BỒ HÈN	
HATCH VỈA HÈ	
DIỆN TÍCH PHẦN VUỐT NỐI	

THUYẾT MINH SƠ BỘ:

1/ ĐẤU NỐI VÀO ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2:
- TẠI CÁC VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 1, 2, 3, 4 (XEM CHI TIẾT MẶT BẰNG TỔNG THỂ)
- BÁN KÍNH VUỐT NỐI 12M

2/ ĐẤU NỐI VÀO ĐƯỜNG SỐ 1:
- TẠI CÁC VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16 (XEM CHI TIẾT MẶT BẰNG TỔNG THỂ)
- BÁN KÍNH VUỐT NỐI 12M

3/ ĐẤU NỐI VÀO ĐƯỜNG SỐ 2:
- TẠI CÁC VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 9, 10, 11
- BÁN KÍNH VUỐT NỐI 12M

SÔNG TRONG

CHI TIẾT VỊ TRÍ ĐẤU NỐI

TỶ LỆ : 1/500

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 1
TỶ LỆ: 1/500

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 2
TỶ LỆ: 1/500

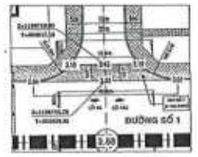
VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 3
TỶ LỆ: 1/500

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 4
TỶ LỆ: 1/500

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 5
TỶ LỆ: 1/500

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 6
TỶ LỆ: 1/500

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 7
TỶ LỆ: 1/500

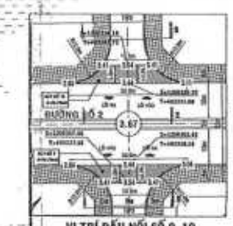


VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 8
TỶ LỆ: 1/500

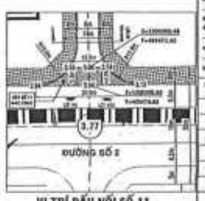
CHI TIẾT VỊ TRÍ ĐẤU NỐI

TỶ LỆ : 1/500

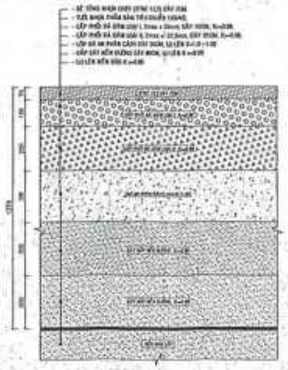
VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 9, 10
TỶ LỆ: 1/500



VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 11
TỶ LỆ: 1/500



CHI TIẾT KẾT CẤU TẠI VỊ TRÍ ĐẤU NỐI



CHI TIẾT VỊ TRÍ ĐẤU NỐI

TỶ LỆ : 1/1000

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 12
TỶ LỆ: 1/500

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 13, 14
TỶ LỆ: 1/500

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 15, 16
TỶ LỆ: 1/500

AQUA CITY

Địa điểm: Xã Long Hưng - Tp. Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP TỔNG HỢP ĐỒNG NAI

CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

VÕ VĂN HÉ

Chữ ký	Ngày phát hành	Nội dung phát hành lần sửa đổi	Ký tên
01			
02			
03			
04			
05			
06			

HỒ SƠ ĐẤU NỐI

GIAO THÔNG

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI GIAO THÔNG

KS. LÊ QUANG ĐOÀN	
KS. LÊ QUANG ĐOÀN	
KS. NGUYỄN TRÍ THẮNG	
ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 12/2019	Tỷ lệ: 1/2000

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev.

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC MƯA

TỶ LỆ : 1/2000

TỶ LỆ : 1/2000

CHÚ THÍCH

- CỐNG DỌC BTCT Ø600-Ø1500
- CỐNG HỘ GA NGOÀI RANH THEO QH
- CỐNG HỘ GA HIỆN HỮU ĐƯỜNG HL2
- ĐƯỜNG PHÂN CHIA LƯU VỰC
- HẦM GA THOÁT NƯỚC THIẾT KẾ MỚI
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC
- Ø600,L=75m — ĐƯỜNG KÍNH CỐNG ĐẤU NỐI; CHIỀU DÀI TUYẾN CỐNG CHÍNH ĐẤU NỐI
- 3.65 / 2.50 ② — CAO ĐỘ ĐỈNH HẦM GA ĐẤU NỐI / VỊ TRÍ ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC / CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG ĐẤU NỐI

THUYẾT MINH SƠ BỘ ĐẤU NỐI:

- MẶT BẰNG THOÁT NƯỚC MƯA VÀ HƯỚNG TUYẾN THOÁT NƯỚC TUÂN THỦ THEO QUY HOẠCH 1/500 ĐƯỢC DUYỆT CHO TOÀN KHU.
- VỊ TRÍ ĐẤU NỐI DỰA VÀO QUY HOẠCH 1/500 ĐƯỢC DUYỆT, ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC MƯA DỰ ÁN VÀO HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA TRÊN ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH (ĐƯỜNG HƯỚNG LỘ 2) VÀ DỰ TRỮ CHO KHU KHA ĐẤU NỐI VÀO DỰ ÁN. CỤ THỂ NHƯ SAU:

- ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC DỰ ÁN THEO KHA VÀO HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA THEO ĐƯỜNG HƯỚNG LỘ 2:
  - VỊ TRÍ 1: ĐẤU NỐI CỐNG Ø600 (H00 1:0.5%00) VÀO TUYẾN CỐNG Ø1500 (ĐƯỜNG HL2).
  - VỊ TRÍ 2: ĐẤU NỐI CỐNG Ø800 (H00 1:0.5%00) VÀO TUYẾN CỐNG Ø1500 (ĐƯỜNG HL2).
  - VỊ TRÍ 3: ĐẤU NỐI CỐNG Ø800 (H00 1:0.5%00) VÀO TUYẾN CỐNG Ø1500 (ĐƯỜNG HL2).
  - VỊ TRÍ 4: ĐẤU NỐI CỐNG Ø800 (H00 1:0.5%00) VÀO TUYẾN CỐNG Ø800 (ĐƯỜNG HL2).
- ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC THUỘC KHU KHA VÀO HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA THUỘC DỰ ÁN 1/500HA:
  - VỊ TRÍ 5: ĐẤU NỐI CỐNG Ø1000 (H00 1:0.5%00) VÀO TUYẾN CỐNG Ø1200 (H00 1:0.5%00).

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI 1, 2

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI 3, 4

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI 5

CX1 … CX12

Chủ đầu tư: AQUA CITY
Địa điểm: Xã Lạng Hạng - Tp. Bảo Lộc - Tỉnh Lâm Đồng

Chủ đầu tư: CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

Phê duyệt bởi: Trần Minh Hằng

Chủ đầu tư: LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP TỔNG HỢP ĐỒNG NAI

Tư vấn thiết kế hạng mục hạ tầng kỹ thuật: CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

Giám đốc: VÕ VĂN NỀ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chấp nhận.
- Người thi công phải kiểm tra lại các cao độ tại hiện trường trước khi thi công, không theo kịp bản vẽ, chỉ dùng khi được lệnh.
- Bản vẽ này được lập theo sự thỏa thuận về chuyển nước từ chủ đầu tư đến đơn vị thi công.
- Bản vẽ chỉ thể hiện về hướng thoát nước, không thể hiện quyền sử dụng nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Lần sửa	Nội dung sửa đổi	Bản vẽ áp dụng cho số lượng	Ký duyệt
00			
01			
02			
03			
04			
05			

HỒ SƠ ĐẤU NỐI

Hạng mục: THOÁT NƯỚC MƯA

Nội dung bản vẽ:

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC MƯA

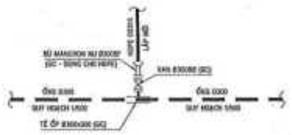
Chủ trì thiết kế:	KS. LÊ QUANG ĐOAN
Chủ nhiệm:	KS. LÊ QUANG ĐOAN
Thiết kế:	KS. PHAN NGỌC THIỆN
Kiểm tra:	THS. NGUYỄN DUY CÔNG
Ngày phát hành:	12/2018
Tỷ lệ:	1/2000

Project Code	Originator	Phase	Zone	Classification	Level	Role
AQUA	DVC	BV	HTK	EPS-C	2000	00

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI CẤP NƯỚC

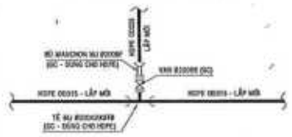
TỶ LỆ : 1/2000

CHI TIẾT VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 01



CHI TIẾT VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 03

CHI TIẾT VỊ TRÍ ĐẤU NỐI SỐ 02



CHÚ THÍCH:

RANH PHÂN KHU	
ỐNG CẤP NƯỚC QH 1/2000	
ỐNG CẤP NƯỚC LẮP MỚI DỰ ÁN	

TỌA ĐỘ VỊ TRÍ ĐẤU NỐI

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y	CAO ĐỘ ĐẤU NỐI
Số 01	1199878.818	402422.398	1.3m
Số 02	1199619.251	402852.819	1.3m
Số 03	1200293.829	403410.03	1.3m

THUYẾT MINH VỊ TRÍ ĐẤU NỐI

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI 01:

- VỊ TRÍ ĐẤU NỐI THUỘC ĐƯỜNG N5.2 VÀ ĐƯỜNG SỐ N41 CỦA DỰ ÁN 110.54Ha

ĐẤU NỐI VÀO TUYẾN ỐNG D280 THEO QUY HOẠCH, CUNG CẤP NGUỒN NƯỚC CHO DỰ ÁN 110.54Ha VÀ 81Ha.

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI 02:

- VỊ TRÍ ĐẤU NỐI THUỘC ĐƯỜNG N5.2 VÀ ĐƯỜNG SỐ 1.

ĐỘ TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC HDPE D315 TRÊN ĐƯỜNG SỐ 1 THUỘC DỰ ÁN 110.54Ha ĐẤU NỐI GIA DỰ ÁN 81Ha, CUNG CẤP NGUỒN NƯỚC CHO DỰ ÁN NÀY.

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI 03:

- VỊ TRÍ ĐẤU NỐI THUỘC ĐƯỜNG N5.2 ĐẤU NỐI VÀO DỰ ÁN 81Ha.

ĐẤU NỐI VÀO TUYẾN ỐNG D280 THEO QUY HOẠCH, CUNG CẤP NGUỒN NƯỚC CHO DỰ ÁN 44Ha

VỊ TRÍ ĐẤU NỐI 04:

- VỊ TRÍ ĐẤU NỐI THUỘC ĐƯỜNG SỐ 1 ĐẤU NỐI TỪ DỰ ÁN 81Ha SANG DỰ ÁN 110.54Ha

TỶ LỆ : 1/2000

AQUA CITY

Địa điểm: Xã Long Hưng - Tp. Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP TỔNG HỢP ĐỒNG NAI

CTY CP TƯ VẤN XD GIA THỊNH ĐƯỜNG VIỆT

VÕ VĂN KẾ

HỒ SƠ ĐẤU NỐI

CẤP NƯỚC

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐẤU NỐI CẤP NƯỚC

KS. LÊ QUANG ĐOAN	
KS. LÊ QUANG ĐOAN	
KS. NGUYỄN TRÍ THẮNG	
ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 12/2019	Tỷ lệ: 1/2000

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI
Số: 381 /CN-KT

V/v thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Khu đô thị Aqua Riverside City (diện tích 81ha) do Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát làm chủ đầu tư.

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

Biên Hòa, ngày 25 tháng 5 năm 2021.

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát.

Căn cứ văn bản số 51/2020-CV-LHP2 ngày 28/12/2020 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc đề nghị xem xét bản vẽ thiết kế, thỏa thuận đấu nối cấp nước và đề xuất ký hợp đồng TVGS;

Căn cứ văn bản số 830/CN-KT ngày 09/12/2020 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng (diện tích 110,54ha) do Công ty TNHH Thành phố AQUA làm chủ đầu tư;

Căn cứ quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về dự án Aqua Reverside City;

Căn cứ văn bản số 74/GPXD ngày 25/09/2020 của Sở xây dựng về việc cấp giấy phép xây dựng cho Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát được phép xây dựng công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, TP.Biên Hòa;

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0315440822;

Căn cứ hồ sơ thỏa thuận đấu nối gồm Thuyết minh thiết kế, Phụ lục bảng tính; Bản vẽ thiết kế thi công;

Căn cứ biên bản khảo sát dự án đấu nối ngày 14/4/2021.

Căn cứ hồ sơ nghiệm thu chất lượng công trình do Chủ đầu tư cung cấp.

Sau khi xem hồ sơ và khảo sát vị trí dự án, Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (Dowaco) có ý kiến phúc đáp như sau:

1. Về nguồn nước và vị trí đấu nối:

Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City 81ha và dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng diện tích 110,54ha *(đã thỏa thuận đấu nối tại văn bản 830/CN-KT ngày 09/12/2020)* được tách ra từ Dự án khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng 305ha (*đã thỏa thuận nguồn cấp nước với Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai tại văn bản số 890/CN ngày 27/12/2019 với nhu cầu sử dụng toàn khu là 8.307 m3/ngđ, nguồn nước từ tuyến ống cấp nước hiện hữu HDPE D560 tại đường Hương Lộ 2*). Phương án cấp nước cho dự án đã được thông qua tại văn bản thỏa thuận 830/CN-KT ngày 09/12/2020 như sau:

Hệ thống cấp nước của dự án sẽ đấu nối vào tuyến ống chuyển tải OD315 *(được lắp đặt từ dự án Khu đô thị Aquacity (110,54ha))*, vị trí đấu nối theo bản vẽ Mặt bằng thiết kế cấp nước (3/4) do đơn vị tư vấn lập, áp lực tại vị trí đấu nối là 1,7 kg/cm^2 (theo bảng tính thủy lực là nút 129 trên mạng lưới). Với nhu cầu sử dụng khoảng 3.057 m^3/ngđ, Dowaco đảm bảo cung cấp đủ nguồn nước cho dự án. Phần thiết kế, lập dự toán chi phí đấu nối từ tuyến ống D315 đến ranh dự án và lắp đặt đồng hồ tổng D200 (đồng hồ điện từ) sẽ do Dowaco thực hiện và Chủ đầu tư thanh toán toàn bộ chi phí nêu trên cho Dowaco.

2. Hiện nay Chủ đầu tư đã và đang thực hiện thi công hạng mục hệ thống cấp nước của dự án Khu đô thị Aqua Riverside City 81ha, khối lượng thi công đến thời điểm này chiếm khoảng 46% khối lượng toàn bộ công trình (có cả hệ thống ống nhánh). Mạng lưới cấp nước sử dụng ống HDPE và phụ tùng HDPE do Cổ phần Nhựa thiếu niên Tiền Phong Miền Nam cung cấp (tiêu chuẩn DIN 8074-8075:1999, ISO 4427-2007), đường kính ống chuyển tải và phân phối từ D63-D225, ống nhánh D25, cấp áp lực của ống OD63 - OD315 là PN10; D25 là PN12,5. Phụ kiện gang, đai khởi thủy do Công ty TNHH Thảo Tín Vũ và Công ty gang cầu Đài Việt cung cấp. Đơn vị thi công là Công ty CP tập đoàn Đầu tư Thương mại và Xây dựng Vân Khánh. Do đó Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai đề nghị với Chủ đầu tư hai trường hợp sau:

2.1 Trường hợp chủ đầu tư có ý định bàn giao toàn bộ hệ thống cấp nước cho Dowaco quản lý, vận hành và khai thác sau khi hoàn thành dự án thì đề nghị chủ đầu tư thực hiện các nội dung sau:

a. Về hồ sơ thiết kế:

- Điều chỉnh cụm vật tư ống nhánh vào đồng hồ. Cụ thể là bổ sung van khóa ống nhánh tại đai khởi thủy, bỏ cút 90 HDPE D25. Ống chờ để lắp cụm đồng hồ phải được cố định trước hàng rào và phải bố trí vị trí hộp bảo vệ cụm đồng hồ. (Đính kèm bản vẽ của Dowaco) để thực hiện cho khối lượng chưa thi công.

- Để đồng bộ đường kính ống toàn dự án do khối lượng đã thi công chiếm 46% khối lượng công trình, đề nghị Chủ đầu tư giữ nguyên đường kính ống HDPE OD180 PN10 và HDPE OD125 PN10, không thay thế bằng OD160 và OD110 như hồ sơ thiết kế đã gửi.

- Đề nghị chủ đầu tư, đơn vị tư vấn không thiết kế các điểm lấy nước để tưới cây xanh trong khu vực dự án. Việc này sẽ thực hiện lắp đặt đồng hồ riêng khi hệ thống công viên cây xanh của dự án bàn giao cho đơn vị quản lý. Những điểm đã thi công để tưới cây xanh đề nghị đào lên bít đặc tại Collier.

b. Về giám sát công trình: Đề nghị Chủ đầu tư ký hợp đồng tư vấn giám sát toàn bộ hạng mục Cấp nước của dự án với Dowaco, trong quá trình giám sát, Công ty sẽ tiến hành kiểm tra chất lượng thi công, chất lượng vật tư, phụ tùng,

thử áp lực lại các tuyến ống đã thực hiện trước đó để đảm bảo chất lượng công trình. Phương án kiểm tra sẽ do bộ phận giám sát đưa ra.

c. Đối với khối lượng đã thi công, đề nghị Chủ đầu tư và đơn vị thi công phối hợp với Dowaco thực hiện một số nội dung sau:

- Sau khi ký hợp đồng tư vấn giám sát, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện các đề xuất do bộ phận giám sát của Dowaco đề nghị như: Đào kiểm tra một số tuyến ống cấp nước đã thi công, các vị trí cọc có tê và van chặn tuyến...; Thử áp lực các tuyến ống cấp nước đã thi công, súc xả, khử trùng lấy mẫu nước kiểm tra đạt chỉ tiêu chất lượng nước sạch cho sinh hoạt theo quy chuẩn Bộ Y Tế. Trong trường hợp Dowaco xét thấy phải thay đổi vật tư, phụ tùng hoặc chỉnh sửa thi công để đảm bảo chất lượng công trình thì đề nghị Chủ đầu tư và đơn vị thi công phải thực hiện, toàn bộ chi phí do Chủ đầu tư chịu.

- Sửa chữa các cụm vật tư ống nhánh đã thi công cho phù hợp với thiết kế của Dowaco đang áp dụng như đã nêu trong khoản a mục 2.1.

d. Đối với khối lượng công trình còn lại chưa thi công:

- Đề nghị Chủ đầu tư sử dụng loại ống HDPE và phụ tùng HDPE được sản xuất phù hợp tiêu chuẩn DIN 8074-8075:1999, ISO 4427-2007 hoặc tương đương. Đối với ống có đường kính ≥ D110, áp lực làm việc tối thiểu phải đảm bảo PN10; Đối với ống có đường kính < D110 (tức D63), áp lực làm việc tối thiểu phải đảm bảo là PN12,5. Đề xuất Chủ đầu tư điều chỉnh cho các khu vực chưa thi công sử dụng ống HPDE D63 PN 12,5; HDPE D25 PN20.

- Cụm vật tư từ ống nhánh vào đồng hồ thực hiện như khoản a mục 2.1. Ngoài ra, đề xuất sử dụng đai khởi thủy Plasson theo tiêu chuẩn AS4129 để đồng bộ với vật tư đang sử dụng tại Dowaco.

e. Về việc đấu nối và lắp đặt đồng hồ tổng:

- Khi hạng mục hệ thống cấp nước bên trong dự án hoàn thành thử áp lực, Dowaco sẽ tiến hành khảo sát và thực hiện thi công đấu nối từ tuyến ống OD315 của khu 110,54ha đến ranh dự án kèm đồng hồ tổng *(được nêu tại mục 1)*. Thông qua đồng hồ tổng, hai bên phối hợp thực hiện súc rửa, khử trùng mạng lưới đường ống đúng quy trình và đảm bảo chất lượng nước sau súc rửa đạt theo Quy chuẩn Bộ Y tế trước khi đưa vào sử dụng, chi phí súc rửa đường ống sẽ do Chủ đầu tư chịu thanh toán cho Dowaco qua chỉ số trên đồng hồ tổng.

- Trên cơ sở đã lắp đặt đồng hồ tổng nêu trên, các bên tiếp tục theo dõi tỉ lệ thất thoát toàn mạng lưới, trong vòng 12 háng theo thời hạn bảo hành công trình các chi phí xử lý sự cố bên trong do Chủ đầu tư chịu, khi tỉ lệ thất thoát nằm trong giới hạn cho phép (<10%) thì Dowaco sẽ tiếp nhận các tuyến ống cấp nước bên trong của dự án để cấp nước sinh hoạt cho các hộ dân trong khu vực.

- Khách hàng trong dự án nêu trên có nhu cầu sử dụng nước máy và đã được cấp giấy phép xây dựng thì đề nghị liên hệ với Chi nhánh Cấp nước Long

Thành trực thuộc Dowaco nộp phiếu đăng ký sử dụng nước theo quy định, Chi nhánh Cấp nước Long Thành sẽ tiến hành khảo sát, lập hồ sơ lắp đặt đồng hồ nước cho từng hộ gia đình và trực tiếp ghi thu tiền nước từng hộ khách hàng. Đồng thời ghi nhận chỉ số trên đồng hồ tổng để theo dõi tỉ lệ thất thoát của dự án. Hai bên tiếp tục theo dõi chênh lệch giữa các đồng hồ con và đồng hồ tổng, Chủ đầu tư thanh toán chênh lệch này cho đến khi thất thoát nằm trong giới hạn cho phép (<10%) thì hai bên tiến hành bàn giao toàn bộ hạng mục hệ thống cấp nước của dự án.

f. Trường hợp dự án vì lý do nào đó ngừng thi công, chưa hoàn thành các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và thời gian chờ đợi kéo dài thì để cấp nước cho người dân đã sinh hoạt trong khu vực, hai bên tiến hành thực hiện như sau:

Khoanh vùng khu vực có nhu cầu sử dụng nước và cô lập bằng cách lắp đặt các nút bít, bích đặc với các khu khác để cấp nước cho dân cư khu vực và theo dõi tỷ lệ thất thoát. Trong thời gian này, chênh lệch giữa các đồng hồ con và đồng hồ tổng sẽ do Chủ đầu tư thanh toán cho đến khi hoàn thành toàn bộ công trình và bàn giao theo nội dung mục e.

2.2 Trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện theo nội dung **mục 2.1** nêu trên thì Dowaco sẽ không tham gia giám sát thi công và không nhận bàn giao hạng mục Cấp nước của dự án. Dowaco chỉ cung cấp nước cho dự án thông qua đồng hồ tổng với tên Chủ đầu tư và chỉ chịu trách nhiệm về chất lượng nước tại vị trí trước đồng hồ tổng, việc quản lý mạng lưới cấp nước sau đồng hồ tổng như: lắp đặt đồng hồ nước cho các hộ khách hàng, công tác ghi thu tiền nước, công tác sửa chữa đường ống, bảo trì các tuyến ống trong quá trình sử dụng, chất lượng nước tại đồng hồ hộ dân ... sẽ do Chủ đầu tư chịu trách nhiệm.

Với nội dung nêu trên, Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai đề nghị Công ty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát phối hợp thực hiện.

Trân trọng./.

Nơi nhận :
- Như trên;
- Ban Giám đốc Công ty;
- Phòng Kỹ thuật;
- CN Cấp nước Long Thành;
- Lưu: VT,KT.

VTLA/2021/KT

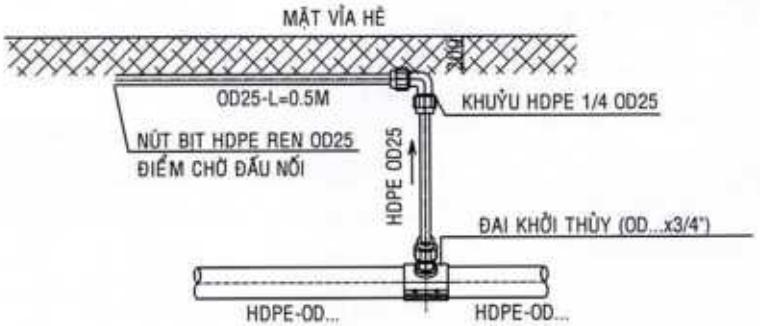
GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3600259296 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Phạm Thị Hồng

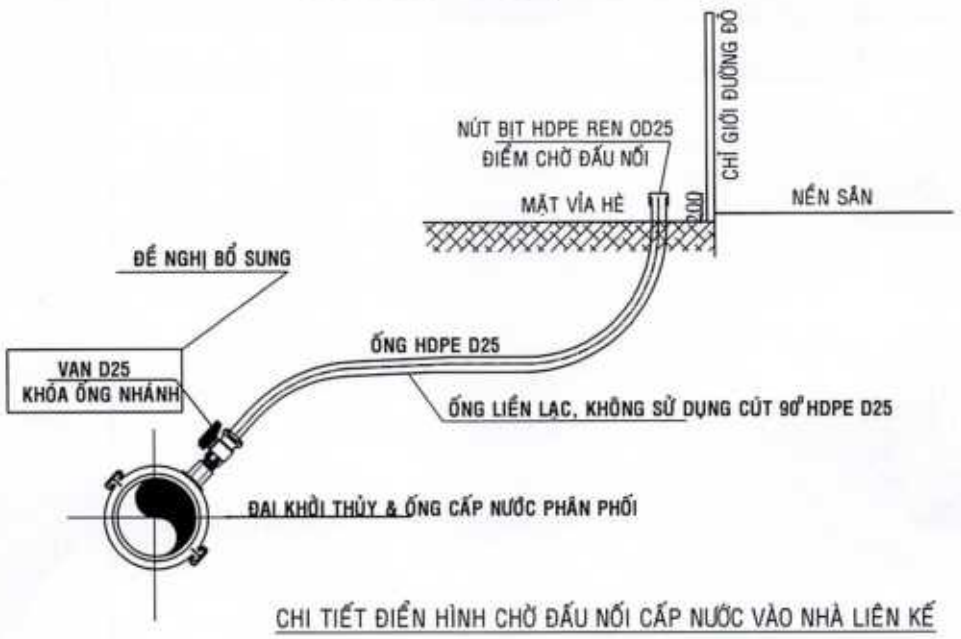
BẢN VẼ
CỤM VẬT TƯ ỐNG NHÁNH VÀO ĐỒNG HỒ

(THEO HỒ SƠ THỎA THUẬN ĐẤU NỐI CỦA CHỦ ĐẦU TƯ)



CHI TIẾT ĐIỂN HÌNH CHỜ ĐẤU NỐI CẤP NƯỚC VÀO NHÀ LIÊN KẾ

DOWACO ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH



CHI TIẾT ĐIỂN HÌNH CHỜ ĐẤU NỐI CẤP NƯỚC VÀO NHÀ LIÊN KẾ

PHỤ LỤC 3.
CÁC PHIẾU KẾT QUẢ PHÂN TÍCH

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/1DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

08/10/2025

1. Đơn vị gửi mẫu : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
2. Nơi lấy mẫu : Dự án Aqua Reverside (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75 ha) Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Vị trí lấy mẫu : Sông Buông
4. Tên mẫu : Nước mặt
5. Ký hiệu mẫu : NM
6. Ngày lấy mẫu : 19/9/2025
7. Ngày nhận mẫu : 19/9/2025
8. Thời gian thử nghiệm : 19/9/2025 - 06/10/2025
9. Thời gian lưu mẫu : 05 ngày kể từ ngày trả kết quả
10. Kết quả : Xem trang 2/2

PHỤ TRÁCH PHÒNG PTTN

Dương Thị Thanh Phương

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

Phạm Thị Phương Lan

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.I507.1.DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

STT	Thông số	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	pH(1)(2)		TCVN 6492:2011	6,53
2	Ôxy hòa tan (DO)(1)(2)	mg/L	TCVN 7325:2016	4,95
3	BOD_5 (20°C)(1)(2)	mg/L	SMEWW 5210 B:2023	5
4	COD(1)(2)	mg/L	SMEWW 5220 C:2023	17
5	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)(1)(2)	mg/L	TCVN 6625:2000	48
6	Amoni (tính theo N)(1)(2)	mg/L	TCVN 6179-1:1996	0,21
7	Nitrit (tính theo N)(1)(2)	mg/L	SMEWW 4500-NO_2^- B:2023	0,19
8	Nitrat (tính theo N)(1)(2)	mg/L	TCVN 6180:1996	1,47
9	Phosphat (tính theo P)(1)(2)	mg/L	TCVN 6202:2008	0,13
10	Florua (F^-)(1)(2)	mg/L	SMEWW 4500-F^- B&D:2023	0,14
11	Clorua (Cl^-)(1)(2)	mg/L	TCVN 6194:1996	12,0
12	Xyanua (CN^-)(1)(2)	mg/L	TCVN 6181:1996	<0,002
13	Tổng phenol(1)(2)	mg/L	TCVN 6216:1996	<0,002
14	Tổng dầu, mỡ(1)(2)	mg/L	SMEWW 5520 B:2023	<1
15	Asen (As)(1)(2)	mg/L	SMEWW 3114 B:2023	<0,001
16	Chì (Pb)(1)(2)	mg/L	SMEWW 3113 B:2023	<0,004
17	Cadimi (Cd)(1)(2)	mg/L	SMEWW 3113 B:2023	<0,0005
18	Crôm VI (Cr^{6+})(1)(2)	mg/L	SMEWW 3500-Cr.B:2023	<0,005
19	E. Coli(1)(2)	MPN/ 100 mL	SMEWW 9221 B&F:2023	$3,3x10^1$

Chú thích:
SMEWW : Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater
(1) : Thông số được chứng nhận Vimcerts 003
(2) : Thông số được công nhận VILAS

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/2DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

08/10/2025
Trang 1/1

1. Đơn vị gửi mẫu : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
2. Nơi lấy mẫu : Dự án Aqua Reverside (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75 ha) Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Vị trí lấy mẫu : Phía Bắc Dự án gần khu bến thuyền
4. Tên mẫu : Đất
5. Ký hiệu mẫu : Đ1
6. Ngày lấy mẫu : 19/9/2025
7. Ngày nhận mẫu : 19/9/2025
8. Thời gian thử nghiệm : 19/9/2025 - 07/10/2025
9. Thời gian lưu mẫu : 05 ngày kể từ ngày trả kết quả
10. Kết quả :

STT	Thông số	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Asen (As)(1)(2)	mg/Kg	USEPA 3050B:1996 & USEPA 7062:1994	3,08
2	Đồng (Cu)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	44,5
3	Cadimi (Cd)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	0,71
4	Chì (Pb)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	16,6
5	Kẽm (Zn)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	228
6	Tổng crôm (Cr)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	37,7

Chú thích:
USEPA : United States Environmental Protection Agency
(1) : Thông số được chứng nhận Vimcerts 003
(2) : Thông số được công nhận VILAS

PHỤ TRÁCH PHÒNG PTTN

Dương Thị Thanh Phương

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

Phạm Thị Phương Lan

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/3DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

08/10/2025
Trang 1/1

1. Đơn vị gửi mẫu : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
2. Nơi lấy mẫu : Dự án Aqua Reverside (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75 ha) Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Vị trí lấy mẫu : Giữa khu vực Dự án gần Rạch Nhỏ
4. Tên mẫu : Đất
5. Ký hiệu mẫu : Đ2
6. Ngày lấy mẫu : 19/9/2025
7. Ngày nhận mẫu : 19/9/2025
8. Thời gian thử nghiệm : 19/9/2025 - 07/10/2025
9. Thời gian lưu mẫu : 05 ngày kể từ ngày trả kết quả
10. Kết quả :

STT	Thông số	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Asen (As)(1)(2)	mg/Kg	USEPA 3050B:1996 & USEPA 7062:1994	3,45
2	Đồng (Cu)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	37,1
3	Cadimi (Cd)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	<0,5
4	Chì (Pb)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	11,5
5	Kẽm (Zn)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	244
6	Tổng crôm (Cr)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	36,1

Chú thích:
USEPA : United States Environmental Protection Agency
(1) : Thông số được chứng nhận Vimcerts 003
(2) : Thông số được công nhận VILAS

PHỤ TRÁCH PHÒNG PTTN

Dương Thị Thanh Phương

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

Phạm Thị Phương Lan

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/4DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

08/10/2025
Trang 1/1

1. Đơn vị gửi mẫu : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
2. Nơi lấy mẫu : Dự án Aqua Reverside (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75 ha) Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Vị trí lấy mẫu : Phía Nam Dự án gần đường Hương Lộ 2
4. Tên mẫu : Đất
5. Ký hiệu mẫu : Đ3
6. Ngày lấy mẫu : 19/9/2025
7. Ngày nhận mẫu : 19/9/2025
8. Thời gian thử nghiệm : 19/9/2025 - 07/10/2025
9. Thời gian lưu mẫu : 05 ngày kể từ ngày trả kết quả
10. Kết quả :

STT	Thông số	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Asen (As)(1)(2)	mg/Kg	USEPA 3050B:1996 & USEPA 7062:1994	4,02
2	Đồng (Cu)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	45,4
3	Cadimi (Cd)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	0,68
4	Chì (Pb)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	12,6
5	Kẽm (Zn)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	280
6	Tổng crôm (Cr)(1)(2)	mg/Kg	TCVN 6649:2000 & USEPA 200.7:1994	34,2

Chú thích:
USEPA : United States Environmental Protection Agency
(1) : Thông số được chứng nhận Vimcerts 003
(2) : Thông số được công nhận VILAS

PHỤ TRÁCH PHÒNG PTTN

Dương Thị Thanh Phương

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

Phạm Thị Phương Lan

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/5DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

08/10/2025
Trang 1/1

1. Đơn vị gửi mẫu : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
2. Nơi lấy mẫu : Dự án Aqua Reverside (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75 ha) Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Vị trí lấy mẫu : Sông Buông
4. Tên mẫu : Trầm tích
5. Ký hiệu mẫu : TT-01
6. Ngày lấy mẫu : 19/9/2025
7. Ngày nhận mẫu : 19/9/2025
8. Thời gian thử nghiệm : 19/9/2025 - 07/10/2025
9. Thời gian lưu mẫu : 05 ngày kể từ ngày trả kết quả
10. Kết quả :

STT	Thông số	Đơn vị (theo khối lượng khô)	Phương pháp thử	Kết quả
1	pH(1)(2)		USEPA 9045D:2004	6,94
2	Đồng (Cu)(1)(2)	mg/Kg	USEPA 3050B:1996 & USEPA 200.7:1994	30,7
3	Cadimi (Cd)(1)(2)	mg/Kg	USEPA 3050B:1996 & USEPA 200.7:1994	<0,5
4	Chì (Pb)(1)(2)	mg/Kg	USEPA 3050B:1996 & USEPA 200.7:1994	14,7
5	Kẽm (Zn)(1)(2)	mg/Kg	USEPA 3050B:1996 & USEPA 200.7:1994	101

Chú thích:
USEPA : United States Environmental Protection Agency
(1) : Thông số được chứng nhận Vimcerts 003
(2) : Thông số được công nhận VILAS

PHỤ TRÁCH PHÒNG PTTN

Dương Thị Thanh Phương

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

Phạm Thị Phương Lan

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm.
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản.
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng.

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/6DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

1. Đơn vị gửi mẫu : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
2. Nơi lấy mẫu : Dự án Aqua Reverside (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75 ha) Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Vị trí lấy mẫu : Phía Bắc Dự án gần khu bến thuyền
4. Tên mẫu : Không khí xung quanh
5. Ký hiệu mẫu : K1
6. Ngày lấy mẫu : 19/9/2025
7. Ngày nhận mẫu : 19/9/2025
8. Thời gian thử nghiệm : 19/9/2025 - 30/9/2025
9. Thời gian lưu mẫu : Không lưu mẫu
10. Kết quả : Xem trang 2/2

PHỤ TRÁCH PHÒNG PTTN

Dương Thị Thanh Phương

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

Phạm Thị Phương Lan

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/6DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

STT	Thông số	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Nhiệt độ(1)(2)	°C	QCVN 46:2022/BTNMT	29,5
2	Độ ẩm(1)(2)	%RH	QCVN 46:2022/BTNMT	71,5
3	Tiếng ồn(1)(2)	dBA	TCVN 7878-2:2018	55
4	Tổng bụi lơ lửng (TSP)(1)(2)	µg/Nm³	TCVN 5067:1995	<30
5	SO_2(1)(2)	µg/Nm³	TCVN 5971:1995	<33
6	NO_2(1)(2)	µg/Nm³	TCVN 6137:2009	<15
7	CO(1)(2)	µg/Nm³	HDCV TN-73:2020 (Ref.TCVN 5972:1995)	<10.000

Chú thích:
HDCV : Hướng dẫn công việc
(1) : Thông số được chứng nhận Vimcerts 003
(2) : Thông số được công nhận VILAS

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được lấy đặc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/7DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

1. Đơn vị gửi mẫu : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
2. Nơi lấy mẫu : Dự án Aqua Reverside (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75 ha) Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Vị trí lấy mẫu : Giữa khu vực Dự án gần Rạch Nhỏ
4. Tên mẫu : Không khí xung quanh
5. Ký hiệu mẫu : K2
6. Ngày lấy mẫu : 19/9/2025
7. Ngày nhận mẫu : 19/9/2025
8. Thời gian thử nghiệm : 19/9/2025 - 30/9/2025
9. Thời gian lưu mẫu : Không lưu mẫu
10. Kết quả : Xem trang 2/2

PHỤ TRÁCH PHÒNG PTTN

Dương Thị Thanh Phương

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

Phạm Thị Phương Lan

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/7DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

STT	Thông số	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Nhiệt độ(1)(2)	°C	QCVN 46:2022/BTNMT	30,1
2	Độ ẩm(1)(2)	%RH	QCVN 46:2022/BTNMT	70,7
3	Tiếng ồn(1)(2)	dBA	TCVN 7878-2:2018	56
4	Tổng bụi lơ lửng (TSP)(1)(2)	µg/Nm³	TCVN 5067:1995	<30
5	SO_2(1)(2)	µg/Nm³	TCVN 5971:1995	<33
6	NO_2(1)(2)	µg/Nm³	TCVN 6137:2009	<15
7	CO(1)(2)	µg/Nm³	HDCV TN-73:2020 (Ref.TCVN 5972:1995)	<10.000

Chú thích:
HDCV : *Hướng dẫn công việc*
(1) : *Thông số được chứng nhận Vimcerts 003*
(2) : *Thông số được công nhận VILAS*

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/8DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

08/10/2025

1. Đơn vị gửi mẫu : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
2. Nơi lấy mẫu : Dự án Aqua Reverside (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75 ha) Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Vị trí lấy mẫu : Phía Nam Dự án gần đường Hương Lộ 2
4. Tên mẫu : Không khí xung quanh
5. Ký hiệu mẫu : K3
6. Ngày lấy mẫu : 19/9/2025
7. Ngày nhận mẫu : 19/9/2025
8. Thời gian thử nghiệm : 19/9/2025 - 30/9/2025
9. Thời gian lưu mẫu : Không lưu mẫu
10. Kết quả : Xem trang 2/2

PHỤ TRÁCH PHÒNG PTTN

Dương Thị Thanh Phương

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

Phạm Thị Phương Lan

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01600
25.1507/8DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

08/10/2025

STT	Thông số	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Nhiệt độ(1)(2)	°C	QCVN 46:2022/BTNMT	30,8
2	Độ ẩm(1)(2)	%RH	QCVN 46:2022/BTNMT	69,8
3	Tiếng ồn(1)(2)	dBA	TCVN 7878-2:2018	55
4	Tổng bụi lơ lửng (TSP)(1)(2)	µg/Nm³	TCVN 5067:1995	<30
5	SO_2(1)(2)	µg/Nm³	TCVN 5971:1995	<33
6	NO_2(1)(2)	µg/Nm³	TCVN 6137:2009	<15
7	CO(1)(2)	µg/Nm³	HDCV TN-73:2020 (Ref.TCVN 5972:1995)	<10.000

Chú thích:
HDCV : Hướng dẫn công việc
(1) : Thông số được chứng nhận Vimcerts 003
(2) : Thông số được công nhận VILAS

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01593 25.1506DV	**PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM**	08/10/2025 Trang 1/6

1. Đơn vị gửi mẫu : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
2. Nơi lấy mẫu : Dự án Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75 ha) Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Vị trí lấy mẫu : Sông Buông
4. Tên mẫu : Thủy sinh
5. Ngày lấy mẫu : 19/9/2025
6. Ngày nhận mẫu : 19/9/2025
7. Thời gian thử nghiệm : 22/9/2025 - 02/10/2025
8. Thời gian lưu mẫu : 05 ngày kể từ ngày trả kết quả
9. Kết quả :

STT	Thông số	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Thực vật phiêu sinh(1)(2)	Cá thể/L	SMEWW 10200.F:2023& SMEWW 10900.B:2023	(*)
2	Động vật phiêu sinh(1)(2)	Cá thể/m^3	SMEWW 10200.G:2023& SMEWW 10900.B:2023	(*)
3	Động vật đáy(1)(2)	Cá thể/m^2	SMEWW 10500.C:2023& SMEWW 10900.B:2023	(*)

Chú thích:
SMEWW : Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater
(1) : Thông số được chứng nhận Vimcerts 003
(2) : Thông số được công nhận Vilas
(*) : Xem trang 2-6/6

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

PHỤ TRÁCH PHÒNG PTTN

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

Dương Thị Thanh Phương

Phạm Thị Phương Lan

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01593
25.J5061DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Kết quả phân tích thực vật phiêu sinh

STT	Tên khoa học	Mật độ (cá thể/L)
	Phylum CYANOBACTERIA (Vi khuẩn Lam)	
	Class Cyanophycaea	
	Order Chroococcales	
1	*Aphanocapsa* sp.	110
2	*Chroococcus limneticus* Lemmermann	45
3	*Microcystis aeruginosa* (Kützing) Kützing	2.280
4	*Microcystis botrys* Teiling	1.990
5	*Microcystis flos-aquae* (Wittrock) Kirchner	2.730
6	*Microcystis wesenbergii* (Komárek) Komárek	2.325
7	*Cyanodyctyon imperfectum* (Cronberg & Weibull) Joosten	45
	Order Oscillatoriales	
8	*Arthrospira cf. massartii* Kufferath	65
9	*Arthrospira* sp.	125
10	*Komvophoron schmidlei* (Jaag) Anagnostidis & Komárek	+
11	*Oscillatoria tenuis* C.Agardh ex Gomont	120
12	*Oscillatoria limosa* C.Agardh ex Gomont	110
13	*Phormidium papyraceum* Gomont ex Gomont	+
14	*Planktothrix* sp.	30
	Order Nostocales	
15	*Anabaena spiroides* Klebahn	585
16	*Anabaena bergii* Ostenfeld	120
17	*Anabaena* sp.	445
18	*Raphidiopsis curvata* F.E.Fritsch & M.F.Rich	+
	Order (Synechococcales) Leptolyngbyales	
19	*Coelosphaerium* sp.	225
	Order Leptolyngbyales	
20	*Pseudanabaena mucicola* (Naumann & Huber-Pestalozzi)	+
21	*Woronichinia* sp.	440

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01593
25.1506ĐV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

STT	Tên khoa học	Mật độ (cá thể/L)
	Phylum BACILLARIOPHYTA (tảo Silic)	
	Class Bacillariophyceae	
	Order Centrales	
22	*Cyclotella comta* Ehrenberg	280
23	*Melosira granulata* Ehrenberg	3.270
24	*Melosira varians* C.Agardh	2.290
25	*Stephanodiscus hantzschii* Grunow in Cleve & Grunow	10
26	*Coscinodiscus asteromphalus* Ehrenberg	75
	Order Pennales	
27	*Climacosphenia* sp.	40
28	*Suriella robusta* Ehrenberg	60
29	*Surirella* sp.	90
	Phylum CHLOROPHYTA (tảo Lục)	
	Class Chlorophyceae	
	Order Chlorococcales	
30	*Ankistrodesmus fusiformis* Corda	25
31	*Coelastrum cambricum* W.Archer	225
32	*Dimorphococcus lunatus* A.Braun	+
33	*Golenkiniopsis longispina* (Korshikov) Korshikov	20
34	*Pediastrum boryanum* (Turpin) Meneghini	325
35	*Pediastrum duplex* Meyen	1.000
36	*Pediastrum simplex* Meyen	40
37	*Scenedesmus arcuatus* (Lemmermann) Lemmermann	40
38	*Scenedesmus acuminatus* (Largerheim) Chodat	240
39	*Scenedesmus curvatus* Bohlin	25
40	*Scenedesmus dimorphus* (Turpin) Kützing	+
41	*Selenastrum gracile* Reinsch	210
42	*Tetraedron reticulatum* (Reinsch) Hansgirg	+

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01593
25.1506DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

STT	Tên khoa học	Mật độ (cá thể/L)
	Order Desmidiales	
43	*Cosmarium* spp.	25
44	*Staurastrum asterias* Nygaard	+
45	*Staurastrum sexangulare* (Bulnheim) Rabenhorst	+
	Order Siphonales	
46	*Chaetophora* sp.	5
47	*Ulothrix cylindricum* Prescott	10
	Order Volvocales	
48	*Eudorina* sp.	30
49	*Volvox* spp.	270
50	*Pandorina morum* (OFMüller) Bory	10
	Phylum EUGLENOPHYTA (tảo Mắt)	
	Class Euglenophyceae	
	Order Euglenales	
51	*Euglena acus* Ehrenberg	25
52	*Euglena oxyuris* Schmarda	270
53	*Phacus ovalis* (Woronichin) Popowa	80
	Phylum DINOPHYTA (tảo Giáp)	
	Class Dinophyceae	
	Order Peridiniales	
54	*Ceratium furca* (Ehrenberg) Claparède & Lachmann	15
	Order Gonyaulacales	
55	*Gonyaulax* sp.	+
	Phylum OCHROPHYTA (tảo Vàng ánh)	
	Class Chrysophyceae	
	Order Chromulinales	
56	*Dinobryon bavaricum* Imhof	5
Tổng số loài		**56**
Tổng mật độ (cá thể/L)		**20.800**

(+) Loài chỉ tìm thấy trong mẫu định tính, không có trong mẫu định lượng

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01593
25.1506DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Kết quả phân tích động vật đáy

STT	Tên khoa học	Mật độ (cá thể/m^2)
	Phylum MOLLUSCA	
	Class Gastropoda	
	Family Thiaridae	
1	*Melanoides tuberculatus* Muller	10
2	*Tarebia granifera* (Lamarck)	90
	Phylum ANNELIDA	
	Class Polychaeta	
	Family Nereidae	
3	*Namalycastis longicirris* (Takahasi)	50
	Class Oligochaeta	
	Family Naididae	
4	*Aulodrilus pluriseta* (Piguet)	20
	Family Tubificidae	
5	*Branchiura sowerbyi* Beddard	30
6	*Limnodrilus grandisetosus* Nomura	160
	Phylum ARTHROPODA	
	Class Insecta	
	Order Diptera	
	Family Chironomidae	
7	*Chironomus* sp.	20
Tổng số loài		**7**
Tổng mật độ (cá thể/m^2)		**380**

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
518-520 Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251 3895673 – Fax: 0251 3894080

Số 25.01593
25.1506DV

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Kết quả phân tích động vật phiêu sinh

STT	Tên khoa học	Mật độ (cá thể/m^3)
	Subkingdom PROTOZOA	
	Phylum SARCOMASTIGOPHORA	
	Class Lobosa	
	Order Testacealobosa	
	Family Arcellidae	
1	*Arcella vulgaris* Ehrenberg	1.667
	Family Difflugiidae	
2	*Difflugia* sp.	833
	Kingdom ANAMALIA	
	Phylum ROTIFERA	
	Class Mongononta	
	Order Ploima	
	Family Brachionidae	
3	*Brachionus angularis* Gosse	833
4	*Brachionus calyciflorus* Pallas	833
5	*Keratella cochlearis* Gosse	833
	Phylum ARTHROPODA	
	Class Branchiopoda	
	Order Cladocera	
	Family Chydoridae	
6	*Alona* sp.	250
	Class Copepoda	
	Order Calanoida	
7	*Calanoida* sp.	167
	Family Diaptomidae	
8	*Neodiaptomus* sp.	417
	Order Cyclopoida	
	Family Cyclopidae	
9	*Microcyclops varicans* Sars	667
	LARVA	
10	*Copepoda nauplius*	2.500
	Tổng số loài	**10**
	Tổng mật độ (cá thể/m^3)	**9.000**

(-) Loài chỉ tìm thấy trong mẫu định tính, không có trong mẫu định lượng

1. Các kết quả thử nghiệm trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được đo đạc, thử nghiệm
2. Phiếu kết quả thử nghiệm này không được sao trích một phần nếu không được sự đồng ý của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai bằng văn bản
3. Hết thời gian lưu mẫu, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm về việc khiếu nại kết quả thử nghiệm của khách hàng

TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
PHÒNG PHÂN TÍCH THỬ NGHIỆM

ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU HỆ THỦY SINH VẬT
MẪU 25.1506DV

I. Kết quả phân tích đã ghi nhận được:

1) Thực vật phiêu sinh (TVPS) có 56 loài thuộc 6 ngành tảo bao gồm: Cyanobacteria (vi khuẩn Lam), Bacillariophyta (tảo Silic), Chlorophyta (tảo Lục), Euglenophyta (tảo Mắt), Dinophyta (tảo Giáp), Ochrophyta (tảo Vàng ánh)

2) Động vật phiêu sinh (ĐVPS) có 10 loài thuộc 4 nhóm ngành bao gồm: Sarcomastigophora, Rotifera (Luân trùng), Arthropoda (Chân khớp) và Larva (Ấu trùng).

3) Động vật đáy (ĐVĐ) có 7 loài thuộc 3 ngành Mollusca (Thân Mềm), Annelida (giun đốt) và Arthropoda (Chân khớp).

II. Hiện trạng khu hệ thủy sinh vật:

1) Số lượng và thành phần TVPS thể hiện tính chất nước ngọt, chịu tác động của thủy triều. Đặc trưng của kênh rạch nội địa, giàu dinh dưỡng được thể hiện thông qua các chi *Microcystis, Oscillatoria, Melosira, Surirella, Staurastrum, Pediastrum, Scenedesmus, ...* Mật độ cao của các chi *Microcystis, Melosira* cho thấy dòng chảy có hàm lượng dinh dưỡng cao. Mức độ nhiễm bẩn hữu ở mức ô nhiễm vừa α, β (α, β-mesosaprobic).

2) Thành phần loài ĐVPS tại vị trí thu mẫu tập trung nhiều nhất trong ngành Rotifera (Luân trùng). Các loài này chỉ thị môi trường nước giàu dinh dưỡng, thường gặp trong các kênh, rạch. Mức độ nhiễm bẩn hữu cơ ở mức ô nhiễm vừa α, β (α, β-mesosaprobic).

3) Bề mặt nền đáy là nền cát bùn, vụn đá xanh, mùn bã thực vật. Thành phần ĐVĐ phản ánh đặc tính dòng chảy chịu ảnh hưởng từ các nguồn thải nội địa, giàu dinh dưỡng và chịu tác động của thủy triều thông qua sự hiện diện các loài như: *Namalycastis longicirris, Chironomus* sp. *Limnodrilus grandisetosus, Tarebia granifera,* Mức độ nhiễm bẩn hữu cơ ở mức ô nhiễm vừa α (α-mesosaprobic).

Thay mặt nhóm phân tích

Lê Thị Lượm

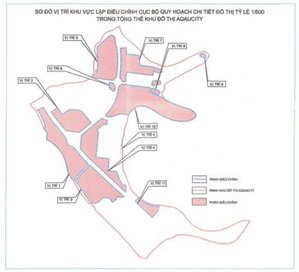
PHỤ LỤC 4. CÁC SƠ ĐỒ, BẢN VẼ LIÊN QUAN

PHỤ LỤC 4.1.

BẢN VẼ MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUA CITY 305 HA

XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ AQUACITY
BẢN ĐỒ SO SÁNH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VỚI QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT



KÝ HIỆU

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT QUẢNG TRƯỜNG
- ĐẤT HÀNH CHÍNH
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT Ở CAO TẦNG
- ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ SONG LẬP
- ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ ĐƠN LẬP
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ SÂN VƯỜN
- ĐẤT Ở LIÊN KẾ PHỐ
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT TÔN GIÁO
- ĐẤT VĂN HÓA
- BẾN TÀU
- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN, TDTT
- MẶT NƯỚC CẢNH QUAN
- ĐẤT CÂY XANH VEN SÔNG
- ĐƯỜNG QUY HOẠCH
- RANH KHU ĐÔ THỊ AQUACITY
- RANH GIỚI CÁC DỰ ÁN THÀNH PHẦN
- RANH GIỚI CÁC VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH
- CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH
- CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
- CÔNG TRÌNH Y TẾ
- CÔNG CỘNG - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ
- TRƯỜNG THPT
- TRƯỜNG THCS
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG MẦM NON
- CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO
- BẾN TÀU
- BÃI ĐỖ XE

PHƯƠNG ÁN THEO QHCT ĐÃ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH 491/QĐ-UBND NGÀY 20/02/2012 VÀ QUYẾT ĐỊNH 2492/QĐ-UBND NGÀY 20/7/2017

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐÔ THỊ AQUACITY
SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
(DIỆN TÍCH: KHOẢNG 305 HA)

STT	HẠNG MỤC	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 và Quyết định 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 (Dân số khoảng 27.000 người)			Theo phương án điều chỉnh cục bộ (Dân số khoảng 28.000 người)			Tăng / Giảm
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)	Diện tích (m²)
I	**ĐẤT Ở**	**1,273,788.9**	**45.0%**	**45 - 50**	**1,302,617.7**	**42.7%**	**46.5**	**-71,138.2**
	Nhà ở chung cư	360,343.5			84,337.2			-283,906.3
	Nhà ở xã hội	0.0			7,222.3			7,222.3
	Nhà liên kế phố	12,069.3			152,279.0			140,209.7
	Nhà liên kế sân vườn	126,040.6			345,009.5			218,968.9
	Biệt thự song lập	146,670.0			203,717.0			57,047.0
	Biệt thự đơn lập	728,732.5			510,052.7			-218,679.8
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV**	**243,389.7**	**8.6%**	**8 - 11**	**270,834.4**	**8.9%**	**9.7**	**27,474.6**
	Đất giáo dục	89,312.0			89,388.9			176.9
	Đất y tế	12,681.0			13,001.8			320.8
	Đất văn hóa	7,464.0			7,483.7			+0.3
	Đất hành chính	7,327.0			7,332.0			5.0
	Đất TMDV	126,655.7			126,489.8			-165.9
	Quảng trường	0.0			27,138.1			27,138.1
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**555,890.0**	**18.2%**	**18 - 22**	**509,284.0**	**16.7%**	**18.2**	**-46,606.0**
	Cây xanh khu ở	155,553.4			155,767.4			214.0
	Cây xanh bổ sung	260,864.9			260,986.0			-11,878.1
	Quảng trường	26,423.0			0.0			-26,423.0
	Mặt nước	95,048.7			86,529.8			-8,518.9
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**857,779.4**	**28.1%**	**25 - 30**	**952,161.1**	**31.2%**	**34.0**	**94,381.7**
V	**ĐẤT HTKT**	**16,070.0**	**0.5%**		**11,957.2**	**0.4%**		**-4,112.8**
VI	**ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)**	**3,145.0**	**0.1%**		**3,145.7**	**0.1%**		**0.7**
	TỔNG CỘNG	**3,050,080.0**	**100.0%**		**3,050,080.0**	**100.0%**		**0.0**

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT
PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
(DIỆN TÍCH: KHOẢNG 226,55 HA)

STT	HẠNG MỤC	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 và Quyết định 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017		Theo phương án điều chỉnh cục bộ		Tăng / Giảm
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)
I	**ĐẤT Ở**	**1,047,130.0**	**46.2%**	**975,991.8**	**43.1%**	**-71,138.2**
	Nhà ở chung cư	308,215.4		24,329.1		-283,906.3
	Nhà ở xã hội	0.0		7,222.3		7,222.3
	Nhà liên kế phố	12,069.3		152,279.0		140,209.7
	Nhà liên kế sân vườn	126,040.6		345,009.5		218,968.9
	Biệt thự song lập	98,181.7		155,148.7		57,047.0
	Biệt thự đơn lập	502,683.1		292,803.3		-210,679.8
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV**	**210,267.4**	**9.3%**	**237,742.2**	**10.5%**	**27,474.6**
	Đất giáo dục	69,420.4		69,597.4		176.9
	Đất y tế	12,681.0		13,001.8		320.8
	Đất văn hóa	6,737.5		6,737.5		+0.3
	Đất hành chính	7,327.0		7,332.0		5.0
	Đất TMDV	113,893.3		113,727.4		-165.9
	Quảng trường	0.0		27,138.1		27,138.1
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**423,641.8**	**18.7%**	**377,035.8**	**16.6%**	**-46,606.0**
	Cây xanh khu ở	125,788.5		125,922.5		214.0
	Cây xanh bổ sung	188,024.7		176,146.6		+11,878.1
	Quảng trường	26,423.0		0.0		-26,423.0
	Mặt nước	83,405.6		74,966.7		-8,518.9
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**565,416.7**	**25.0%**	**659,798.4**	**29.1%**	**94,381.7**
V	**ĐẤT HTKT**	**15,920.0**	**0.7%**	**11,807.2**	**0.5%**	**-4,112.8**
VI	**ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)**	**3,145.0**	**0.1%**	**3,145.7**	**0.1%**	**0.7**
	TỔNG CỘNG	**2,265,521.1**	**100.0%**	**2,265,521.1**	**100.0%**	

PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

TỔNG KHU ĐÔ THỊ AQUACITY:
- Theo QHCT được duyệt: khoảng 6.700 - 6.800 căn hộ
- Theo QHCT sau khi điều chỉnh: khoảng 8.000 - 9.000 căn hộ

DÂN SỐ TOÀN KHU:
- Theo QHCT được duyệt: khoảng 27.000 người
- Theo QHCT sau khi điều chỉnh: khoảng 28.000 người

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
QUY HOẠCH ĐÃ THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT
kèm Quyết định số 5151/QĐ-UBND ngày 16/12/2021
của UBND thành phố Biên Hòa

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Ngô Hồng Minh

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT	ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH	PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
CƠ QUAN THỎA THUẬN	PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:	ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
TÊN BẢN VẼ:	BẢN ĐỒ SO SÁNH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VỚI QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT
BẢN VẼ: QH-03	GHÉP: 01 A0 / TỶ LỆ: ... / NGÀY: 2025
THIẾT KẾ	KSQH. TRẦN PHI LONG
CHỦ TRÌ	THS. KTS. LÊ MINH HỒNG
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. TRẦN THANH TÙNG
GIÁM ĐỐC	KS. LÊ KHẮC THÀNH
CƠ KỸ THUẬT	
P. GIÁM ĐỐC	
CHỦ NHIỆM ĐỒ ĐỒNG	THS.KTS. TRẦN THANH TÙNG

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
Trụ sở: Số 1 Đường Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Tel: 0251.3812222 Fax: 0251.3812222

CPCI

XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

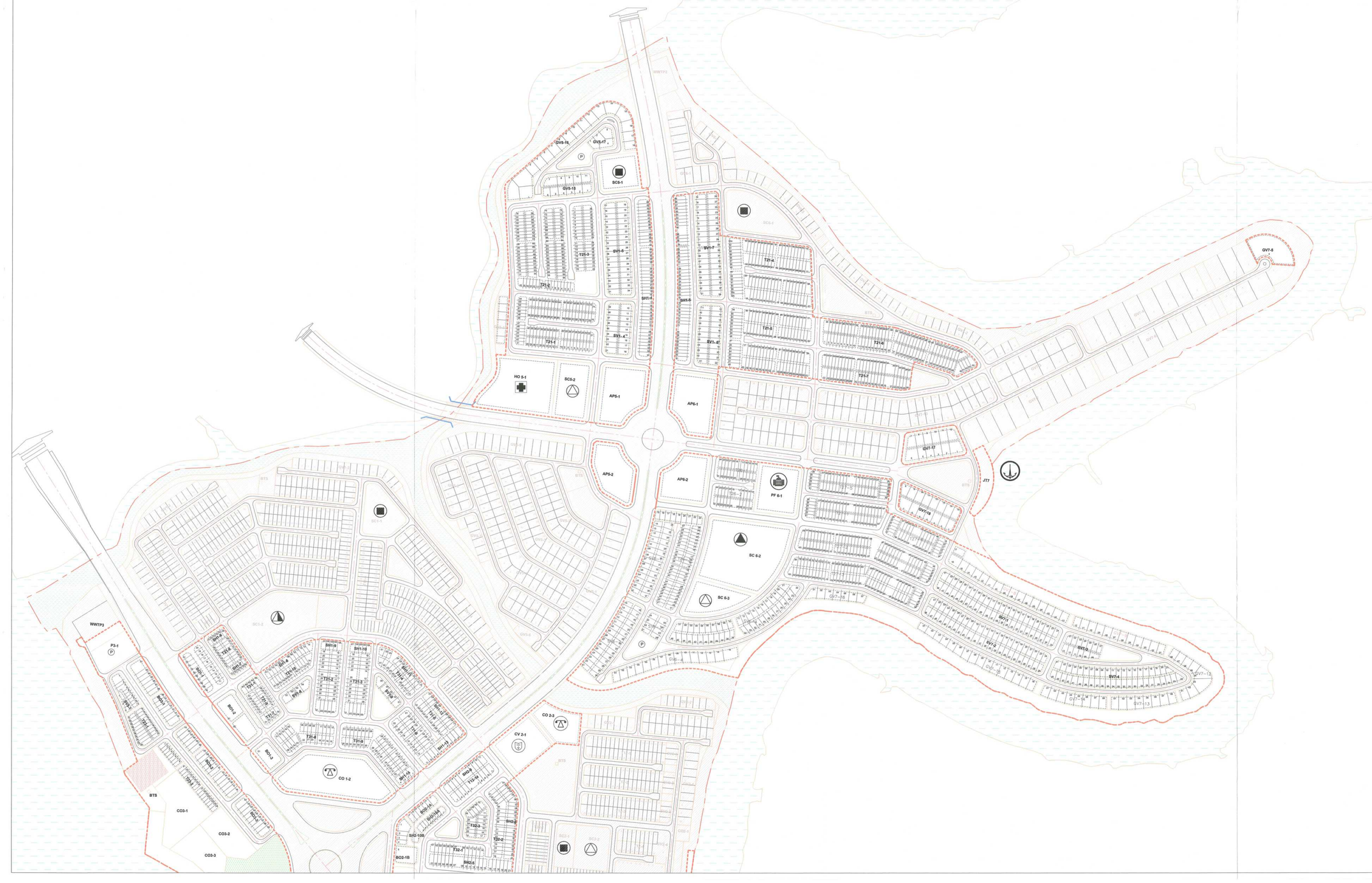
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU ĐÔ THỊ AQUACITY TẠI XÃ LONG HƯNG, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

0M 10M 20M 50M

TỶ LỆ 1/500



PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA

QUY HOẠCH ĐÃ THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT

kèm Quyết định số 3.3/QĐ-UBND ngày 06/5/2025

của UBND thành phố Biên Hòa

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

Nguyễn Duy Cần

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU ĐÔ THỊ AQUACITY

XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: **BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

BẢN VẼ: QH-14	GHÉP: 02 A0	TỶ LỆ: ...	NGÀY: 2025
THIẾT KẾ	KSQH. TRẦN PHI LONG		
CHỦ TRÌ	THS. KTS. LÊ MINH HỒNG		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. TRẦN THANH TÙNG		
QLKT. THUẬT	KS. LÊ KHẮC THÀNH		

PHÊ DUYỆT

THS.KTS TRẦN THANH TÙNG

QH-14

1

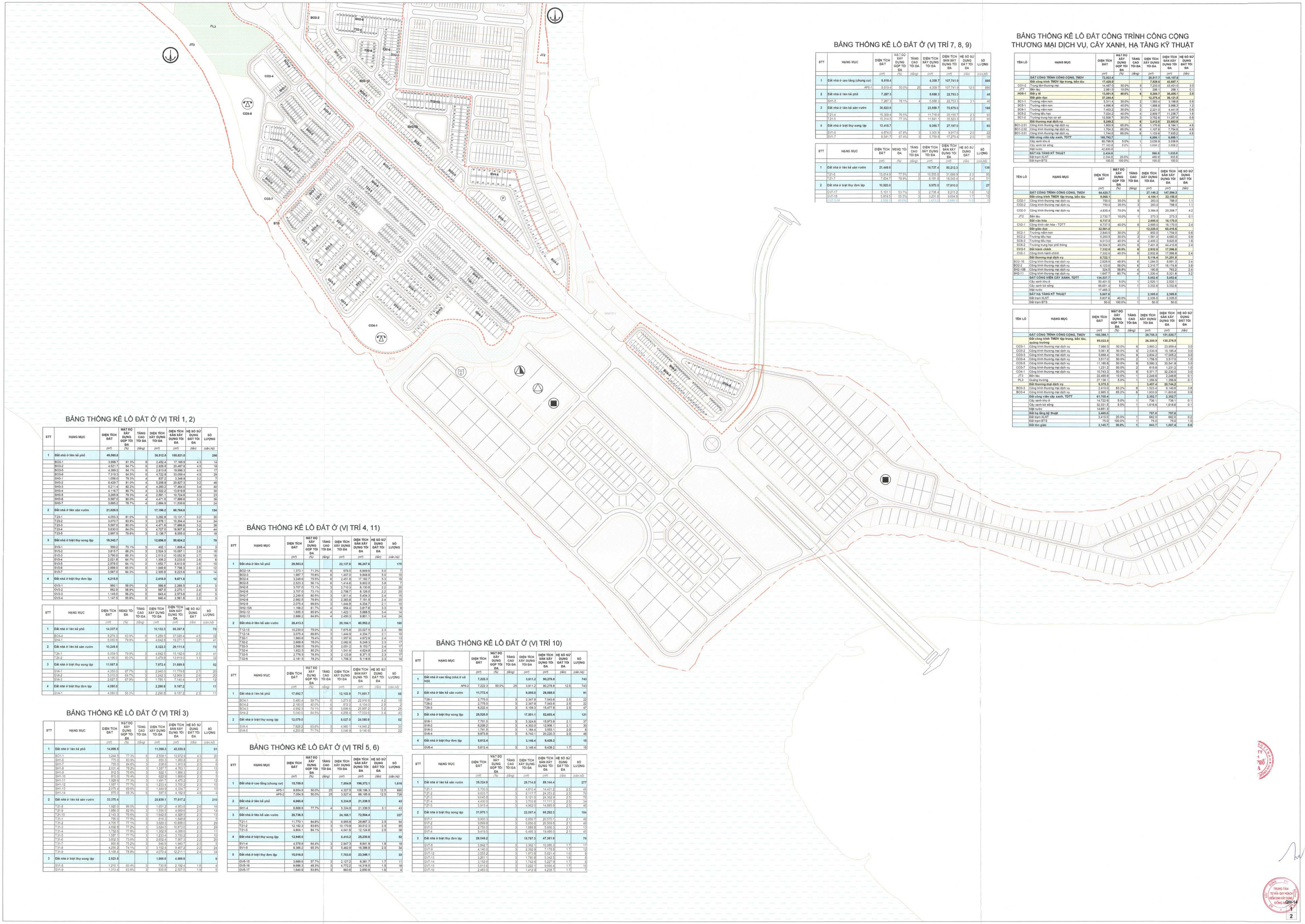
2

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

ĐỊA CHỈ: 36 - PHAN CHU TRINH - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

TEL: 0251.3842359 FAX: 0251.3842332



BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT Ở (VỊ TRÍ 1, 2)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở liên kế phố**	**49,560.8**			**36,512.8**	**185,821.0**		**286**
	BO3-1	3,998.7	61.3%	6	2,452.4	17,166.9	4.3	14
	BO3-2	4,521.7	64.7%	6	2,926.8	20,487.8	4.5	18
	BO3-5	4,389.2	64.1%	6	2,813.8	19,696.3	4.5	17
	BO3-6	7,319.3	64.5%	6	4,722.8	33,059.4	4.5	29
	SH3-1	1,056.0	79.3%	4	837.2	3,348.8	3.2	7
	SH3-2	6,429.7	81.0%	4	5,206.8	20,827.3	3.2	46
	SH3-3	5,211.4	82.2%	4	4,283.2	17,464.0	3.4	40
	SH3-4	4,118.7	80.7%	4	3,322.2	13,618.8	3.3	30
	SH3-5	3,265.9	79.3%	4	2,591.1	10,724.6	3.3	23
	SH3-6	5,587.0	80.0%	4	4,471.6	17,886.6	3.2	38
	SH3-7	3,665.2	78.7%	4	2,884.9	11,539.6	3.1	24
2	**Đất nhà ở liên sân vườn**	**21,028.5**			**17,196.2**	**68,784.8**		**154**
	T23-1	4,053.3	81.0%	3	3,282.8	13,131.1	3.2	30
	T23-2	3,070.7	83.9%	3	2,576.1	10,304.4	3.4	24
	T23-3	5,587.0	80.0%	3	4,471.6	17,886.6	3.2	38
	T23-4	5,630.0	84.0%	3	4,727.0	18,907.8	3.4	44
	T23-5	2,687.5	79.6%	3	2,138.7	8,555.0	3.2	18
3	**Đất nhà ở biệt thự song lập**	**19,342.7**			**12,656.0**	**50,624.2**		**79**
	SV3-1	550.2	73.1%	3	402.1	1,608.4	2.9	3
	SV3-2	3,815.7	66.2%	3	2,524.3	10,097.1	2.6	16
	SV3-3	3,790.0	66.3%	3	2,513.2	10,052.9	2.7	16
	SV3-4	2,021.8	64.7%	3	1,308.2	5,233.0	2.6	8
	SV3-5	2,579.0	64.1%	3	1,652.7	6,610.9	2.6	10
	SV3-6	2,999.0	65.0%	3	1,949.8	7,798.3	2.6	12
	SV3-7	3,587.0	64.3%	3	2,305.9	9,223.6	2.6	14
4	**Đất nhà ở biệt thự đơn lập**	**4,215.5**			**2,418.0**	**9,671.8**		**12**
	GV3-1	960.1	59.0%	3	566.6	2,266.5	2.4	3
	GV3-2	962.8	58.9%	3	567.8	2,270.1	2.4	3
	GV3-3	1,145.0	56.2%	3	643.4	2,573.6	2.2	3
	GV3-4	1,147.5	55.8%	3	640.4	2,561.6	2.2	3

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MXD TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở liên kế phố**	**14,337.0**			**10,132.3**	**56,397.5**		**73**
	BO4-4	8,276.3	63.9%	6	5,289.5	37,026.4	4.5	32
	SH4-1	6,060.6	79.9%	4	4,842.8	19,371.1	3.2	41
2	**Đất nhà ở liên kế sân vườn**	**10,249.5**			**8,322.3**	**29,111.8**		**73**
	T24-1	5,059.5	79.9%	3	4,042.5	15,192.6	2.5	41
	T24-2	4,190.0	83.0%	3	3,479.8	13,919.2	3.3	32
3	**Đất nhà ở biệt thự song lập**	**11,987.5**			**7,972.4**	**31,889.5**		**52**
	SV4-1	4,350.0	67.7%	3	2,945.0	11,779.8	2.7	20
	SV4-2	5,010.0	64.7%	3	3,242.3	12,969.3	2.6	20
	SV4-3	2,627.5	67.9%	3	1,785.1	7,140.4	2.7	12
4	**Đất nhà ở biệt thự đơn lập**	**4,080.0**			**2,296.8**	**9,187.2**		**11**
	GV4-1	4,080.0	56.3%		2,296.8	9,187.2	2.3	11

BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT Ở (VỊ TRÍ 3)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở liên kế phố**	**14,899.5**			**11,398.3**	**43,030.6**		**91**
	BO1-1	3,244.5	77.3%	6	2,509.1	13,972.9	4.3	20
	SH1-5	775.0	83.9%	3	650.3	1,950.8	2.5	6
	SH1-7	755.0	84.6%	3	638.6	1,915.9	2.5	6
	SH1-8	2,031.4	78.2%	3	1,587.7	4,763.1	2.3	13
	SH1-9	812.5	76.6%	3	622.1	1,866.3	2.3	5
	SH1-10	810.0	76.4%	3	622.9	1,868.6	2.3	5
	SH1-11	1,928.5	77.3%	3	1,491.7	4,475.2	2.3	12
	SH1-12	1,587.1	77.7%	3	1,233.4	3,700.2	2.3	10
	SH1-13	2,075.4	69.6%	3	1,444.9	4,334.7	2.1	10
	SH1-14	875.0	68.3%	6	597.5	4,182.8	4.8	4
2	**Đất nhà ở liên kế sân vườn**	**33,370.4**			**25,839.1**	**77,517.2**		**210**
	T21-8	1,920.0	86.0%	3	1,651.2	4,953.6	2.6	16
	T21-9	1,886.0	82.5%	3	1,556.5	4,669.6	2.5	14
	T21-10	2,143.3	76.6%	3	1,642.8	4,928.5	2.3	13
	T31-1	795.0	77.5%	3	616.3	1,848.8	2.3	5
	T31-2	4,705.7	77.1%	3	3,629.3	10,888.0	2.3	29
	T31-3	4,092.8	77.2%	3	3,024.5	10,873.6	2.3	29
	T31-4	1,752.6	77.8%	3	1,362.9	4,088.6	2.3	11
	T31-5	1,587.1	77.7%	3	1,233.4	3,700.2	2.3	10
	T31-6	3,602.5	73.6%	3	2,652.4	7,957.1	2.2	20
	T31-7	860.8	75.2%	3	646.9	1,940.7	2.3	5
	T31-8	4,299.2	74.1%	3	3,152.4	9,457.2	2.2	24
	T31-9	5,168.4	78.8%	3	4,070.4	12,211.1	2.4	34
3	**Đất nhà ở biệt thự song lập**	**2,623.6**			**1,566.6**	**4,699.9**		**9**
	SV1-8	1,210.1	60.4%	3	730.8	2,192.4	1.8	4
	SV1-9	1,313.4	63.6%	3	835.8	2,507.5	1.9	5

BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT Ở (VỊ TRÍ 4, 11)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở liên kế phố**	**29,563.8**			**22,137.8**	**96,247.6**		**175**
	BO2-1A	1,373.1	71.3%	6	978.5	6,849.6	5.0	7
	BO2-3	1,987.7	70.8%	6	1,407.0	9,848.8	5.0	10
	BO2-4	3,248.6	75.5%	6	2,451.8	17,162.7	5.3	19
	BO2-5	2,523.3	56.1%	6	1,414.6	9,902.0	3.9	7
	SH2-5	3,707.0	73.1%	3	2,710.3	8,130.8	2.2	20
	SH2-6	3,707.0	73.1%	3	2,708.7	8,126.0	2.2	20
	SH2-7	2,249.5	80.5%	3	1,811.4	5,434.3	2.4	15
	SH2-8	2,982.5	79.9%	3	2,383.8	7,151.5	2.4	20
	SH2-9	2,075.4	69.6%	3	1,444.9	4,334.7	2.1	10
	SH2-10A	1,168.2	81.7%	4	954.4	3,817.8	3.3	9
	SH2-12	1,655.3	85.9%	4	1,422.1	5,688.5	3.4	14
	SH2-13	2,886.2	84.9%	4	2,450.3	9,801.1	3.4	24
2	**Đất nhà ở liên kế sân vườn**	**26,413.3**			**20,184.1**	**60,552.2**		**160**
	T12-13	10,230.0	75.0%	3	7,675.8	23,027.5	2.3	59
	T12-14	2,075.4	69.6%	3	1,444.9	4,334.7	2.1	10
	T32-1	1,960.6	79.4%	3	1,557.6	4,672.8	2.4	13
	T32-2	2,668.8	78.0%	3	2,082.8	6,248.3	2.3	17
	T32-3	2,598.0	79.0%	3	2,051.2	6,153.7	2.4	17
	T32-4	1,922.5	80.2%	3	1,541.6	4,624.8	2.4	13
	T32-5	2,776.5	76.5%	3	2,123.8	6,371.5	2.3	17
	T32-6	2,181.5	78.2%	3	1,706.3	5,118.9	2.3	14

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở liên kế phố**	**17,692.7**			**12,103.9**	**71,951.7**		**88**
	BO4-1	5,480.4	59.7%	6	3,273.8	22,916.9	4.2	18
	BO4-2	2,180.0	40.0%	6	872.0	6,104.0	2.8	2
	BO4-3	4,992.3	74.1%	6	3,699.6	25,897.2	5.2	28
	SH4-2	5,040.0	84.5%	4	4,258.4	17,033.6	3.4	40
2	**Đất nhà ở biệt thự song lập**	**12,079.0**			**8,027.0**	**24,080.9**		**52**
	SV4-4	7,828.2	63.6%	3	4,980.1	14,940.2		30
	SV4-5	4,250.8	71.7%	3	3,046.9	9,140.8		22

BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT Ở (VỊ TRÍ 5, 6)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở cao tầng (chung cư)**	**15,709.8**			**7,854.9**	**196,372.1**		**1,616**
	AP5-1	8,654.9	50.0%	25	4,327.5	108,186.3	12.5	890
	AP5-2	7,054.9	50.0%	25	3,527.4	88,185.9	12.5	726
2	**Đất nhà ở liên kế phố**	**6,868.6**			**5,334.9**	**21,339.5**		**43**
	SH1-4	6,868.6	77.7%	4	5,334.9	21,339.5	3.1	43
3	**Đất nhà ở liên kế sân vườn**	**28,736.5**			**24,168.1**	**72,504.4**		**227**
	T21-1	11,770.1	84.6%	3	9,955.8	29,867.3	2.5	94
	T21-2	12,182.3	83.6%	3	10,176.8	30,512.3	2.5	95
	T21-3	4,804.1	84.1%	3	4,041.6	12,124.8	2.5	38
4	**Đất nhà ở biệt thự song lập**	**12,945.0**			**8,410.2**	**25,230.6**		**52**
	SV1-4	4,578.8	64.4%	3	2,947.3	8,841.8	1.9	18
	SV1-5	8,366.2	65.3%	3	5,462.9	16,388.8	2.0	34
5	**Đất nhà ở biệt thự đơn lập**	**15,016.8**			**7,753.9**	**23,348.1**		**33**
	GV5-15	3,689.6	57.7%	3	2,127.2	6,381.7	1.7	11
	GV5-16	9,686.3	49.3%	3	4,772.2	14,316.5	1.5	18
	GV5-17	1,640.9	53.8%	3	883.6	2,650.8	1.6	4

BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT Ở (VỊ TRÍ 7, 8, 9)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở cao tầng (chung cư)**	**8,619.4**			**4,309.7**	**107,741.9**		**886**
	AP6-1	8,619.4	50.0%	25	4,309.7	107,741.9	12.5	886
2	**Đất nhà ở liên kế phố**	**7,287.3**			**5,688.3**	**22,753.3**		**48**
	SH1-5	7,287.3	78.1%	4	5,688.3	22,753.3	3.1	48
3	**Đất nhà ở liên kế sân vườn**	**30,823.9**			**23,599.7**	**70,679.0**		**188**
	T21-4	15,309.4	76.5%	3	11,718.0	35,155.7	2.3	93
	T21-5	15,314.5	77.3%	3	11,841.1	35,523.3	2.3	95
4	**Đất nhà ở biệt thự song lập**	**13,415.7**			**9,065.7**	**27,197.0**		**60**
	SV1-6	4,874.0	67.8%	3	3,305.9	9,917.6	2.0	22
	SV1-7	8,541.7	67.4%	3	5,759.8	17,279.4	2.0	38

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MXD TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở liên kế sân vườn**	**21,449.6**			**16,737.4**	**50,212.3**		**126**
	T21-6	13,614.9	77.5%	3	10,555.6	31,666.9	2.3	80
	T21-7	7,834.7	78.9%	3	6,181.8	18,545.4	2.4	51
2	**Đất nhà ở biệt thự đơn lập**	**10,920.6**			**5,970.0**	**17,910.0**		**27**
	GV7-17	5,101.1	53.7%	3	2,738.4	8,215.2	1.6	12
	GV7-18	5,819.5	55.5%	3	3,231.6	9,694.8	1.7	15
	GV7-0.04	3,658.1	40.0%	2	1,462.2	2,680.3	0.7	7

BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT Ở (VỊ TRÍ 10)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở cao tầng (nhà ở xã hội)**	**7,222.3**			**3,611.2**	**90,278.8**		**743**
	AP6-2	7,222.3	50.0%	25	3,611.2	90,278.8	12.5	743
2	**Đất nhà ở liên kế sân vườn**	**11,772.4**			**9,855.0**	**29,565.0**		**91**
	T26-1	2,775.0		3	2,347.9	7,043.6	2.5	22
	T26-2	2,775.0		3	2,347.9	7,043.6	2.5	22
	T26-3	6,222.4		3	5,159.3	15,477.8	2.5	47
3	**Đất nhà ở biệt thự song lập**	**25,525.5**			**17,551.1**	**52,653.4**		**121**
	SV6-1	7,701.0		3	5,324.6	15,973.9	2.1	37
	SV6-2	8,209.2		3	4,302.0	12,906.1	2.1	30
	SV6-3	1,741.5		3	1,184.4	3,553.1	2.0	8
	SV6-4	9,873.8		3	6,740.1	20,220.3	2.0	46
4	**Đất nhà ở biệt thự đơn lập**	**5,612.4**			**3,146.4**	**9,439.2**		**15**
	GV6-4	5,612.4		3	3,146.4	9,439.2	1.7	15

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA	SỐ LƯỢNG
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)	(căn,hộ)
1	**Đất nhà ở liên kế sân vườn**	**38,324.9**			**29,714.8**	**89,144.4**		**277**
	T27-1	8,700.0		3	4,810.4	14,431.2	2.5	45
	T27-2	9,633.7		3	8,117.7	24,353.2	2.5	76
	T27-3	9,545.8		3	8,121.0	24,362.9	2.5	76
	T27-4	4,430.0		3	3,703.8	11,111.3	2.5	34
	T27-5	5,915.4		3	4,962.0	14,885.9	2.5	46
2	**Đất nhà ở biệt thự song lập**	**31,970.1**			**22,097.4**	**66,292.3**		**154**
	SV7-1	9,900.3		3	6,858.7	20,576.1	2.1	48
	SV7-2	9,899.8		3	6,856.0	20,568.0	2.1	48
	SV7-3	2,750.5		3	1,888.8	5,666.3	2.1	13
	SV7-4	9,419.5		3	6,495.9	19,486.0	2.1	45
3	**Đất nhà ở biệt thự đơn lập**	**28,048.2**			**15,787.3**	**47,361.9**		**76**
	GV7-8	5,842.7		3	3,362.1	10,086.3	1.7	17
	GV7-9	4,140.0		3	2,392.9	7,178.8	1.7	12
	GV7-12	3,555.2		3	1,873.8	5,621.4	1.6	8
	GV7-13	3,261.1		3	1,780.8	5,342.5	1.6	8
	GV7-14	3,152.6		3	1,742.6	5,227.9	1.7	9
	GV7-15	5,613.6		3	3,222.1	9,666.4	1.7	16
	GV7-16	2,483.0		3	1,412.9	4,238.7	1.7	7

BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, CÂY XANH, HẠ TẦNG KỸ THUẬT

TÊN LÔ	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)
	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV	**72,923.4**			**25,817.7**	**140,107.6**	
	Đất công trình TMDV tập trung, bến tàu	**17,428.0**			**7,529.6**	**43,697.1**	
CO1-2	Trung tâm thương mại	14,487.0	50.0%	5	7,233.5	43,401.0	3.0
JT7	Bến tàu	2,961.0	10.0%	1	296.1	296.1	0.1
HO5-1	**Đất y tế**	**13,091.8**	**40.0%**	**6**	**5,200.7**	**36,405.1**	**2.8**
	Đất giáo dục	**37,244.4**			**12,375.4**	**36,121.8**	
SC1-1	Trường mầm non	5,311.4	30.0%	2	1,593.4	3,186.8	0.6
SC5-1	Trường mầm non	4,998.9	40.0%	3	1,998.8	5,996.3	1.2
SC6-1	Trường mầm non	7,403.2	30.0%	2	2,221.0	4,441.9	0.6
SC5-2	Trường tiểu học	7,024.2	40.0%	4	2,809.7	11,238.7	1.6
SC1-2	Trường trung học cơ sở	12,506.7	30.0%	3	3,752.6	11,257.8	0.9
	Đất thương mại dịch vụ	**5,249.2**		**6**	**3,412.0**	**23,883.9**	
BO1-2.01	Công trình thương mại dịch vụ	1,800.9	65.0%	6	1,170.6	8,194.1	4.6
BO1-2.02	Công trình thương mại dịch vụ	1,704.3	65.0%	6	1,107.8	7,754.8	4.6
BO1-3.01	Công trình thương mại dịch vụ	1,744.0	65.0%	6	1,133.6	7,935.2	4.6
	Đất công viên cây xanh, TDTT	**160,792.7**			**6,898.1**	**6,898.1**	
	Cây xanh khu ở	60,796.8	5.0%	1	3,039.9	3,039.9	
	Cây xanh bờ sông	77,163.8	5.0%	1	3,858.2	3,858.2	
	Mặt nước	42,830.0					
	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	**2,434.6**			**566.9**	**1,033.8**	
	Đất trạm XLNT	2,334.6	20.0%	2	466.9	933.8	
	Đất trạm BTS	100.0	100.0%	1	100.0	100.0	

TÊN LÔ	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)
	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV	**64,420.7**			**27,146.2**	**147,594.9**	
	Đất công trình TMDV tập trung, bến tàu	**9,068.1**			**4,104.1**	**22,158.0**	
CO2-1	Công trình thương mại dịch vụ	750.0	35.0%	3	263.0	788.0	1.1
CO2-2	Công trình thương mại dịch vụ	750.0	35.0%	3	263.0	788.0	1.1
CO2-3	Công trình thương mại dịch vụ	4,835.4	70.0%	6	3,384.8	20,308.7	4.2
JT2	Bến tàu	2,732.7	10.0%	1	273.3	273.3	0.1
	Đất văn hóa	**6,737.5**			**2,695.0**	**16,170.0**	
CV2-1	Công trình văn hóa - TDTT	6,737.5	40.0%	6	2,695.0	16,170.0	2.4
	Đất giáo dục	**32,561.0**			**12,220.0**	**60,418.6**	
SC2-1	Trường mầm non	2,840.0	30.0%	2	852.0	1,704.0	0.6
SC2-2	Trường tiểu học	5,203.5	30.0%	3	1,561.0	4,683.0	0.9
SC6-3	Trường tiểu học	6,013.0	40.0%	4	2,405.2	9,620.8	1.6
SC6-2	Trường trung học phổ thông	18,504.5	40.0%	6	7,401.8	44,410.8	2.4
CV2-1	**Đất hành chính**	**7,332.0**	**40.0%**	**6**	**2,932.8**	**17,596.8**	
CV2-1	Công trình hành chính	7,332.0	40.0%	6	2,932.8	17,596.8	2.4
	Đất thương mại dịch vụ	**5,722.1**			**5,116.4**	**31,251.0**	
BO2-1B	Công trình thương mại dịch vụ	2,628.9	48.9%	6	1,284.5	8,991.3	3.4
BO3-2	Công trình thương mại dịch vụ	4,123.0	56.0%	6	2,310.7	16,174.8	3.9
SH2-10B	Công trình thương mại dịch vụ	324.5	58.8%	4	190.8	763.2	2.4
SH2-11	Công trình thương mại dịch vụ	1,647.7	80.7%	4	1,330.4	5,321.8	3.2
	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TDTT	**134,537.7**			**5,882.6**	**5,882.6**	
	Cây xanh khu ở	50,401.0	5.0%	1	2,520.1	2,520.1	
	Cây xanh bờ sông	66,651.4	5.0%	1	3,332.6	3,332.6	
	Mặt nước	17,485.3					
	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	**5,887.6**			**2,355.0**	**2,355.0**	
	Đất trạm XLNT	5,837.6	40.0%	1	2,335.0	2,335.0	
	Đất trạm BTS	50.0	100.0%	1	50.0	50.0	

TÊN LÔ	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TỐI ĐA	TẦNG CAO TỐI ĐA	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA
		(m²)	(%)	(tầng)	(m²)	(m²)	(lần)
	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV	**100,398.1**			**29,750.3**	**151,020.7**	
	Đất công trình TMDV tập trung, bến tàu, quảng trường	**95,022.8**			**26,300.9**	**130,276.5**	
CO3-1	Công trình thương mại dịch vụ	7,986.5	50.0%	6	3,993.2	23,959.4	3.0
CO3-2	Công trình thương mại dịch vụ	5,061.8	50.0%	6	2,530.9	15,185.4	3.0
CO3-3	Công trình thương mại dịch vụ	5,668.4	50.0%	6	2,834.2	17,005.2	3.0
CO3-4	Công trình thương mại dịch vụ	3,517.0	50.0%	2	1,758.5	3,517.0	1.0
CO3-5	Công trình thương mại dịch vụ	11,180.6	50.0%	6	5,590.3	33,541.8	3.0
CO3-7	Công trình thương mại dịch vụ	1,231.2	50.0%	2	615.6	1,231.2	1.0
CO4-1	Công trình thương mại dịch vụ	10,743.3	50.0%	6	5,371.7	32,230.0	3.0
JT3	Bến tàu	22,495.9	10.0%	1	2,249.6	2,249.6	0.1
PL3	Quảng trường	27,138.1	5.0%	1	1,356.9	1,356.9	0.1
	Đất thương mại dịch vụ	**5,375.3**			**3,457.4**	**20,744.2**	
BO3-3

XÃ LONG HƯNG, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY TẠI XÃ LONG HƯNG, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

B

0 50M 250M

ĐI TP BIÊN HÒA

BẾN TÀU
TRƯỜNG MẦM NON
TRƯỜNG TIỂU HỌC
TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
ĐẤT VĂN HÓA
ĐẤT Y TẾ
ĐẤT HÀNH CHÍNH
TÔN GIÁO

GHI CHÚ:

ĐẤT Ở CAO TẦNG (OCT).
ĐẤT Ở THẤP TẦNG (OTT).
TMDV (TM).
CÔNG CỘNG (CC).
GIÁO DỤC (GD).
Y TẾ (YT).
HÀNH CHÍNH (HC).
TÔN GIÁO (TG).
CÂY XANH CÔNG VIÊN (CX).
CÂY XANH CÁCH LY VEN SÔNG (CXCL).
ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT (HTKT).
BÃI ĐỖ XE
MẶT NƯỚC
RANH GIỚI QUY HOẠCH PHÂN KHU C4 THEO QHC TP. BIÊN HÒA
RANH GIỚI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

SƠ ĐỒ PHÂN KHU ĐÔ THỊ PHÂN KHU C4 THEO QHC TP. BIÊN HÒA

KÝ HIỆU LÔ ĐẤT — DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT
TẦNG CAO TỐI ĐA — MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA
HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT

D-VH3	1,0
3	40%
1,6	

CHỈ TIÊU ĐẤT (140.000 người)

+ Đất ở : 45 - 55 m²/người.
+ Đất công cộng dịch vụ : 06 - 10 m²/người.
+ Đất cây xanh công viên: 08 - 12 m²/người.
+ Đất giao thông : 8 - 15 m²/người.

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Phương án đề xuất điều chỉnh quy hoạch (Quy mô dân số khoảng 140.000 người) Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/ng)	Tăng/giảm (ha)
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**	**1.167,00**	**100**		
I.1	**Đất nhóm nhà ở**	**710,31**	**60,87**	**50,7**	**-6,69**
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	58,01			
I.1.2	Đất ở thấp tầng	652,30			
I.2	**Đất công cộng dịch vụ**	**134,66**	**11,54**	**9,6**	**-10,34**
I.2.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT)	44,91			
I.2.2	Đất y tế	5,07			
I.2.3	Đất hành chính + văn hóa	11,22			
I.2.4	TMDV	73,46			
I.3	**Đất cây xanh công viên - TDTT**	**143,97**	**12,34**	**10,3**	**-5,03**
I.3.1	Cây xanh công viên	47,63			
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	82,00			
I.3.3	Mặt nước	14,34			
I.4	**Đất giao thông, bãi xe + Đầu mối HTKT**	**176,00**	**15,08**	**12,6**	**20,00**
I.5	**Đất khác (Tôn giáo,...) - Ngoài dân dụng**	**2,06**	**0,18**		
II	**ĐẤT SÔNG RẠCH**	**333,00**			
	TỔNG	**1.500,00**			

(Các nội dung trong hồ sơ bản vẽ được thể hiện ở cấp độ quy hoạch phân khu, diện tích và ranh giới của các ô đất chức năng được xác định chính xác ở cấp độ quy hoạch chi tiết trên cơ sở không làm thay đổi các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất được duyệt)

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch là khu đô thị Aquacity thuộc xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, có ranh giới được xác định như sau:
  - +Phía Bắc : Giáp khu đô thị Waterfront;
  - +Phía Nam : Giới hạn bởi sông Trong;
  - +Phía Đông : Giới hạn bởi sông Trong;
  - +Phía Tây : Giới hạn bởi sông Đồng Nai.
- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh: khoảng 305ha.
- Phạm vi điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 226,5ha.

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
QUY HOẠCH ĐÃ THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT
kèm Quyết định số 5218/QĐ-UBND ngày 16/6/2025
của UBND thành phố Biên Hòa

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY
XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

BẢN VẼ: QH-01	GHÉP: 01 A0	TỶ LỆ: ...	NGÀY: 2025
THIẾT KẾ	KSQH. TRẦN PHI LONG		
CHỦ TRÌ	THS. KTS. LÊ MINH HỒNG		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. TRẦN THANH TÙNG		
QL KỸ THUẬT	KS. LÊ KHẮC THÀNH		

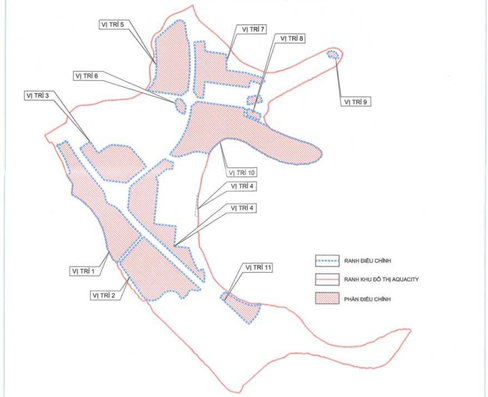
P.GIÁM ĐỐC
THS.KTS TRẦN THANH TÙNG

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
CPCI TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
ĐỊA CHỈ: 38 - PHAN CHU TRINH - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
TEL: 0251.3842339 FAX: 0251.3842322

XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÔ THỊ TỶ LỆ 1/500
TRONG TỔNG THỂ KHU ĐÔ THỊ AQUACITY



0M 5M 15M 25M

VỊ TRÍ 5
VỊ TRÍ 7
VỊ TRÍ 9
VỊ TRÍ 6
VỊ TRÍ 8
VỊ TRÍ 10
SÔNG TRONG
SÔNG LÁI NGUYỆT
ĐƯỜNG SỐ 1
ĐI QUỐC LỘ 51

KÝ HIỆU

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT QUẢNG TRƯỜNG
- ĐẤT HÀNH CHÍNH
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT Ở CAO TẦNG
- ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ SONG LẬP
- ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ ĐƠN LẬP
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ SÂN VƯỜN
- ĐẤT Ở LIÊN KẾ PHỐ
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT TÔN GIÁO
- ĐẤT VĂN HÓA
- BẾN TÀU
- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN, TDTT
- MẶT NƯỚC CẢNH QUAN
- ĐẤT CÂY XANH VEN SÔNG
- ĐƯỜNG QUY HOẠCH
- RANH KHU ĐÔ THỊ AQUACITY
- RANH GIỚI CÁC DỰ ÁN THÀNH PHẦN
- RANH GIỚI CÁC VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH
- CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH
- CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
- CÔNG TRÌNH Y TẾ
- CÔNG CỘNG - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ
- TRƯỜNG THPT
- TRƯỜNG THCS
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG MẦM NON
- CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO
- BẾN TÀU
- BÃI ĐỖ XE

KÝ HIỆU LÔ ĐẤT
DIỆN TÍCH (m2) — MĐXD GỘP TỐI ĐA (%)
TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng) — HỆ SỐ SDĐ TỐI ĐA (lần)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
QUY HOẠCH ĐÃ THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT
kèm Quyết định số 2[illegible]/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2025
của UBND thành phố Biên Hòa

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ...../..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY
XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: **BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: 02 A0	TỶ LỆ: ...	NGÀY: 2025
THIẾT KẾ	KSOH. TRẦN PHI LONG		
CHỦ TRÌ	THS. KTS. LÊ MINH HỒNG		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. TRẦN THANH TÙNG		
CL KỸ THUẬT	KS. LÊ KHẮC THÀNH		

THS.KTS TRẦN THANH TÙNG

QH-02
1
2

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
ĐỊA CHỈ: 39 - PHAN CHU TRINH - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI
TEL: 0251.3842333 FAX: 0251.3842333

VỊ TRÍ 1

VỊ TRÍ 2

VỊ TRÍ 3

VỊ TRÍ 4

VỊ TRÍ 4

VỊ TRÍ 11

SÔNG TRONG

BỜ SÔNG CẢNG DỌC
SÔNG ĐỒNG NAI

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐÔ THỊ AQUACITY SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH (DIỆN TÍCH: KHOẢNG 305 HA)

STT	HẠNG MỤC	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 và Quyết định 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 (Dân số khoảng 27.000 người)			Theo phương án điều chỉnh cục bộ (Dân số khoảng 28.000 người)			Tăng / Giảm
		Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)	Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)	Diện tích (m²)
I	**ĐẤT Ở**	**1.472.789,8**	**45,0%**	**45 - 50**	**1.302.617,7**	**42,7%**	**46,5**	**-71.138,1**
	Nhà ở riêng cơ	368.219,4			94.597,3			-283.960,1
	Nhà ở xã hội	0,0			7.222,3			7.222,3
	Nhà liên kế phố	12.669,3			152.279,0			139.269,7
	Nhà liên kế sân vườn	126.849,0			345.889,5			219.968,10
	Biệt thự song lập	149.978,9			205.737,0			57.067,0
	Biệt thự đơn lập	726.702,7			516.872,5			-210.479,8
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**	**163.289,7**	**5,0%**	**5 - 12**	**276.634,4**	**8,9%**	**9,7**	**27.474,8**
	Đất giáo dục	89.212,9			89.388,9			176,0
	Đất y tế	22.893,4			13.993,8			-728,9
	Đất văn hóa	7.484,8			7.483,7			-0,1
	Đất hành chính	7.527,9			7.532,6			7,0
	Đất TMDV	126.695,7			126.489,8			-165,0
	Quảng trường	0,0			27.158,1			27.158,1
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**655.896,0**	**19,5%**	**18 - 22**	**509.284,0**	**16,7%**	**18,2**	**-46.606,0**
	Cây xanh tập trung	154.853,4			155.767,4			214,0
	Cây xanh hỗn hợp	280.864,0			268.986,8			-11.877,2
	Quảng trường	27.158,1			0,0			-27.158,1
	Nhà văn	89.820,5			56.529,8			-33.290,7
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**857.775,4**	**28,1%**	**20 - 30**	**952.351,1**	**31,2%**	**34,0**	**94.583,7**
V	**ĐẤT HTKT**	**44.870,0**	**0,9%**		**33.357,3**	**0,6%**		**-11.512,8**
VI	**ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)**	**3.149,0**	**0,1%**		**3.145,7**	**0,1%**		**0,3**
	TỔNG CỘNG	**3.699.099,4**	**100,0%**		**3.699.099,4**	**100,0%**		**0,0**

TỔNG KHU ĐÔ THỊ AQUACITY:
- Theo QHCT được duyệt: khoảng 6.700 - 6.800 căn hộ
- Theo QHCT sau khi điều chỉnh: khoảng 8.000 - 9.000 căn hộ

DÂN SỐ TOÀN KHU:
- Theo QHCT được duyệt: khoảng 27.000 người
- Theo QHCT sau khi điều chỉnh: khoảng 28.000 người

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH (DIỆN TÍCH: KHOẢNG 226,55 HA)

STT	HẠNG MỤC	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 và Quyết định 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017		Theo phương án điều chỉnh cục bộ		Tăng / Giảm
		Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m²)
I	**ĐẤT Ở**	**1.047.130,0**	**46,2%**	**970.991,8**	**43,1%**	**-71.138,2**
	Nhà ở riêng cơ	368.219,4		94.529,1		-283.960,3
	Nhà ở xã hội	0,0		7.222,2		7.222,1
	Nhà liên kế phố	12.669,3		152.279,0		139.269,7
	Nhà liên kế sân vườn	126.849,0		345.889,5		219.968,10
	Biệt thự song lập	98.886,7		155.648,7		57.067,0
	Biệt thự đơn lập	562.683,1		293.663,3		-210.479,8
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**	**210.267,6**	**9,3%**	**237.742,2**	**10,5%**	**27.474,6**
	Đất giáo dục	89.028,4		89.205,4		176,9
	Đất y tế	22.893,4		13.993,8		-728,9
	Đất văn hóa	6.737,8		6.737,5		-0,3
	Đất hành chính	7.527,9		7.532,6		7,0
	Đất TMDV	113.895,3		113.727,4		-165,9
	Quảng trường	9,0		27.158,1		27.158,1
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**423.641,0**	**18,7%**	**377.410,0**	**16,6%**	**-46.606,0**
	Cây xanh tập trung	155.788,9		155.852,9		214,0
	Cây xanh hỗn hợp	198.824,7		174.146,6		-11.877,2
	Quảng trường	27.158,1		0,0		-27.427,8
	Nhà văn	41.869,4		71.410,5		29.541,1
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**568.454,7**	**25,0%**	**659.798,4**	**29,1%**	**94.583,7**
V	**ĐẤT HTKT**	**15.934,6**	**0,7%**	**11.807,3**	**0,5%**	**-4.112,8**
VI	**ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)**	**3.149,0**	**0,1%**	**3.145,7**	**0,1%**	**0,3**
	TỔNG CỘNG	**2.269.521,1**	**100,0%**	**2.269.521,1**	**100,0%**	**0,0**

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT MỘT PHẦN KHU ĐÔ THỊ AQUACITY (DIỆN TÍCH: KHOẢNG 110,34 HA) CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

STT	HẠNG MỤC	Theo phương án điều chỉnh cục bộ		
		Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)	Số lượng (căn,hộ)
I	**ĐẤT Ở**	**909.514,7**	**48,9%**	**4.187**
	Nhà ở riêng cơ	34.529,1		70
	Nhà liên kế phố	152.279,0		760
	Nhà liên kế sân vườn	177.472,2		1.141
	Biệt thự song lập	45.244,2		200
	Biệt thự đơn lập	222.972,2		500
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**	**75.523,4**	**4,6%**	
	Đất giáo dục	37.244,4		
	Đất y tế	13.993,8		
	Đất TMDV	24.285,2		
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**180.795,7**	**10,4%**	
	Cây xanh hỗn hợp	66.798,9		
	Cây xanh tập trung	77.243,9		
	Nhà văn	42.830,9		
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**361.338,7**	**20,9%**	
V	**ĐẤT HTKT**	**2.434,6**	**0,2%**	
	TỔNG CỘNG	**1.355.414,1**	**100,0%**	

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT DỰ ÁN AQUA RIVERSIDE CITY (DIỆN TÍCH: KHOẢNG 76,75 HA) CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

STT	HẠNG MỤC	Theo phương án điều chỉnh cục bộ		
		Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)	Số lượng (căn,hộ)
I	**ĐẤT Ở**	**335.265,6**	**63,7%**	**2.520**
	Nhà ở xã hội	7.222,2		241
	Nhà liên kế phố	52.859,0		185
	Nhà liên kế sân vườn	153.074,4		879
	Biệt thự song lập	58.554,5		151
	Biệt thự đơn lập	60.755,5		174
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**	**64.420,7**	**8,4%**	
	Đất giáo dục	52.501,0		
	Đất văn hóa	6.737,5		
	Đất hành chính	7.532,6		
	Đất TMDV	17.790,2		
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**134.057,7**	**17,5%**	
	Cây xanh hỗn hợp	59.481,0		
	Cây xanh tập trung	60.071,4		
	Nhà văn	17.497,3		
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**227.451,0**	**29,6%**	
V	**ĐẤT HTKT**	**8.807,4**	**0,8%**	
	TỔNG CỘNG	**767.552,6**	**100,0%**	

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT DỰ ÁN AQUA MARINA CITY (DIỆN TÍCH: KHOẢNG 39,45 HA) CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TƯỜNG MINH

STT	HẠNG MỤC	Theo phương án điều chỉnh cục bộ		
		Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)	Số lượng (căn,hộ)
I	**ĐẤT Ở**	**124.891,4**	**34,2%**	**749**
	Nhà liên kế phố	61.277,4		276
	Nhà liên kế sân vườn	31.599,0		121
	Biệt thự đơn lập	31.599,0		352
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**	**106.598,1**	**29,4%**	
	Đất TMDV	79.260,0		
	Quảng trường	27.158,1		
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**64.708,4**	**18,6%**	
	Cây xanh hỗn hợp	14.722,0		
	Cây xanh tập trung	32.551,9		
	Nhà văn	14.691,5		
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**71.038,8**	**23,1%**	
V	**ĐẤT HTKT**	**2.485,0**	**0,9%**	
VI	**ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)**	**3.145,7**	**0,8%**	
	TỔNG CỘNG	**364.874,4**	**100,0%**	

VỊ TRÍ	NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH
1	VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 17,5HA GỒM: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỨC NĂNG QUY HOẠCH TỪ ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 10,83HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 3,95HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,38HA SANG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐẤT Ở (NHÀ LIÊN KẾ SÂN VƯỜN, NHÀ LIÊN KẾ PHỐ, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 4,07HA; ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 8,84HA; ĐẤT CÂY XANH – TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 0,6HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 3,65HA.
2	VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 16,33HA GỒM: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỨC NĂNG QUY HOẠCH TỪ ĐẤT Ở (CHUNG CƯ, BIỆT THỰ ĐƠN LẬP, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 10,82HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,36HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 4,16HA SANG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐẤT Ở (NHÀ LIÊN KẾ SÂN VƯỜN, NHÀ LIÊN KẾ PHỐ, BIỆT THỰ ĐƠN LẬP, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 9,41HA; ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,07HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 0,85HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 4,99HA.
3	VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 10,39HA GỒM: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỨC NĂNG QUY HOẠCH TỪ ĐẤT Ở (CHUNG CƯ CAO TẦNG) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 9,08HA; ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,31HA SANG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐẤT Ở (NHÀ LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN, NHÀ LIÊN KẾ PHỐ, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 5,08HA; ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,97HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 0,3HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 3,05HA.
4	VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 14,65HA GỒM: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỨC NĂNG QUY HOẠCH TỪ ĐẤT Ở (CHUNG CƯ CAO TẦNG) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 11,52HA; ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,16HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 0,43HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,55HA SANG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐẤT Ở (NHÀ LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN, NHÀ LIÊN KẾ PHỐ, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 8,15HA; ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,03HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 0,63HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 3,84HA.
5	VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 14,98HA GỒM: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỨC NĂNG QUY HOẠCH TỪ ĐẤT Ở (CHUNG CƯ CAO TẦNG, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 8,26HA; ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,25HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 0,49HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 3,98HA SANG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐẤT Ở (CHUNG CƯ CAO TẦNG, NHÀ LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN, NHÀ LIÊN KẾ PHỐ, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 7,93HA; ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,5HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 0,16HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 4,39HA.
6	
7	VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 10,45HA GỒM: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỨC NĂNG QUY HOẠCH TỪ ĐẤT Ở (CHUNG CƯ CAO TẦNG, BIỆT THỰ ĐƠN LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 8,44HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,0HA SANG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐẤT Ở (CHUNG CƯ CAO TẦNG, NHÀ LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN, NHÀ LIÊN KẾ PHỐ, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 8,14HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,31HA.
8	ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỨC NĂNG QUY HOẠCH TỪ ĐẤT GIÁO DỤC SANG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐẤT BIỆT THỰ SONG LẬP VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,09HA.
9	ĐIỀU CHỈNH PHÂN LÔ – LÔ ĐẤT GV7-5, DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH KHOẢNG 0,36HA.
10	VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 28,6HA GỒM: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỨC NĂNG QUY HOẠCH TỪ ĐẤT Ở (CHUNG CƯ CAO TẦNG, BIỆT THỰ ĐƠN LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 15,46HA; ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,78HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 4,15HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 6,17HA SANG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐẤT Ở (CHUNG CƯ, NHÀ LIÊN KẾ CÓ SÂN VƯỜN, BIỆT THỰ ĐƠN LẬP, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 14,55HA; ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 4,54HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 4,37HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 5,1HA.
11	VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 3,17HA GỒM: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỨC NĂNG QUY HOẠCH TỪ ĐẤT Ở (CHUNG CƯ CAO TẦNG) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,37HA; ĐẤT CÂY XANH – TDTT VỚI DIỆN TÍCH 0,06HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 0,74HA SANG CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐẤT Ở (NHÀ LIÊN KẾ, BIỆT THỰ SONG LẬP) VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,43HA; ĐẤT CÂY XANH - TDTT VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 0,18HA; ĐẤT GIAO THÔNG VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,57HA.

TRUNG TÂM TƯ VẤN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

QH-02
1
2

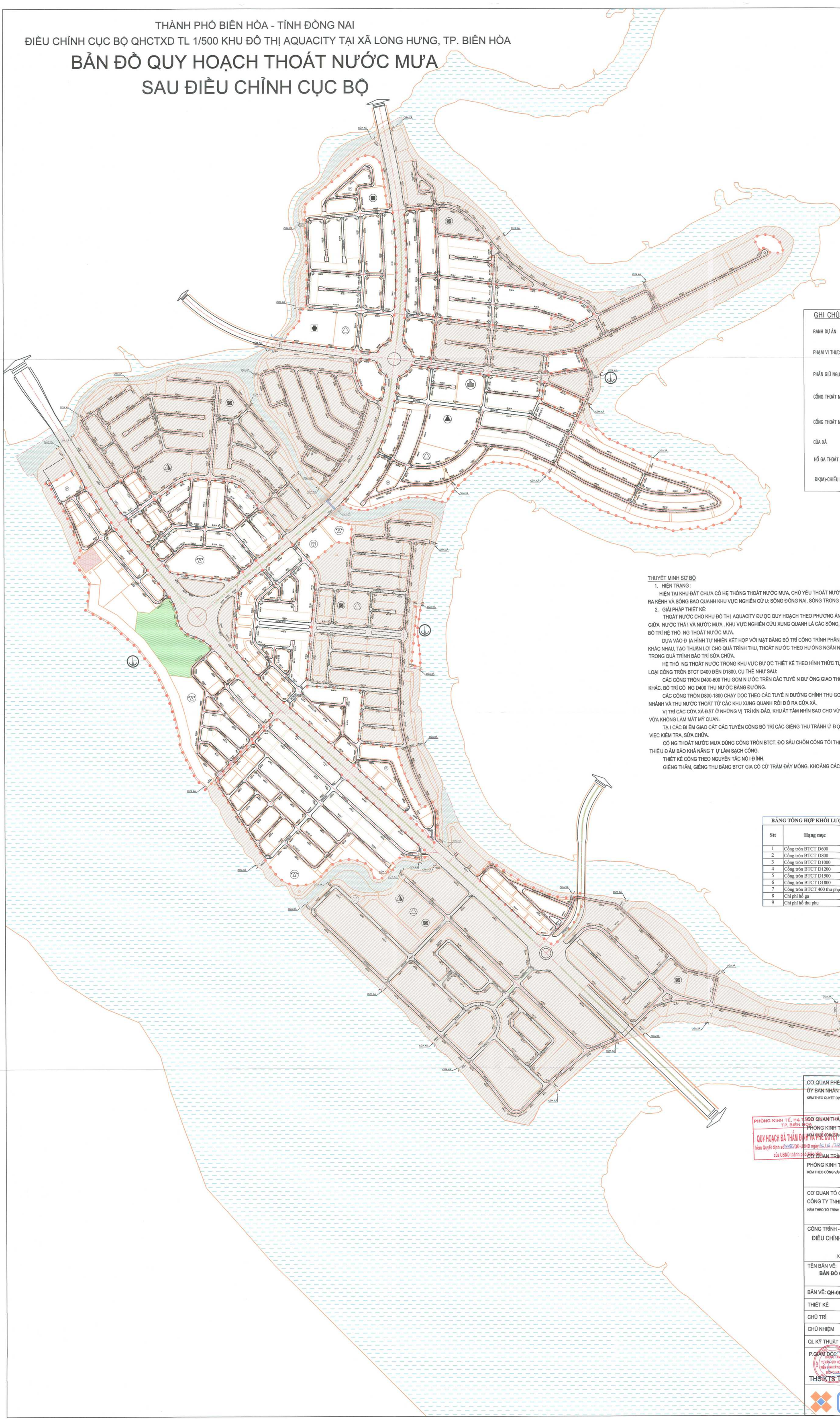
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QHCTXD TL 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY TẠI XÃ LONG HƯNG, TP. BIÊN HÒA

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

0M 10M 20M 50M

TỶ LỆ 1/500



GHI CHÚ:

- RANH DỰ ÁN
- PHẠM VI THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH
- PHẦN GIỮ NGUYÊN THEO QH ĐƯỢC DUYỆT
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA BĂNG ĐƯỜNG
- CỬA XẢ
- HỐ GA THOÁT NƯỚC MƯA
- ĐK(M)-CHIỀU DÀI(M)-ĐỘ DỐC(‰) — D400-8.29-2.10

THUYẾT MINH SƠ BỘ

1. HIỆN TRẠNG :

HIỆN TẠI KHU ĐẤT CHƯA CÓ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA, CHỦ YẾU THOÁT NƯỚC THEO Đ ỊA HÌNH TỰ NHIÊN VÀ CHẢY RA KÊNH VÀ SÔNG BAO QUANH KHU VỰC NGHIÊN CỨ U: SÔNG ĐỒNG NAI, SÔNG TRONG CỦA DỰ ÁN.

2. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ:

THOÁT NƯỚC CHO KHU ĐÔ TH Ị AQUACITY ĐƯỢC QUY HOẠCH THEO PHƯƠNG ÁN THOÁT NƯỚC RIÊNG HOÀN TOÀN GIỮA NƯỚC THẢ I VÀ NƯỚC MƯA . KHU VỰC NGHIÊN CỨU XUNG QUANH LÀ CÁC SÔNG, RẠCH NÊN RẤT THUẬN TIỆN CHO VIỆC BỐ TRÍ HỆ THỐ NG THOÁT NƯỚC MƯA.

DỰA VÀO Đ ỊA HÌNH TỰ NHIÊN KẾT HỢP VỚI MẶT BẰNG BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH PHÂN CHIA LƯU V ỰC THOÁT NHIỀ U HƯ ỚNG KHÁC NHAU, TẠO THUẬN LỢI CHO QUÁ TRÌNH THU, THOÁT NƯỚC THEO HƯỚNG NGẮN NHẤT RA CỬA XẢ VÀ THUẬN LỢI TRONG QUÁ TRÌNH BẢO TRÌ SỬA CHỮA.

HỆ THỐ NG THOÁT NƯỚC TRONG KHU VỰC ĐƯỢC THIẾT KẾ THEO HÌNH THỨC TỰ CHẢY. CỐNG THOÁT NƯỚC SỬ DỤNG LOẠI CỐNG TRÒN BTCT D400 ĐẾN D1800, CỤ THỂ NHƯ SAU:

CÁC CỐNG TRÒN D400-600 THU GOM N ƯỚC TRÊN CÁC TUYẾ N ĐƯ ỜNG GIAO THÔNG NHÁNH VÀ CÁC KHU VỰC NHỎ KHÁC. BỐ TRÍ CỐ NG D400 THU NƯỚC BĂNG ĐƯỜNG.

CÁC CỐNG TRÒN D800-1800 CHẠY DỌC THEO CÁC TUYẾ N ĐƯỜNG CHÍNH THU GOM NƯỚC TỪ CÁC TUYẾN CỐNG NHÁNH VÀ THU NƯỚC THOÁT TỪ CÁC KHU XUNG QUANH RỒI Đ Ổ RA CỬA XẢ.

VỊ TRÍ CÁC CỬA XẢ Đ ẶT Ở NHỮNG VỊ TRÍ KÍN ĐÁO, KHU ẤT TẦM NHÌN SAO CHO VỪA Đ ẢM BẢO THOÁT NƯỚC THUẬN LỢI VỪA KHÔNG LÀM MẤT MỸ QUAN.

TẠ I CÁC Đ IỂM GIAO CẮT CÁC TUYẾN CỐNG BỐ TRÍ CÁC GIẾNG THU TRÁNH Ứ Đ ỌNG CỤC BỘ VÀ Đ Ể THUẬN TIỆN CHO VIỆC KIỂM TRA, SỬA CHỮA.

CỐ NG THOÁT NƯỚC MƯA DÙNG CỐNG TRÒN BTCT. Đ Ộ SÂU CHÔN CỐNG TỐI THIỂ U HC=0,7M; Đ Ộ DỐC CỐNG TỐI THIỂ U Đ ẢM BẢO KHẢ NĂNG T Ự LÀM SẠCH CỐNG.

THIẾT KẾ CỐNG THEO NGUYÊN TẮC NỐ I Đ ỈNH.

GIẾNG THĂM, GIẾNG THU BẰNG BTCT GIA CỐ CỪ TRÀM ĐÁY MÓNG. KHOẢNG CÁCH GIỮA 2 GIẾNG THU TỪ 30M ĐẾN 60M.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng theo quy hoạch điều chỉnh
1	Cống tròn BTCT D600	m	17899
2	Cống tròn BTCT D800	m	5763
3	Cống tròn BTCT D1000	m	2775
4	Cống tròn BTCT D1200	m	1817
5	Cống tròn BTCT D1500	m	1057
6	Cống tròn BTCT D1800	m	45
7	Cống tròn BTCT 400 thu phụ	m	4056
8	Chi phí hố ga	HG	1478
9	Chi phí hố thu phụ	HTP	542

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
QUY HOẠCH ĐÃ THẨM ĐỊNH TẠI TỜ TRÌNH SỐ 1615/TTr-PKTHT ngày 16/6/2025
kèm Quyết định số 3265/QĐ-UBND ngày 16/6/2025
của UBND thành phố Biên Hòa

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA — Duy Cần

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY

XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

BẢN VẼ: **QH-06**	GHÉP: 01 A0	TỶ LỆ: ...	NGÀY: 2025
THIẾT KẾ	KS. LÊ KHẮC THÀNH		
CHỦ TRÌ	KS. LÊ KHẮC THÀNH		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. TRẦN THANH TÙNG		
QL KỸ THUẬT	KS. LÊ KHẮC THÀNH		

P.GIÁM ĐỐC

TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

THS.KTS TRẦN THANH TÙNG

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
ĐỊA CHỈ: 38 - PHAN CHU TRINH - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HOÀ - TỈNH ĐỒNG NAI
TEL: 0251.3842339 FAX: 0251.3842322

THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QHCTXD TL 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY TẠI XÃ LONG HƯNG, TP. BIÊN HÒA

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

0M 10M 20M 50M

TỶ LỆ 1/500

BẢNG KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG THEO QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
1	CỐNG TRÒN BTCT D300	M	23,996
2	CỐNG TRÒN BTCT D400	M	2,060
3	CỐNG TRÒN BTCT D500	M	1,251
4	CỐNG TRÒN BTCT D600	M	244
5	HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI	HỐ GA	788
6	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	TRẠM	3

BẢNG TÍNH LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP (M3/NGÀY)	TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI (%)	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI (M3/NGÀY)
1	ĐẤT Ở	3,480.9	100%	3,481
	Nhà ở chung cư			
	Nhà ở xã hội			
	Nhà liên kế phố			
	Nhà liên kế sân vườn			
	Biệt thự song lập			
	Biệt thự đơn lập			
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV	807.8	80%	646
	Đất giáo dục			
	Đất y tế			
	Đất văn hóa			
	Đất hành chính			
	Đất TMDV			
	Quảng trường			
3	ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)	3.8	80%	3
4	Hệ số không điều hòa K		1.15	
5	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI			4,750

THUYẾT MINH

1. HIỆN TRẠNG :
   HIỆN TẠI KHU ĐẤT CHƯA CÓ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI.
2. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ:
   QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC RIÊNG HOÀN TOÀN VỚI NƯỚC MƯA.
   NƯỚC THẢI TỪ CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ Ở VÀ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐƯỢC XỬ LÝ SƠ BỘ QUA BỂ TỰ HOẠI
CỦA TỪNG CÔNG TRÌNH RỒI DẪN BẰNG HỆ THỐNG CỐNG RIÊNG VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỦA KHU VỰC. YÊU CẦU VỆ SINH KHI XẢ NƯỚC THẢI SAU KHI XỬ LÝ ĐẠT MỨC A THEO QCXDVN 14:2008/BTNMT
   DỰA VÀO ĐỊA HÌNH KHU VỰC, MẶT BẰNG BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH VÀ PHÂN KỲ ĐẦU TƯ CHIA RA THÀNH BA LƯU VỰC THU NƯỚC CHÍNH:
   - **KHU VỰC 1:** BAO GỒM KHU PHÍA NAM GIÁP SÔNG ĐỒNG NAI GIÁP RẠCH BÀ PHONG VÀ MỘT PHẦN KHU PHÍA BẮC HƯƠNG LỘ 2, PHÍA NAM TRỤC ĐƯỜNG SỐ 1 GIÁP SÔNG TRONG . NƯỚC THẢI ĐƯỢC THU GOM QUA ĐƯỜNG CỐNG DẪN NƯỚC THẢI TRÊN VỈA HÈ CÓ ĐƯỜNG KÍNH TỪ D300MM ĐẾN D400 MM ĐƯA NƯỚC THẢI VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI SỐ 1. CÔNG SUẤT TRẠM 1450 M3/NG.Đ. TRONG ĐÓ:
     + KHU X CÓ CÔNG SUẤT 800 M3/NG.Đ
     + KHU CÒN LẠI 650 M3/NG.Đ
   - **KHU VỰC 2:** KHU VỰC PHÍA BẮC NHÁNH CỦA RẠCH LÁI NGUYỆT. NƯỚC THẢI ĐƯỢC THU GOM QUA ĐƯỜNG CỐNG DẪN NƯỚC THẢI TRÊN VỈA HÈ CÓ ĐƯỜNG KÍNH TỪ D300MM ĐẾN D400 MM ĐƯA NƯỚC THẢI VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI SỐ 2. CÔNG SUẤT TRẠM LÀ 2200 M3/NG.Đ.
   - **KHU VỰC 3:** BAO GỒM KHU VỰC PHÍA NAM ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2 GIÁP SÔNG ĐỒNG NAI VÀ MỘT PHẦN KHU VỰC PHÍA BẮC ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2 VÀ TRỤC ĐƯỜNG SỐ 1. NƯỚC THẢI ĐƯỢC THU GOM QUA ĐƯỜNG CỐNG DẪN NƯỚC THẢI TRÊN VỈA HÈ CÓ ĐƯỜNG KÍNH TỪ D300MM ĐẾN D400 MM ĐƯA NƯỚC THẢI VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI SỐ 3. CÔNG SUẤT TRẠM 1250M3/NG.Đ.
   CÁC TUYẾN CỐNG ĐƯỢC VẠCH THEO NGUYÊN TẮC HƯỚNG NƯỚC CHẢY LÀ NGẮN NHẤT LỢI DỤNG TỐI ĐA ĐỊA HÌNH ĐỂ THOÁT TỰ CHẢY VỀ TRẠM TĂNG ÁP, TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI TRƯỚC KHI THẢI RA SÔNG.
   CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI DÙNG CỐNG TRÒN BTCT. ĐỘ SÂU CHÔN CỐNG TỐI THIỂU HC=0,5M; ĐỘ DỐC CỐNG
TỐI THIỂU ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG TỰ LÀM SẠCH CỐNG I>1/D (D ĐƯỜNG KÍNH TÍNH BẰNG MM).
   THIẾT KẾ CỐNG THEO NGUYÊN TẮC NỐI ĐỈNH.
   TRÊN CÁC TUYẾN CỐNG BỐ TRÍ CÁC HỐ GA THU NHẬN NƯỚC THẢI TỪ CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯA RA, KẾT HỢP LÀM HỐ THĂM, HỐ GA ĐƯỢC XÂY DỰNG BẰNG BÊ TÔNG CỐT THÉP, CÓ BIỆN PHÁP CHỐNG ĂN MÒN VÀ XÂM THỰC CỦA VI SINH. KHOẢNG CÁCH GIỮA 2 GIẾNG THU TỪ 20M ĐẾN 50M.

GHI CHÚ:

- RANH DỰ ÁN
- PHẠM VI THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH
- PHẦN GIỮ NGUYÊN THEO QH ĐƯỢC DUYỆT
- CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI

D400-8.29-2.10

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG TP. BIÊN HÒA
QUY HOẠCH ĐÃ THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT
kèm Quyết định số 5796/QĐ-UBND ngày 16/06/2005
của UBND thành phố Biên Hòa

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY
XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

BẢN VẼ: QH-08	GHÉP: 01 A0	TỶ LỆ: ...	NGÀY: 2025
THIẾT KẾ	KS. LÊ KHẮC THÀNH		
CHỦ TRÌ	KS. LÊ KHẮC THÀNH		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. TRẦN THANH TÙNG		
QL KỸ THUẬT	KS. LÊ KHẮC THÀNH		

P.GIÁM ĐỐC
THS.KTS TRẦN THANH TÙNG

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
ĐỊA CHỈ: 38 - PHAN CHU TRINH - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HOÀ - TỈNH ĐỒNG NAI
TEL: 0251.3842339 FAX: 0251.3842322

XÃ LONG HƯNG -THÀNH PHỐ BIÊN HÒA- TỈNH ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QHCTXD TL 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY TẠI XÃ LONG HƯNG, TP. BIÊN HÒA

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

B

0 1cm

5m 10m 20m 30m 40m 50m

TỶ LỆ XÍCH

1cm trên bản đồ bằng 5m ngoài thực địa

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH GIAO THÔNG

Stt	Tên Đường	Chiều Dài (m)	Mặt cắt	Chiều Rộng (m)					Khoảng Lùi (m)		Diện Tích (m^2)
				Lộ Giới	Mặt Đường	Phân Cách	Vỉa Hè Trái	Vỉa Hè Phải	Trái	Phải	
1	Hương Lộ 2	2579,7	1 - 1	60,0	45,0	3,0	6,0	6,0	6	6	154782,0
2	Đường số 1	1760,0	2 - 2	45,0	32,0	3,0	5,0	5,0	3,0 - 6,0	3,0 - 6,0	79200,0
3	Đường Số 16	456,3	3 - 3	36,0	15,0	11,0	5,0	5,0	3,0	3,0	16426,8
4	Đường Số 2	485,7	4A - 4A	33,0	13,0	10,0	5,0	5,0	3,0 - 6,0	3,0 - 6,0	16028,1
5	Đường Số 2	349,3	4B - 4B	33,0	20,0	3,0	5,0	5,0	3,0 - 6,0	3,0 - 6,0	11526,9
6	Đường Số 3	210,0	4B - 4B	33,0	20,0	3,0	5,0	5,0	-	-	6930,0
7	Đường D11	239,9	5 - 5	24,0	11,0	1,0	6,0	6,0	3,0 - 6,0	3,0 - 6,0	5757,6
8	Đường D3	201,4	6 - 6	23,0	9,0	-	8,0	6,0	6,0	3,0	4632,2
9	Đường D4	200,0	6 - 6	23,0	9,0	-	8,0	6,0	3,0	6,0	4600,0
10	Đường D2A	364,4	7 - 7	22,0	12,0	-	5,0	5,0	3,0	3,0	8016,8
11	Đường SỐ 11	1122,0	7 - 7	22,0	12,0	-	5,0	5,0	2,0 - 3,0	2,0 - 6,0	24684,0
12	Đường D2C	349,8	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	2,0 - 3,0	2,0 - 6,0	6646,2
13	Đường D2A	852,2	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	2,0 - 3,0	3,0	16191,8
14	Đường N7	771,9	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	6,0	6,0	14666,1
15	Đường N7H	58,3	15 - 15	18,0	9,0	-	4,0	5,0	3,0	2,0 - 3,0	1049,4
	Đường N7H	465,2	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	3,0	2,0 - 3,0	8838,8
16	Đường N15	419,2	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	3,0 - 6,0	3,0	7964,8
17	Đường Số 4	1071,9	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	20366,1
18	Đường Số 5A	442,5	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	3,0 - 6,0	3,0 - 6,0	8407,5
19	Đường Số 5B	649,7	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	3,0	3,0	12344,3
20	Đường Số 6	889,7	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	16904,3
21	Đường Số 7	390,6	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	7421,4
22	Đường Số 10	63,8	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 3,0	3,0	765,6
		134,8	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	2,0 - 3,0	3,0	2561,2
23	Đường SỐ 12	292,1	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	3,0	3,0	5549,9
24	Đường SỐ 13	437,5	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	6,0	3,0	8312,5
25	Đường Số 13B	77,0	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	2,0	2,0	1463,0
26	Đường Số 15	279,1	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	3,0	3,0	5302,9
27	Đường Số 17	291,6	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	3,0	3,0	5540,4
28	Đường Số 22A	187,6	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	3,0	3,0	3564,4
29	Đường Số 23	528,9	8 - 8	19,0	9,0	-	5,0	5,0	3,0	3,0	10049,1
30	Đường N6A	237,5	9 - 9	18,0	10,0	-	3,0	5,0	-	6,0	4275,0
31	Đường N6B	230,0	9 - 9	18,0	10,0	-	3,0	5,0	-	6,0	4140,0
32	Đường Số 23B	222,9	9 - 9	18,0	10,0	-	3,0	5,0	3,0	3,0	4012,2
33	Đường D1	103,5	10 - 10	17,0	9,0	-	4,0	4,0	-	2,0	1759,5
34	Đường D2	403,0	10 - 10	17,0	9,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	6851,0
35	Đường D5	408,6	10 - 10	17,0	9,0	-	4,0	4,0	3,0 - 6,0	-	6946,2
36	Đường D7	61,0	10 - 10	17,0	9,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1037,0
37	Đường N1	876,5	10 - 10	17,0	9,0	-	4,0	4,0	-	3,0	14900,5
38	Đường N2	538,4	10 - 10	17,0	9,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	9152,8
39	Đường N2D	221,4	10 - 10	17,0	9,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	3763,8
40	Đường D6	35,6	11 - 11	15,0	7,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	534,0
41	Đường D8A	40,3	11 - 11	15,0	7,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	604,5
42	Đường D9	68,2	11 - 11	15,0	7,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1023,0
43	Đường D10	109,0	11 - 11	15,0	7,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1635,0
44	Đường N4A	233,3	11 - 11	15,0	7,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	3499,5
45	Đường N5A	118,8	11 - 11	15,0	7,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1782,0
46	Đường N6C	192,6	11 - 11	15,0	7,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2891,5
47	Đường N1C	93,3	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1306,2
48	Đường N2B	379,3	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	5310,2
49	Đường N3B	280,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	3922,8
50	Đường N4	136,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1904,0
51	Đường N5B	146,1	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2045,4
52	Đường N6E	310,5	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	4347,0
53	Đường N7A	116,6	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	2,0	1632,4
54	Đường N7B	128,9	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0 - 3,0	3,0	1804,6
55	Đường N7C	57,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	-	3,0	798,0
56	Đường N7D	109,8	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0	3,0	1537,2
57	Đường N7E	137,3	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0	2,0	1922,2
58	Đường N7F	116,5	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	2,0 - 3,0	1631,0
59	Đường N8A	230,6	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	3228,4
60	Đường N9A	135,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1890,0
61	Đường N10A	137,8	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1929,2
62	Đường N10B	121,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1696,8
63	Đường N11	135,4	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1895,6
64	Đường N12	333,6	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	4670,4
65	Đường N13A	486,7	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	6813,8
66	Đường N14A	164,9	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	6,0	2308,6
67	Đường N15A	399,7	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0 - 3,0	3,0	5595,8
68	Đường N16	405,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	5672,8
69	Đường N17	265,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	3712,8
70	Đường N21	239,3	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	3350,2
71	Đường N22	1056,7	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	14793,8
72	Đường N23A	144,4	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2021,6
73	Đường N23B	137,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1920,8
74	Đường N24	444,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	6216,0
75	Đường N25	371,1	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	5195,4

Stt	Tên Đường	Chiều Dài (m)	Mặt cắt	Chiều Rộng (m)					Khoảng Lùi (m)		Diện Tích (m^2)
				Lộ Giới	Mặt Đường	Phân Cách	Vỉa Hè Trái	Vỉa Hè Phải	Trái	Phải	
76	Đường N26	318,5	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	4459,0
77	Đường N27	247,8	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	3469,2
78	Đường N28	171,5	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2401,0
79	Đường N29	309,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	4328,8
80	Đường N30	153,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2142,0
81	Đường N38	235,5	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0 - 3,0	2,0	3292,8
		48,5	13 - 13	13,0	6,0	-	3,0	4,0	3,0	2,0	630,5
		104,3	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1460,2
82	Đường N40	482,8	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	6759,2
83	Đường N41	373,4	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	5227,6
84	Đường N41A	352,5	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	4935,0
85	Đường N41B	89,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0			1246,0
86	Đường N41C	63,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0	6,0	882,0
87	Đường N42	271,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	3796,8
88	Đường N42A	320,6	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0			4488,4
	Đường N7H	106,5	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	1278,0
89	Đường N42B	54,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0	2,0	756,0
90	Đường N43	231,8	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	3245,2
91	Đường N44	389,4	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0 - 3,0	3,0 - 6,0	5451,6
92	Đường N45	400,3	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	5604,2
93	Đường N46	278,5	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	3899,0
94	Đường N47	149,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2088,8
95	Đường N49	184,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2578,8
96	Đường N50	390,9	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0	3,0	5472,6
97	Đường N51	151,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2114,0
98	Đường N52	151,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2114,0
99	Đường N53	77,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1078,0
100	Đường N54	190,7	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2669,8
101	Đường N55	190,7	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2669,8
102	Đường N56	87,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1220,8
103	Đường N57	103,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	1444,8
104	Đường N58	144,7	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2025,8
105	Đường N59A	129,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0 - 3,0	2,0 - 6,0	1806,0
106	Đường N59B	175,3	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0 - 3,0	2,0	2457,0
107	Đường N60	129,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0 - 6,0	2,0 - 3,0	1806,0
108	Đường N61	971,9	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	13606,6
109	Đường N64	207,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	2,0	-	2898,0
110	Đường N87	586,8	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	8215,2
111	Đường N88	236,6	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	3312,4
112	Đường N89	202,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	2828,0
113	Đường N90	790,2	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	11062,8
114	Đường N90A	369,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	3,0	3,0	5166,0
115	Đường SỐ 13A	339,0	12 - 12	14,0	6,0	-	4,0	4,0	6,0	3,0	4746,0
116	Đường N23C	127,9	13 - 13	13,0	6,0	-	3,0	4,0	3,0	3,0	1662,7
117	Đường D1A	122,5	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 3,0	2,0	1470,0
118	Đường D2B	280,3	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	-	3,0	3363,6
119	Đường D3A	180,0	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	2160,0
120	Đường D4A	90,5	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	1086,0
121	Đường D5A	156,9	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	1882,8
122	Đường D6A	119,2	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0	2,0	1430,4
123	Đường D7A	198,2	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 6,0	2,0 - 6,0	2378,4
124	Đường N1A	263,0	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	6,0	2,0 - 6,0	3156,0
125	Đường N1B	118,8	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	1425,6
126	Đường N2C	112,0	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 6,0	3,0	1344,0
127	Đường N3	137,4	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0	2,0	1648,8
128	Đường N4B	155,3	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0	2,0	1863,6
129	Đường N5	125,1	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0	2,0	1501,2
130	Đường N6D	293,4	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	6,0	3,0	3520,8
131	Đường N7G	569,6	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	6835,2
132	Đường N8	345,7	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	4148,4
133	Đường N9	345,7	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	4148,4
134	Đường N10	281,0	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0 - 6,0	3372,0
135	Đường N14	202,6	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 6,0	6,0	2431,2
136	Đường N31	79,0	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	948,0
137	Đường N32	332,3	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	3987,6
138	Đường N33	474,1	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	5689,2
139	Đường N35	815,4	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	9784,8
140	Đường N36	739,2	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	8871,6
141	Đường N37	653,2	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	7838,4
142	Đường N82	265,0	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	3180,0
143	Đường N83A	360,7	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	4328,4
144	Đường N8	281,0	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	3372,0
145	Đường SỐ 11A	90,3	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	1083,6
146	Đường SỐ 11B	180,0	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	3,0	2160,0
147	Đường SỐ 12A	213,8	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	2565,6
148	Đường SỐ 12B	155,8	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0	2,0 - 3,0	1869,6
149	Đường SỐ 12C	156,0	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	2,0	1879,2
150	Đường SỐ 14	229,9	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0	2,0 - 3,0	2758,8
151	Đường Số 17A	104,5	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	-	3,0	1254,0
152	Đường Số 17B	260,3	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	3,0	2,0	3123,6
153	Đường Số 17C	184,3	14 - 14	12,0	6,0	-	3,0	3,0	2,0 - 3,0	2,0 - 3,0	2211,6
				Tổng Diện Tích							937241,8

KÝ HIỆU :

- PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH CAO ĐỘ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- BỜ VỈA VỈA HÈ
- BỜ VỈA DẢI PHÂN CÁCH
- TIM ĐƯỜNG
- BỜ VỈA DẢI PHÂN CÁCH
- BỜ VỈA VỈA HÈ
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- 4.07 / 2.28 — CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M) / CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
- X:1086336.99 Y:589540.67 — TOẠ ĐỘ TIM ĐƯỜNG(M)
- BẾN TÀU
- P BẾN BÃI

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA

ĐÃ THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT

Theo Quyết định số 3886/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ TP. BIÊN HÒA
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ...../.....NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM .....

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA — Nguyễn Duy Tân

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ AQUACITY

XÃ LONG HƯNG - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

BẢN VẼ: QH-05	GHÉP: 01 A0	TỶ LỆ: ...	NGÀY: 2025
THIẾT KẾ	KS. TRẦN GIANG NAM		
CHỦ TRÌ	KS. TRẦN GIANG NAM		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. TRẦN THANH TÙNG		
QL KỸ THUẬT	KS. LÊ KHẮC THÀNH		

P.GIÁM ĐỐC

THS.KTS TRẦN THANH TÙNG

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM TƯ VẤN - QUY HOẠCH - KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
ĐỊA CHỈ: 38 - PHAN CHU TRINH - P. QUANG VINH - TP. BIÊN HOÀ - TỈNH ĐỒNG NAI
TEL: 0251.3842339 FAX: 0251.3842322

TỈNH ĐỒNG NAI - THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ AQUACITY _ TỶ LỆ 1/500

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TỈ LỆ XÍCH

KHU1

KHU3

KHU5

KHU6

KHU4

KHU7

KHU2

KHUX

ĐI KHU ĐÔ THỊ WATERFRONT

ĐI QUỐC LỘ 51

ĐI KHU ĐÔ THỊ ĐẢO PHƯỚC HƯNG

ĐI ĐƯỜNG CAO TỐC LONG THÀNH

SÔNG ĐỒNG NAI

SÔNG TRÔNG

TT	HẠNG MỤC	Theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (Dân số khoảng 28.000 người)		
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m²/người)
I	ĐẤT Ở	1.382.647,7	42,7%	46,5
1.1	Nhà ở chung cư	84.337,2		
1.2	Nhà ở xã hội	7.223,3		
1.3	Nhà liên kế phố	152.279,0		
1.4	Nhà liên kế sân vườn	345.009,5		
1.5	Biệt thự song lập	283.717,0		
1.6	Biệt thự đơn lập	510.052,7		
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV	270.834,4	8,3%	9,7
2.1	Đất giáo dục	89.388,9		
2.2	Đất y tế	13.001,3		
2.3	Đất văn hóa	7.483,7		
2.4	Đất hành chính	7.332,0		
2.5	Đất TMDV	126.489,8		
2.6	Quảng trường	27.138,1		
III	ĐẤT CÂY XANH, TDTT	589.284,0	18,7%	18,2
3.1	Cây xanh khu ở	153.767,4		
3.2	Cây xanh bờ sông	268.986,0		
3.3	Quảng trường	0,0		
3.4	Mặt nước	86.529,8		
IV	ĐẤT GIAO THÔNG	952.161,1	31,2%	34,0
V	ĐẤT HTKT	11.957,2	0,4%	
VI	ĐẤT TÔN GIÁO	2.145,7	0,1%	
	TỔNG CỘNG	3.050.000	100%	

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH PHỐ AQUA

ĐỒ ÁN: ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ AQUA

ĐỊA ĐIỂM: XÃ LONG HƯNG, TP. BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH - 03	KHỔ: A0	TỶ LỆ:	NGÀY: 16 / 06 / 2025
CHỦ ĐẦU TƯ			
ĐƠN VỊ TƯ VẤN			
CHỦ TRÌ			
THIẾT KẾ			
QUẢN LÝ DỰ ÁN			
GIÁM ĐỐC			

VinaProjects Co., JSC

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ AQUACITY _ TỶ LỆ 1/500
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

QH - 03

PHỤ LỤC 4.2.

BẢN VẼ MẶT BẰNG TỔNG THỂ KHU DỰ ÁN AQUA RIVERSIDE CITY DIỆN TÍCH 76,75HA

THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN AQUA RIVERSIDE CITY

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH)

SÔNG LÁI NGHIỆT

KHU 112 ha

KHU 44,7 ha

SÔNG BUỒNG (SÔNG TRONG)

KHU 66 ha

ĐI KHU ĐÔ THỊ
ĐẢO PHƯỚC HƯNG

SÔNG TRONG

Bảng thống kê sử dụng đất dự án Aqua Riverside City
Diện tích: khoảng 76,75 ha
Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát

STT	HẠNG MỤC	Theo phương án điều chỉnh cục bộ		
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (căn,hộ)
I	ĐẤT Ở	335,265.6	43.7%	2,520
1.2	Nhà ở xã hội	7,222.3		743
1.2	Nhà liên kế phố	52,859.0		353
1.3	Nhà liên kế sân vườn	135,854.4		879
1.4	Biệt thự song lập	78,554.3		371
1.5	Biệt thự đơn lập	60,775.7		174
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV	64,420.7	8.4%	
2.1	Đất giáo dục	32,561.0		
2.2	Đất văn hóa	6,737.5		
2.3	Đất hành chính	7,332.0		
2.4	Đất TMDV	17,790.2		
III	ĐẤT CÂY XANH, TDTT	134,537.7	17.5%	
3.1	Cây xanh khu ở	50,401.0		
3.2	Cây xanh bờ sông	66,651.4		
3.3	Mặt nước	17,485.3		
IV	ĐẤT GIAO THÔNG	227,421.0	29.6%	
V	ĐẤT HTKT	5,887.6	0.8%	
	TỔNG CỘNG	767,532.6	100.0%	

M.S.D.N: 0315440822 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
TỈNH ĐỒNG NAI

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

KÝ HIỆU

- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- BẾN TÀU
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ SONG LẬP
- ĐẤT Ở BIỆT THỰ VƯỜN
- ĐẤT Ở LIÊN KẾ THẤP TẦNG
- ĐẤT Ở LIÊN KẾ THƯƠNG MẠI
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT Ở CAO TẦNG
- ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN
- ĐẤT CÂY XANH VEN SÔNG
- RANH DỰ ÁN
- CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH
- CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
- CÔNG TRÌNH Y TẾ
- CÔNG CỘNG - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ
- TRƯỜNG THPT
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- TRƯỜNG MẦM NON

TRÍCH LỤC VÀ BIÊN VẼ KHU ĐẤT BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

SỐ: .../BĐ-C ...(2021)

TỶ LỆ 1: 2000

Đơn vị yêu cầu : Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát

Địa điểm : xã Long Hưng - TP. Biên Hòa - tỉnh Đồng Nai

Diện tích khu đất: 197533 (m2)

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU KHU ĐẤT THEO QUY HOẠCH

STT	Mục đích sử dụng đất theo QH	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Đất ở	99703.8	1977	
1.1	Đất ở tại đô thị	94911.1		
1.2	Đất thương mại dịch vụ	2723.8	726	
1.3	Đất văn hóa	1116.8	232	
2.1	Đất giáo dục	2447.8	1.61	
2.2	Đất thương mại dịch vụ	6555.4	7250	
2.3	Đất chợ	n.a	2574	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.777.8		
3.1	Đất đầu mối kỹ thuật	7777.4	1.82	
3.2	Đất cây xanh	2.777.8	1.82	
3.3	Đất bãi đỗ xe	1.777.8	1.82	
4	Đất cây xanh	13.8.8.3	1.82	
4.1	Đất cây xanh	13.8.8.3	1.82	
4.2	Đất cây xanh	13.8.8.3	1.82	
5	Đất giao thông	1.777.8	1.82	
5.1	Đất hạ tầng	n.a	1.82	
5.2	Đất giao thông (đối ứng)	1.777.8	1.82	
Tổng		1.777.8		

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ

(Hệ tọa độ VN-2000, kinh tuyến trục 107°45', múi chiếu 3°)

Số hiệu điểm	Mô tả đặc điểm	Tọa độ		Chiều dài cạnh
		X (m)	Y (m)	
1		1184410.79	603838.51	
2		1184173.04	603907.28	
3		1184111.15	603833.55	
4		1183915.14	603861.71	
5		1183914.10	603798.50	
6		1183877.89	603849.68	
7		1183854.65	603931.22	
8		1181139.91	6834421.61	
9		1181211.43	603423.79	
10		1182111.05	603431.51	
11		1184171.10	603835.48	
12		1184410.84	603836.28	
13		1183953.45	603832.13	
14		1184179.51	603855.35	
15		1183951.36	603949.07	
16		1183777.23	603132.38	
17		1183774.27	604223.79	
18		1183771.85	604388.19	
19		1183775.89	604388.51	
20		1183742.61	604527.46	
21		1184410.83	604388.41	
22		1184815.72	604417.38	
23		1185011.16	604386.13	
24		1185013.89	604804.17	
25		1185013.61	604436.32	
26		1185174.21	603988.58	
27		1185116.79	603976.37	
28		1185111.19	603921.58	
29		1185118.47	603832.35	
30		1185123.79	603811.36	
31		1185118.83	603884.11	
32		1185123.83	603327.57	
33		1184411.23	603317.83	
34		1184535.66	603771.19	
35		1184211.14	603536.46	
1		1184410.79	603838.51	

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN VỊ TRÍ TỶ LỆ 1:25000

GHI CHÚ:

- Khu đất thể hiện trên sơ đồ này được biên vẽ từ 1 phần các tờ bản đồ địa chính số 21-22-26-26-27-28 xã Long Hưng - TP. Biên Hòa - tỉnh Đồng Nai được thành lập năm 2007 tỷ lệ 1/2000 cấp được lưu trữ tại cấp chính quyền 3 cấp tỉnh đồng hưởng quyền lợi liên thông Đồng bộ thời tỉ lệ Đồng Nai.
- Danh giới khu đất được thể hiện trên sơ đồ trên và số liệu " Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính" số 4/TNMTĐC ngày 03/10/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đồng Nai thực hiện và ký ngày 03/10/19.
- Văn bản Quyết định của Hưởng đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Khu đất được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,.....,34,35,1) có diện tích là: 197533.3(m2). (Trong đó diện tích, các mốc sử dụng đất được đăng ký theo
- quyết định số: 4910/QĐ-UBND ngày 30/03/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Aspendo tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa)

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN : VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

Ngày ký: 08/10/2021
Người ký: Duong Van Chuong
ĐỘI PHÓ ĐỘI ĐO ĐẠC

VÕ THÀNH LỢI

Ngày 12 tháng 10 năm 2021
Người kiểm tra:
TRƯỞNG PHÒNG KỸ THUẬT

NGUYỄN ĐỨC THANH

Ngày 13 tháng 10 năm 2021
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

TRẦN ĐỨC PHƯỚC

PHỤ LỤC 4.3.

BẢN VẼ MẶT BẰNG TỔNG THỂ THOÁT NƯỚC MƯA KHU DỰ ÁN AQUA RIVERSIDE CITY DIỆN TÍCH 76,75HA

ÓC LỘ 51

MẶT BẰNG TỔNG THỂ THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

KHÔNG TỶ LỆ

SÔNG BUÔNG

ĐI KHU ĐÔ THỊ
ĐẢO PHƯỚC HƯNG

CẦU SỐ 2

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0315140322 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
TỈNH ĐỒNG NAI

VÕ TRỌNG NAM

Tư vấn thiết kế hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV
ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NÉ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chấp nhận.
- Người thi công phải kiểm tra kỹ các kích thước tại hiện trường trước khi thi công. Không được tự ý sửa vẽ, khi cần thiết thông báo lại cho chủ đầu tư.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và đồng bộ với các hạng mục khác.
- Bản vẽ có thể sử dụng được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục:
THOÁT NƯỚC THẢI

Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG TỔNG THỂ THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

Chủ nhiệm đồ án: KS. LÊ QUANG BOAN	
Chủ trì thiết kế: KS. LÊ QUANG BOAN	
Thiết kế: KS. PHẠM NGỌC THIỆN	
Kiểm tra: THS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 30/10/2020	Tỉ lệ: 1/500

Format | Origin | Designed | Drawn | Traced | Checked | Number | Rev.
A3 | DVC | BD | | | | | A

MẶT BẰNG TỔNG THỂ PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA

KHÔNG TỶ LỆ

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0315440822 - C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT TỈNH ĐỒNG NAI

VÕ TRỌNG NAM

Đơn vị tư vấn thiết kế kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX TM DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NỀ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chấp thuận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi thi công. Không được tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước để thi công.
- Bản vẽ này được thể hiện với thuyết minh kỹ thuật và đều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục:
THOÁT NƯỚC MƯA

Nội dung bản vẽ:

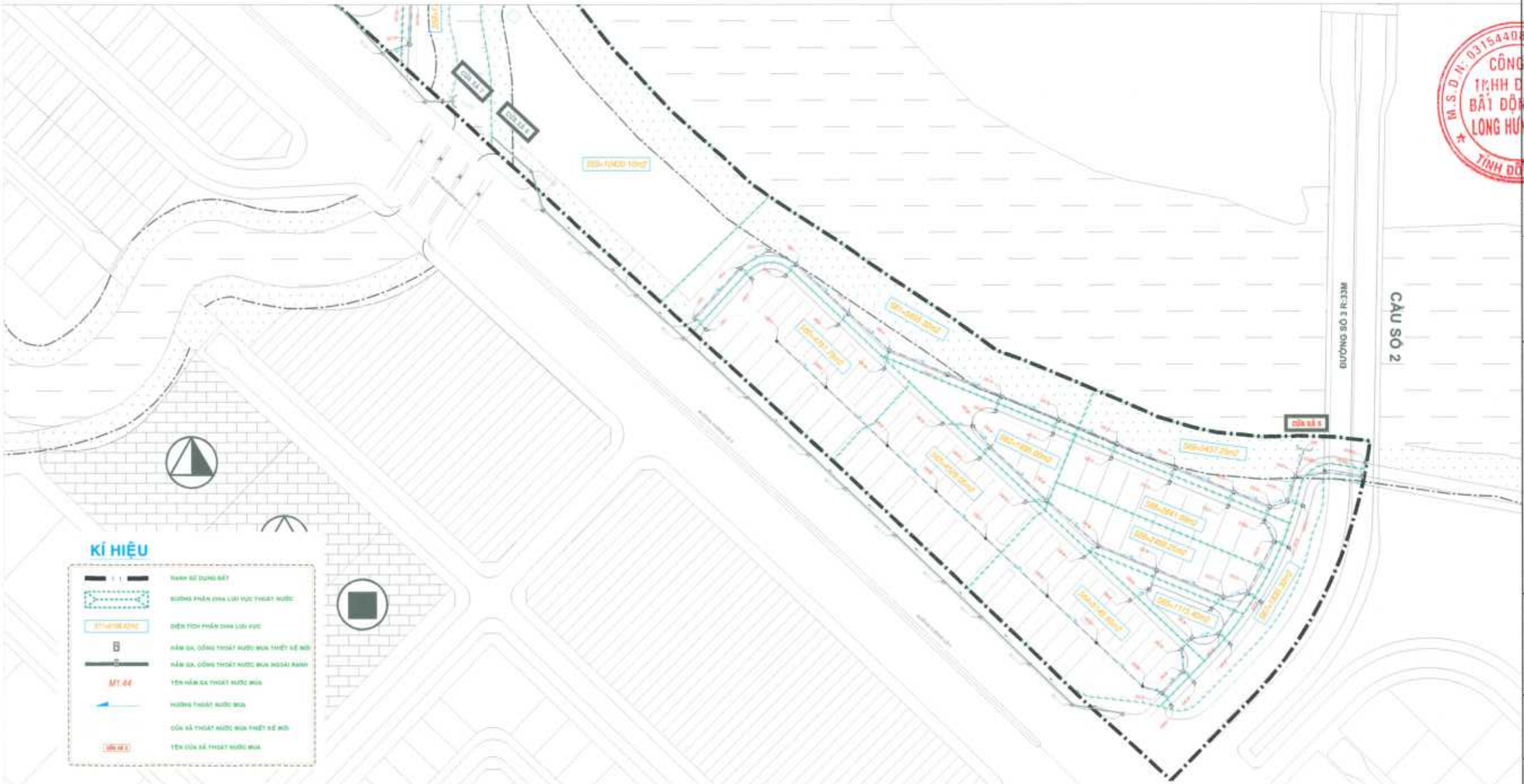
MẶT BẰNG TỔNG THỂ PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA

Chủ nhiệm đồ án: KS. LÊ QUANG BOAN	
Chủ trì thiết kế: KS. LÊ QUANG BOAN	
Thiết kế: KS. PHẠM NGỌC THIỆN	
Kiểm tra: ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 30/09/2021	Tỉ lệ: 1/500

	DVC	BD				A

MẶT BẰNG THIẾT KẾ PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA

TỶ LỆ : 1/1000



KÍ HIỆU

- RANH SỬ DỤNG ĐẤT
- HƯỚNG PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC
- DIỆN TÍCH PHÂN CHIA LƯU VỰC
- B — HẦM GA, CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA THIẾT KẾ MỚI
- HẦM GA, CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA NGOẠI RANH
- M1.44 — TÊN HẦM GA THOÁT NƯỚC MƯA
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC MƯA
- CỬA XẢ THOÁT NƯỚC MƯA THIẾT KẾ MỚI
- TÊN CỬA XẢ THOÁT NƯỚC MƯA

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

VÕ TRỌNG NAM

Đơn vị tư vấn thiết kế hạng mục kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý

Chỉnh sửa	Ngày chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục:
THOÁT NƯỚC MƯA

Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG THIẾT KẾ PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA

Chủ nhiệm đồ án: KS. LÊ QUANG BOAN	
Chủ trì thiết kế: KS. LÊ QUANG BOAN	
Thiết kế: KS. PHẠM NGỌC THIỆN	
Kiểm tra: THS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 30/10/2025	Tỉ lệ: 1/1000

	DVC	BD				A

MẶT BẰNG THIẾT KẾ PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA - TỶ LỆ 1/1000

MẶT BẰNG THIẾT KẾ
PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA

TỶ LỆ : 1/1000

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0315440822 - C.T.T.N.H - CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT - TỈNH ĐỒNG NAI

KÍ HIỆU

- RANH SỬ DỤNG ĐẤT
- ĐƯỜNG PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC
- DIỆN TÍCH PHÂN CHIA LƯU VỰC
- HẦM GA, CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA THIẾT KẾ MỚI
- HẦM GA, CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA NGOÀI RANH
- M1.44 TÊN HẦM GA THOÁT NƯỚC MƯA
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC MƯA
- CỬA XẢ THOÁT NƯỚC MƯA THIẾT KẾ MỚI
- CỬA XẢ 1 TÊN CỬA XẢ THOÁT NƯỚC MƯA

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

1 2 3 4 5

MẶT BẰNG THIẾT KẾ PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA - TỶ LỆ 1/1000

MẶT BẰNG THIẾT KẾ
PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA

TỶ LỆ : 1/1000

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

SÔNG BUỒNG

KÍ HIỆU

- RANH SỬ DỤNG ĐẤT
- ĐƯỜNG PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC
- DIỆN TÍCH PHÂN CHIA LƯU VỰC
- HẦM GA, CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA THIẾT KẾ MỚI
- HẦM GA, CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA HIỆN HỮU
- MT.44 TÊN HẦM GA THOÁT NƯỚC MƯA
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC MƯA
- CỬA XẢ THOÁT NƯỚC MƯA THIẾT KẾ MỚI
- CỬA XẢ 2 TÊN CỬA XẢ THOÁT NƯỚC MƯA

MẶT BẰNG THIẾT KẾ PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA - TỶ LỆ 1/1000

MẶT BẰNG THIẾT KẾ
PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA

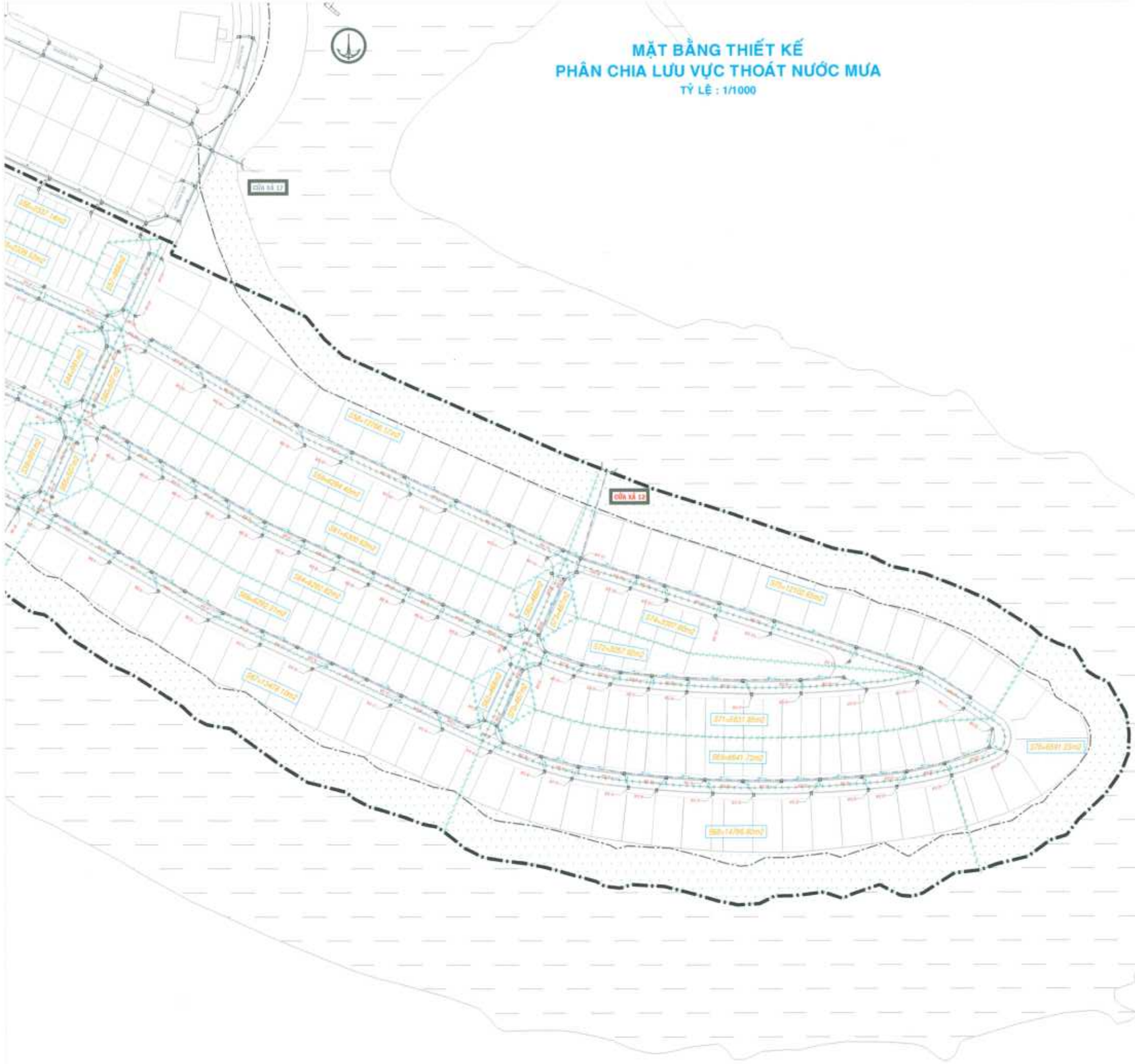
TỶ LỆ : 1/1000

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

KÍ HIỆU

MẶT BẰNG THIẾT KẾ
PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA
TỶ LỆ : 1/1000

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT



KÍ HIỆU

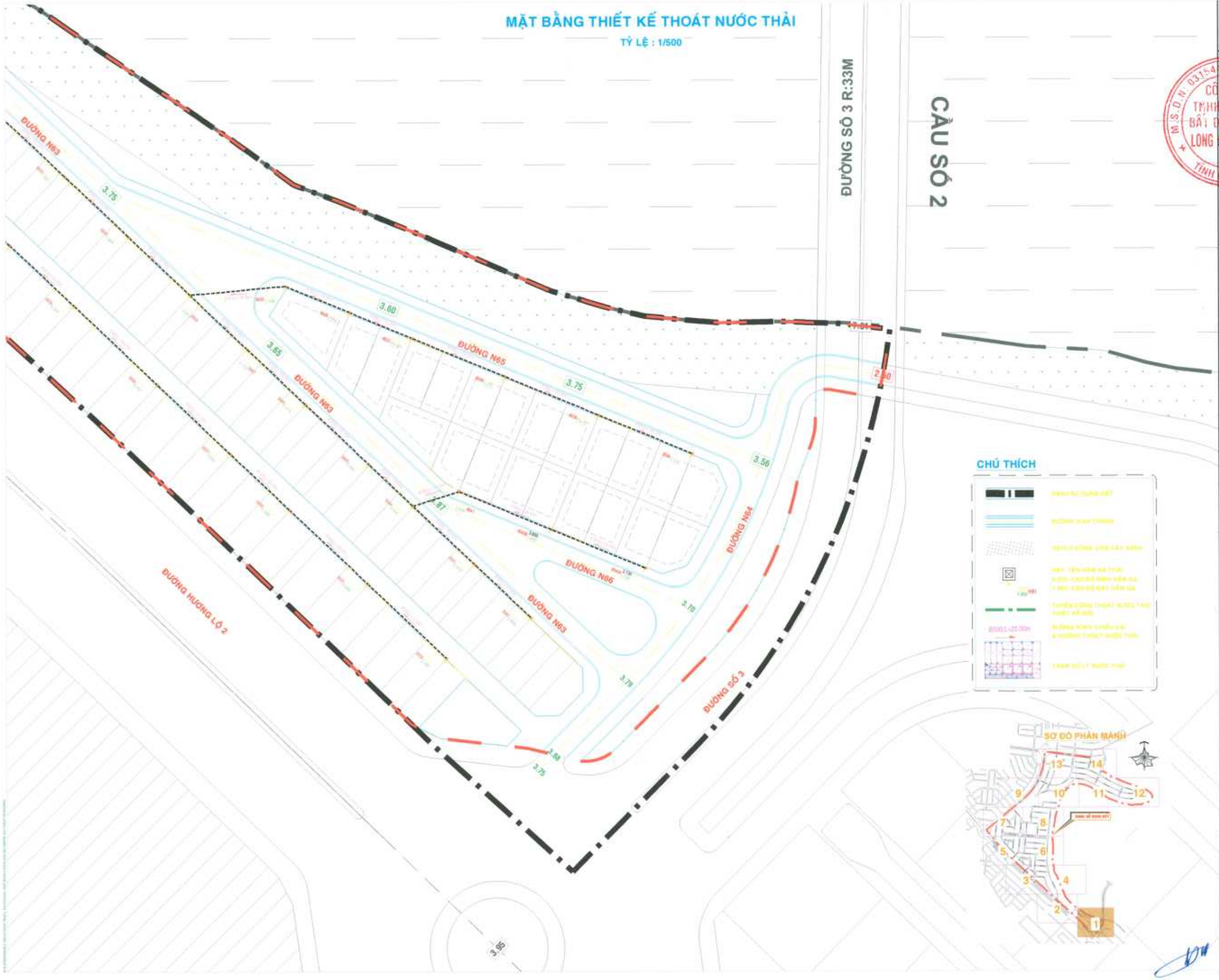
SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

PHỤ LỤC 4.4.

BẢN VẼ MẶT BẰNG TỔNG THỂ THOÁT NƯỚC THẢI KHU DỰ ÁN AQUA RIVERSIDE CITY DIỆN TÍCH 76,75HA

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500



CHÚ THÍCH

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

Chỉnh sửa	Ngày chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

Tên dự án: AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm: Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

VÕ TRỌNG NAM

Tư vấn Thiết kế hạng kỹ thuật: CTY CP TƯ VẤN XD & TM DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NÉ

LƯU Ý:

THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục: THOÁT NƯỚC THẢI

Nội dung bản vẽ:

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

Chủ nhiệm đồ án: KS. LÊ QUANG BOAN	
Chủ trì thiết kế: KS. LÊ QUANG BOAN	
Thiết kế: KS. PHAN NGỌC THIỆN	
Kiểm tra: THS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành:	Tỉ lệ:

DVC | BD | A

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI - TỜ: 01/14

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

ĐIỂM XẢ RA SÔNG BỐ TRÍ
VAN NGĂN TRIỀU DN300

ỐNG THOÁT NƯỚC uPVC XUYÊN QUA KÈ
(SẼ PHỐI HỢP KHI TRIỂN KHAI THI CÔNG)

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2

3.62

3.48

3.38

3.79

3.86

3.45

3.90

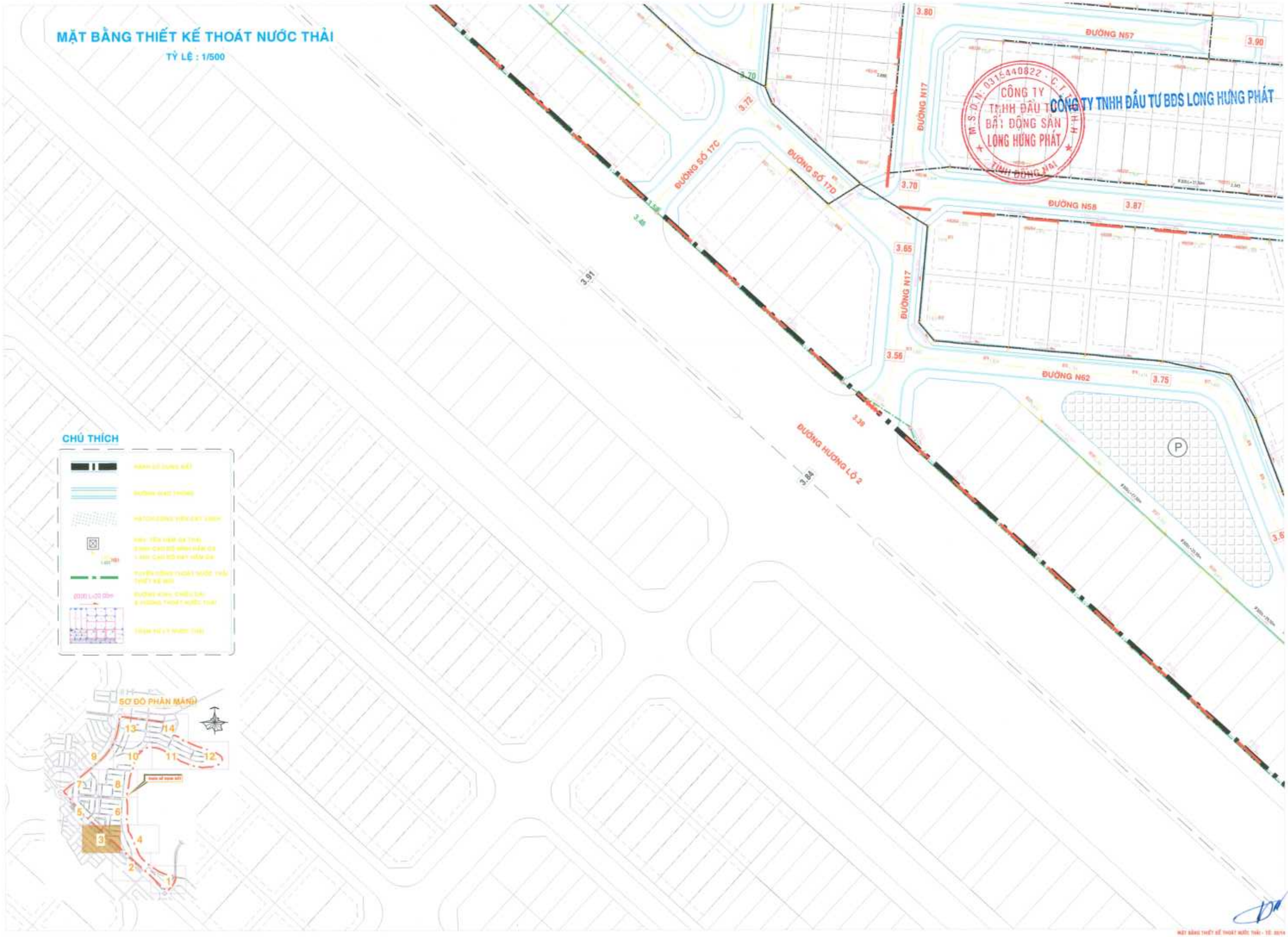
CHÚ THÍCH

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

13 14 9 10 11 12 7 8 5 6 3 4 2 1

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500



CHÚ THÍCH

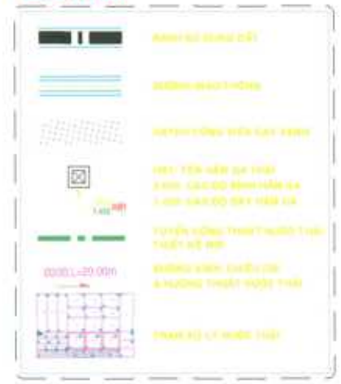
MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0315440822 - C.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
TỈNH ĐỒNG NAI

CHÚ THÍCH



MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI - TỶ LỆ 1/500

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0315440822 - C.T.N.H.H - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2

ĐƯỜNG SỐ 12

ĐƯỜNG SỐ 12C

ĐƯỜNG SỐ 13B

ĐƯỜNG SỐ 13A

ĐƯỜNG SỐ 12

ĐƯỜNG SỐ 11

ĐƯỜNG SỐ 11A

ĐẤU NỐI THOÁT NƯỚC THẢI TRÊN ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2

CHỦ THÍCH

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC T

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0315[illegible]0822 - C.T.N.H.H - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƯỜNG SỐ 16

ĐƯỜNG N54

ĐƯỜNG N55

ĐƯỜNG N56

ĐƯỜNG N59

ĐƯỜNG N61

ĐƯỜNG N17

ĐƯỜNG SỐ 17

ĐƯỜNG SỐ 17A

ĐƯỜNG SỐ 17C

SÔNG BUONG

CHÚ THÍCH

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0316440822 - C.T.N.H - CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT - TỈNH ĐỒNG NAI

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

CHỦ THÍCH

ĐƯỜNG SỐ 13

ĐƯỜNG SỐ 13A

ĐƯỜNG SỐ 1

ĐƯỜNG SỐ 11

ĐƯỜNG SỐ 12

ĐƯỜNG SỐ 12A

ĐƯỜNG SỐ 12B

ĐƯỜNG SỐ 15

ĐƯỜNG N7

RANH SỬ DỤNG ĐẤT

3.77 3.70 3.42 3.40 3.97 3.75 3.87 3.94 3.73 3.67 3.61 3.70 3.92 4.02 4.00 4.08 4.30

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

CHÚ THÍCH

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

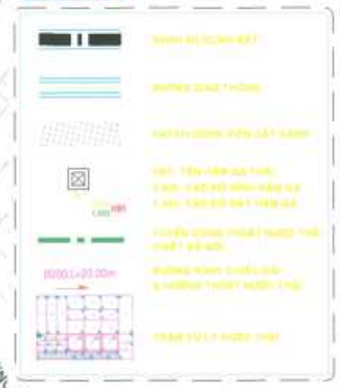
TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0315440822 - C.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
TỈNH ĐỒNG NAI

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

CHÚ THÍCH



ĐƯỜNG N25

ĐƯỜNG N30

ĐƯỜNG N29

ĐƯỜNG N41A

ĐƯỜNG SỐ 1

ĐƯỜNG SỐ 11

ĐƯỜNG N46

ĐƯỜNG N50

3.96

4.00

3.80

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƯỜNG N34 ĐƯỜNG N32 ĐƯỜNG N13 ĐƯỜNG N34 ĐƯỜNG N33 ĐƯỜNG N33A ĐƯỜNG N35 ĐƯỜNG N49

CHÚ THÍCH

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 3605440822 - C.T.T.N
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƯỜNG N35 3.89 3.70 3.89

ĐƯỜNG N38 3.73

ĐƯỜNG N37 3.56

ĐƯỜNG N36 3.75 3.56

ĐƯỜNG N35 3.56

ĐƯỜNG N36 3.56

ĐƯỜNG N37

ĐƯỜNG N35 3.84 3.68

CHÚ THÍCH

SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

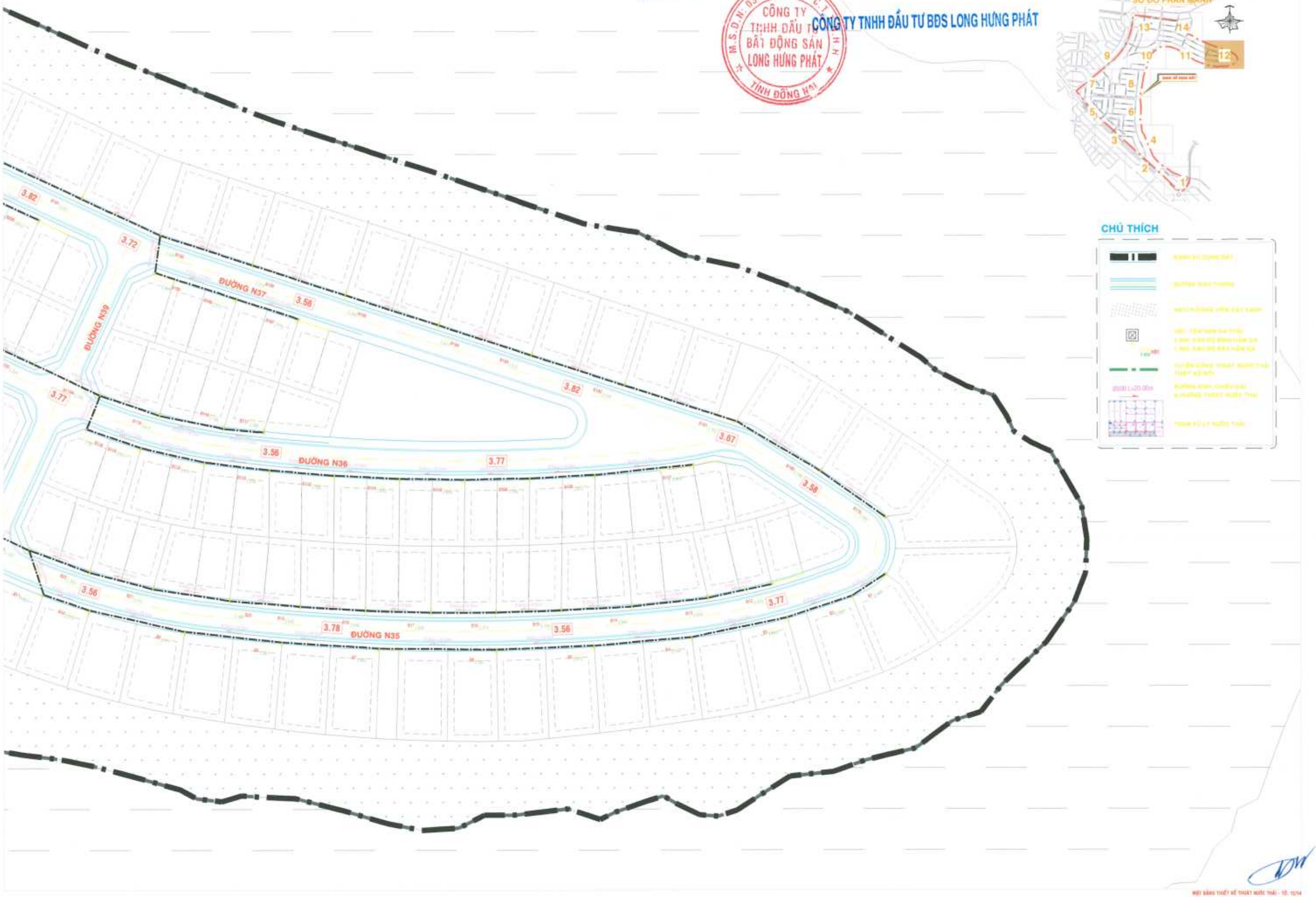
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

CHÚ THÍCH



MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0315440822 - C.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
TỈNH ĐỒNG NAI

SƠ ĐỒ PHÂN MẠNH

CHÚ THÍCH

ĐƯỜNG SỐ 1
ĐƯỜNG SỐ 2
ĐƯỜNG SỐ 5
ĐƯỜNG SỐ 7
ĐƯỜNG N13
ĐƯỜNG N29
ĐƯỜNG N31
ĐƯỜNG N32
ĐƯỜNG N34

MẶT BẰNG THIẾT KẾ THOÁT NƯỚC THẢI

TỶ LỆ : 1/500

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BĐS LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 0315440822 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƯỜNG SỐ 10

ĐƯỜNG N23B

ĐƯỜNG N23A

ĐƯỜNG N38

ĐƯỜNG SỐ 2

ĐƯỜNG N23

ĐƯỜNG SỐ 5

ĐƯỜNG N36

ĐƯỜNG N25

3.56

3.74

3.76

3.65

3.86

3.60

3.89

3.73

3.78

3.85

CHÚ THÍCH

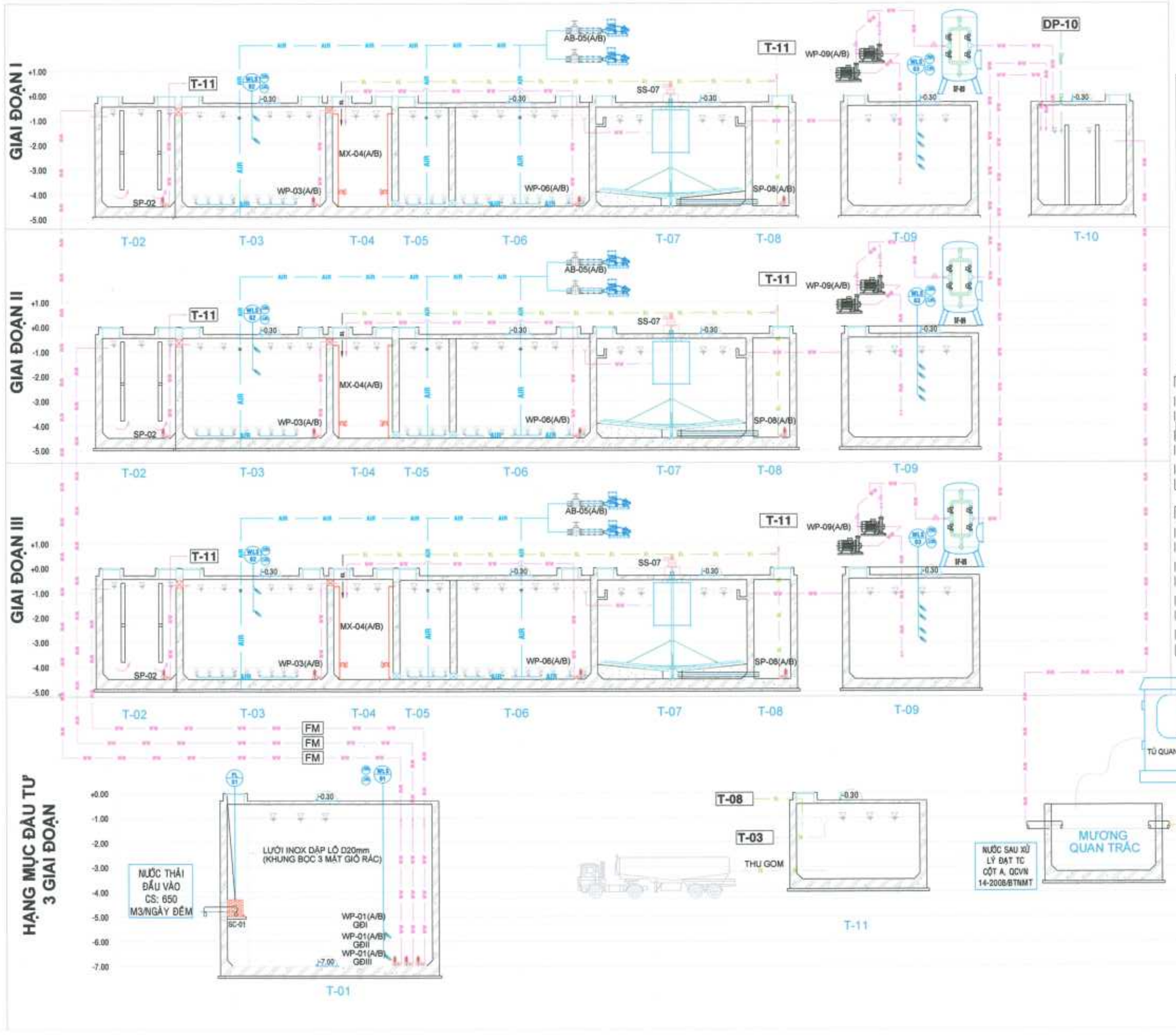
SƠ ĐỒ PHÂN MẢNH

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

PHỤ LỤC 4.5.

BẢN VẼ MÔ ĐUN XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 650 M^3/NGÀY.ĐÊM VÀ HỆ THỐNG KHỬ MÙI PHỤ TRỢ CÔNG SUẤT 5.000 M^3/NGÀY

SƠ ĐỒ CÔNG NGHỆ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI TỔNG CÔNG SUẤT 650 M3/NGÀY ĐÊM
CHIA THÀNH 3 GIAI ĐOẠN
GIAI ĐOẠN 1: Q = 330 M³/NGÀY.ĐÊM ; GIAI ĐOẠN 2 VÀ GIAI ĐOẠN 3: Q = 160 M³/NGÀY.ĐÊM



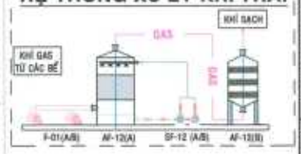
GHI CHÚ:

WW	: ỐNG NƯỚC THẢI
AIR	: ỐNG DẪN KHÍ
SL	: ỐNG DẪN BÙN
Chem	: ỐNG HÓA CHẤT

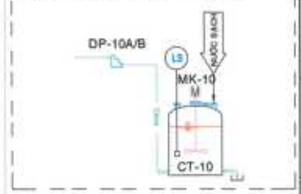
CHÚ THÍCH:

T-01	: BỂ THU GOM
T-02	: BỂ TÁCH DẦU
T-03	: BỂ ĐIỀU HÒA
T-04	: BỂ ANOXIC
T-05/06	: BỂ HIẾU KHÍ
T-07	: BỂ LẮNG BÙN SINH HỌC
T-08	: BỂ CHỨA BÙN TRUNG GIAN
T-09	: BỂ CHỨA NƯỚC TRUNG GIAN
T-10	: BỂ KHỬ TRÙNG
T-11	: BỂ CHỨA BÙN
SC-01	: GIỎ LƯỚC RÁC
MX-04 (A/B)	: MÁY KHUẤY CHÌM
AB-05 (A/B)	: MÁY THỔI KHÍ
WP-01 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ THU GOM
WP-03 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ ĐIỀU HÒA
WP-06 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI TUẦN HOÀN
WP-09 (A/B)	: BƠM NƯỚC CẤP LỌC
SF-09	: BỒN LỌC ÁP LỰC
SP-02	: BƠM BÙN BỂ TÁCH DẦU
SP-08(A/B)	: BƠM BÙN TUẦN HOÀN
DP-10(A/B)	: BƠM ĐỊNH LƯỢNG
PL-01	: PALĂNG KÉO GIỎ LƯỚC RÁC
SS-07	: MÔ TƠ GIẢM TỐC GẠT BÙN
MK-10	: MÁY KHUẤY HÓA CHẤT
CT-10	: THÙNG CHỨA HÓA CHẤT
AF-12A/B	: THỔI XỬ LÝ KHÍ (A/B)
F-01A/B	: QUẠT HÚT KHÍ HÔI
SP-12A/B	: BƠM TUẦN HOÀN HÓA CHẤT
WLS	: PHAO KIỂM SOÁT MỰC NƯỚC
FM	: ĐỒNG HỒ LƯU LƯỢNG

HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI



HỆ THỐNG HÓA CHẤT



Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bởi:
Vũ Công Nam

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÉ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

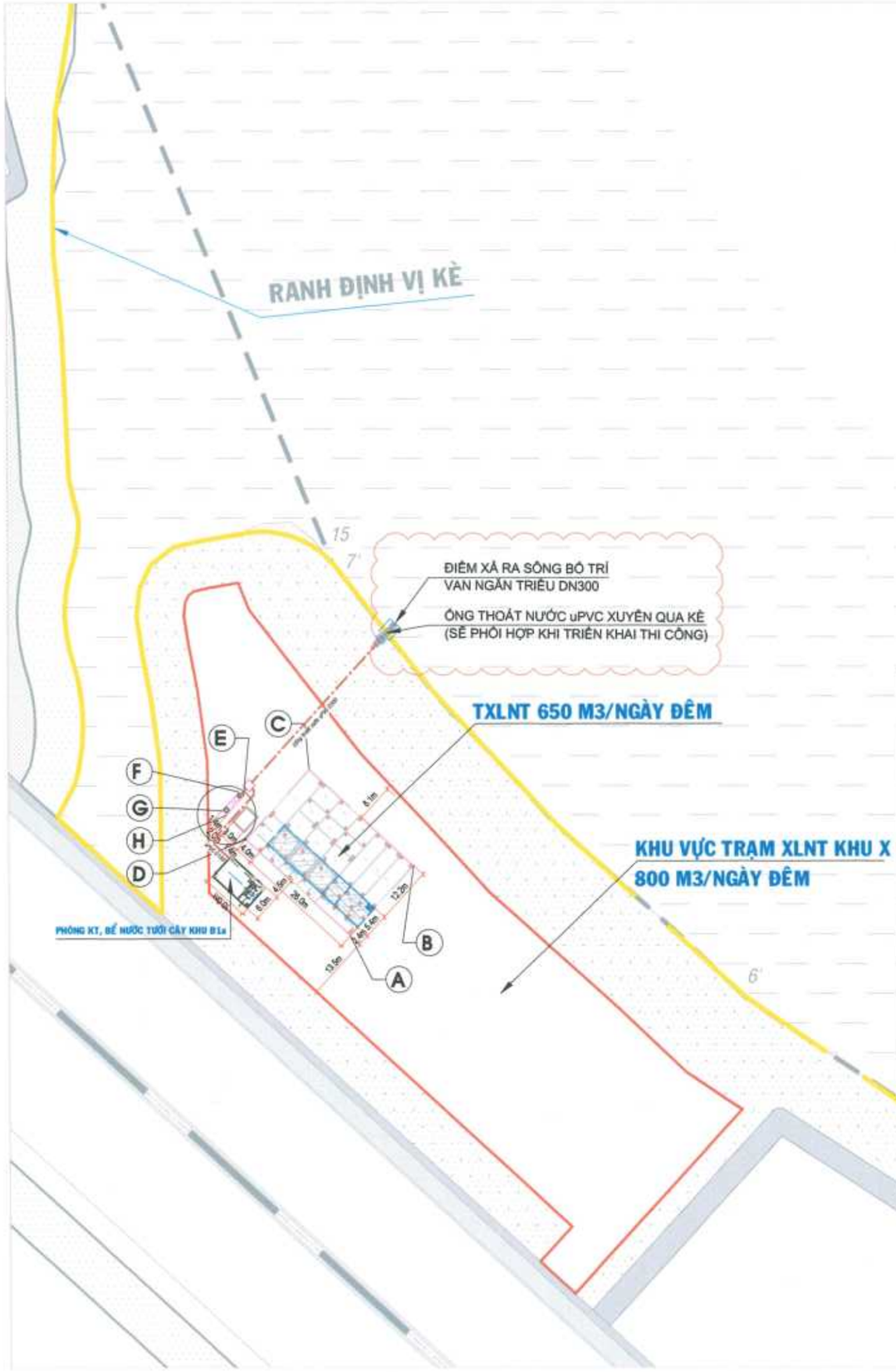
THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

Nội dung bản vẽ:
SƠ ĐỒ CÔNG NGHỆ

Chủ nhiệm đồ án	
KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế	
KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế	
KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra	
TNS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev
AQC DN | DVC | BD | IFR | STP | 100 | A

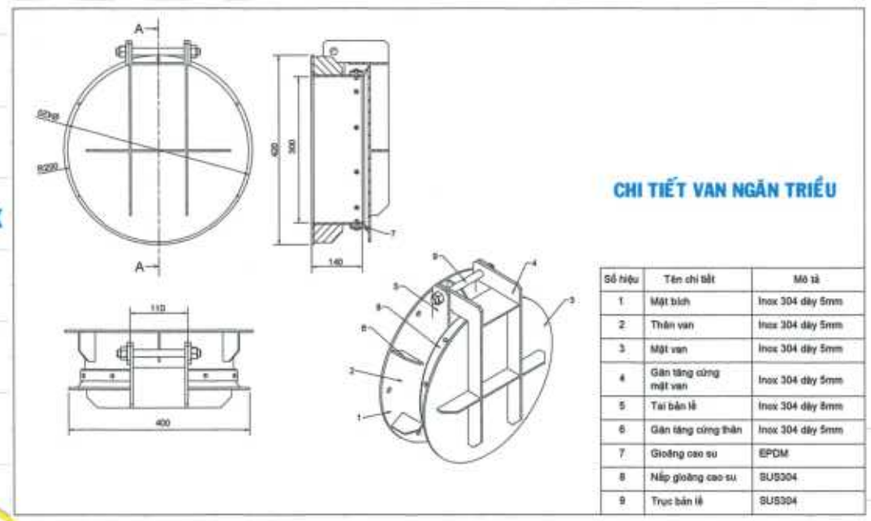


TỈ LỆ XÍCH

0 20 40 60 80 100 M

TỌA ĐỘ ĐỊNH VỊ
HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI

A	X: 1198785.680 Y: 403570.571	E	X: 1198815.012 Y: 403534.568
B	X: 1198800.421 Y: 403570.571	F	X: 1198815.957 Y: 403533.535
C	X: 1198820.707 Y: 403548.470	G	X: 1198812.034 Y: 403529.942
D	X: 1198805.967 Y: 403534.953	H	X: 1198811.088 Y: 403530.975



CHI TIẾT VAN NGĂN TRIỀU

Số hiệu	Tên chi tiết	Mô tả
1	Mặt bích	Inox 304 dày 5mm
2	Thân van	Inox 304 dày 5mm
3	Mặt van	Inox 304 dày 5mm
4	Gân tăng cứng mặt van	Inox 304 dày 5mm
5	Tai bản lề	Inox 304 dày 8mm
6	Gân tăng cứng thân	Inox 304 dày 5mm
7	Gioăng cao su	EPDM
8	Nắp gioăng cao su	SUS304
9	Trục bản lề	SUS304

Tên dự án:

AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

M.S.D.N: 3603140822 CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT TỈNH ĐỒNG NAI

Vũ Trọng Năm

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:

CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NÉ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục:

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

Nội dung bản vẽ:

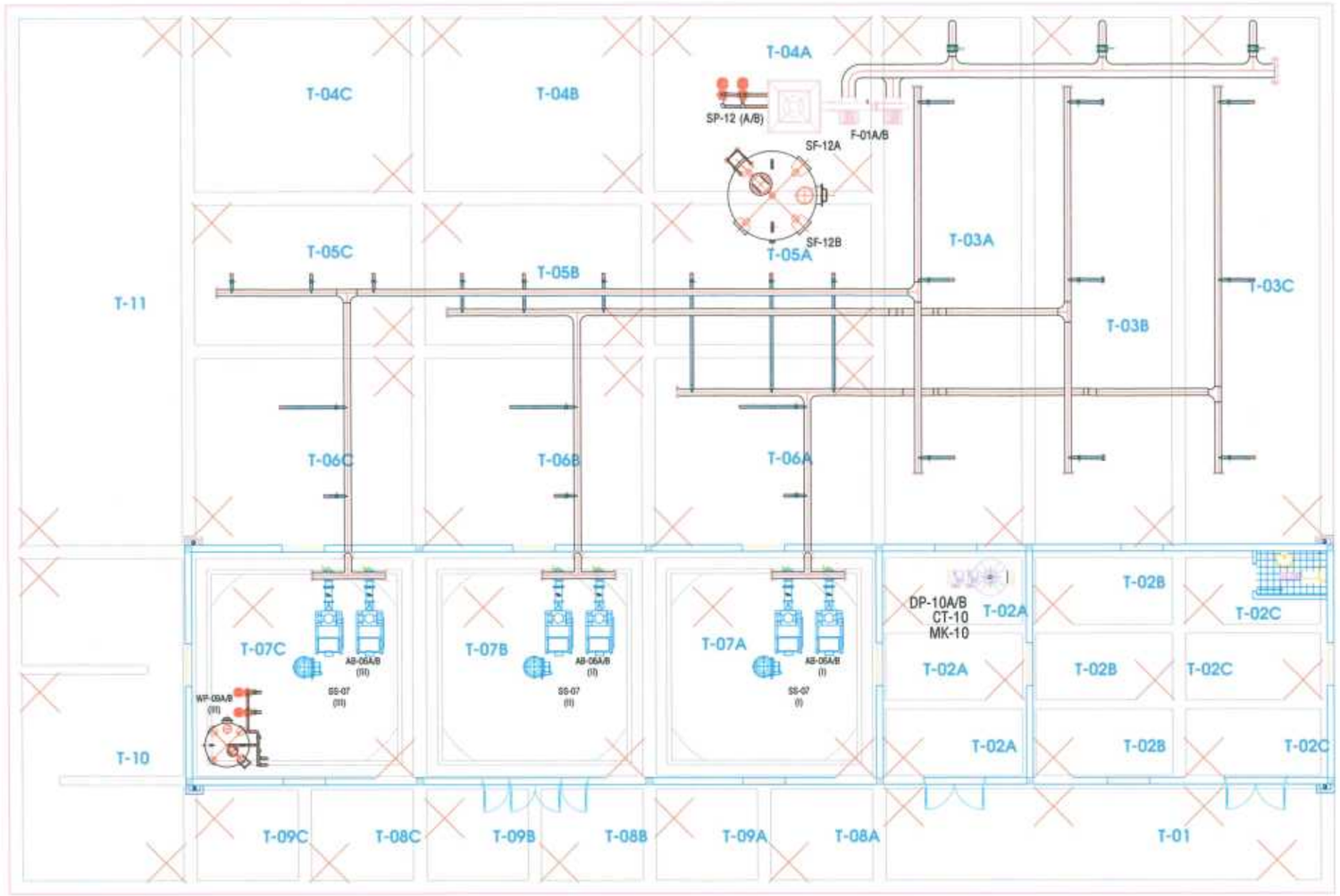
MẶT BẰNG ĐỊNH VỊ TRẠM XỬ LÍ NƯỚC THẢI

Chủ nhiệm đồ án KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev

AQC.DN	DVC	BD	IFR	STP	200	A

MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ TRÊN +0.20)
GIAI ĐOẠN 1: Q = 330 M³/NGÀY.ĐÊM ; GIAI ĐOẠN 2 VÀ GIAI ĐOẠN 3: Q = 160 M³/NGÀY.ĐÊM



CHÚ THÍCH:

T-01	: BỂ THU GOM	SC-01	: GIỎ LƯỢC RÁC	DP-10 (A/B)	: BƠM ĐỊNH LƯỢNG
T-02	: BỂ TÁCH DẦU	MX-04 (A/B)	: MÁY KHUẤY CHÌM BỂ ANOXIC	PL-01	: PALĂNG KÉO GIỎ LƯỢC RÁC
T-03	: BỂ ĐIỀU HÒA	AB-05 (A/B)	: MÁY THỔI KHÍ	SS-07	: MÔ TƠ GIẢM TỐC GẠT BÙN
T-04	: BỂ ANOXIC	WP-01 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ THU GOM	SF-09	: BỒN LỌC ÁP LỰC
T-05/06	: BỂ AEROTANK	WP-03 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ ĐIỀU HÒA	MK-10	: MÁY KHUẤY HÓA CHẤT
T-07	: BỂ LẮNG BÙN SINH HỌC	WP-06 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI TUẦN HOÀN	CT-10	: THÙNG CHỨA HÓA CHẤT
T-08	: BỂ CHỨA BÙN TRUNG GIAN	WP-09 (A/B)	: BƠM NƯỚC CẤP LỌC	SF-12	: THÁP XỬ LÝ KHÍ
T-09	: BỂ CHỨA NƯỚC TRUNG GIAN	SP-02	: BƠM BÙN CÁT	F-01(A/B)	: QUẠT HÚT KHÍ HÔI
T-10	: BỂ KHỬ TRÙNG	SP-06 (A/B)	: BƠM BÙN TUẦN HOÀN	WLS	: PHAO KIỂM SOÁT MỰC NƯỚC
T-11	: BỂ CHỨA BÙN				

±0.00: Cao độ mốc được lấy là cao độ nền đất hoàn thiện của hệ thống xử lý nước thải.

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
Phê duyệt bởi:
Vũ Trọng Nam

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT
GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

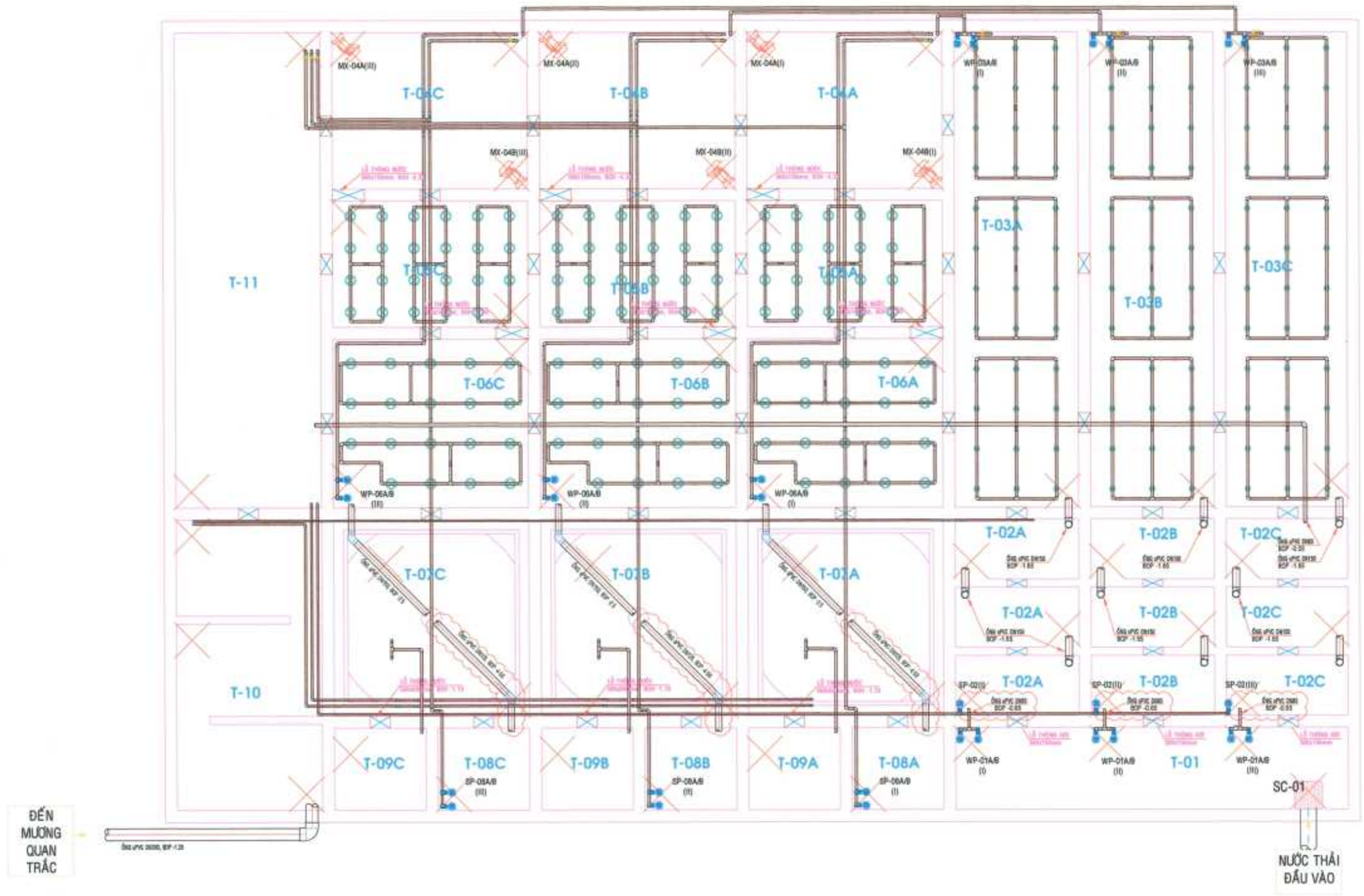
Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ TRÊN +0.20)

Chủ nhiệm đồ án	
KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế	
KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế	
KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra	
TNS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐỒ GHI

Project Code	Originator	Phase	Zone	Discipline	Number	Rev.
AQC.DN	DVC	BD	IFR	STP	201	A

MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ TRÊN +0.20)
GIAI ĐOẠN 1: Q = 330 M³/NGÀY.ĐÊM ; GIAI ĐOẠN 2 VÀ GIAI ĐOẠN 3: Q = 160 M³/NGÀY.ĐÊM



CHÚ THÍCH:

T-01	: BỂ THU GOM	SC-01	: GIỎ LƯỢC RÁC	DP-10 (A/B)	: BƠM ĐỊNH LƯỢNG
T-02	: BỂ TÁCH DẦU	MX-04 (A/B)	: MÁY KHUẤY CHÌM BỂ ANOXIC	PL-01	: PALĂNG KÉO GIỎ LƯỢC RÁC
T-03	: BỂ ĐIỀU HÒA	AB-05 (A/B)	: MÁY THỔI KHÍ	SS-07	: MÔ TƠ GIẢM TỐC GẠT BÙN
T-04	: BỂ ANOXIC	WP-01 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ THU GOM	SF-09	: BỒN LỌC ÁP LỰC
T-05/06	: BỂ AEROTANK	WP-03 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ ĐIỀU HÒA	MK-10	: MÁY KHUẤY HÓA CHẤT
T-07	: BỂ LẮNG BÙN SINH HỌC	WP-06 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI TUẦN HOÀN	CT-10	: THÙNG CHỨA HÓA CHẤT
T-08	: BỂ CHỨA BÙN TRUNG GIAN	WP-09 (A/B)	: BƠM NƯỚC CẤP LỌC	SF-12	: THÁP XỬ LÝ KHÍ
T-09	: BỂ CHỨA NƯỚC TRUNG GIAN	SP-02	: BƠM BÙN CÁT	F-01(A/B)	: QUẠT HÚT KHÍ HÔI
T-10	: BỂ KHỬ TRÙNG	SP-08 (A/B)	: BƠM BÙN TUẦN HOÀN	WLS	: PHAO KIỂM SOÁT MỰC NƯỚC
T-11	: BỂ CHỨA BÙN				

±0.00: Cao độ mốc được lấy là cao độ nền đất hoàn thiện của hệ thống xử lý nước thải.

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung cần sửa bổ sung	Hủy duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

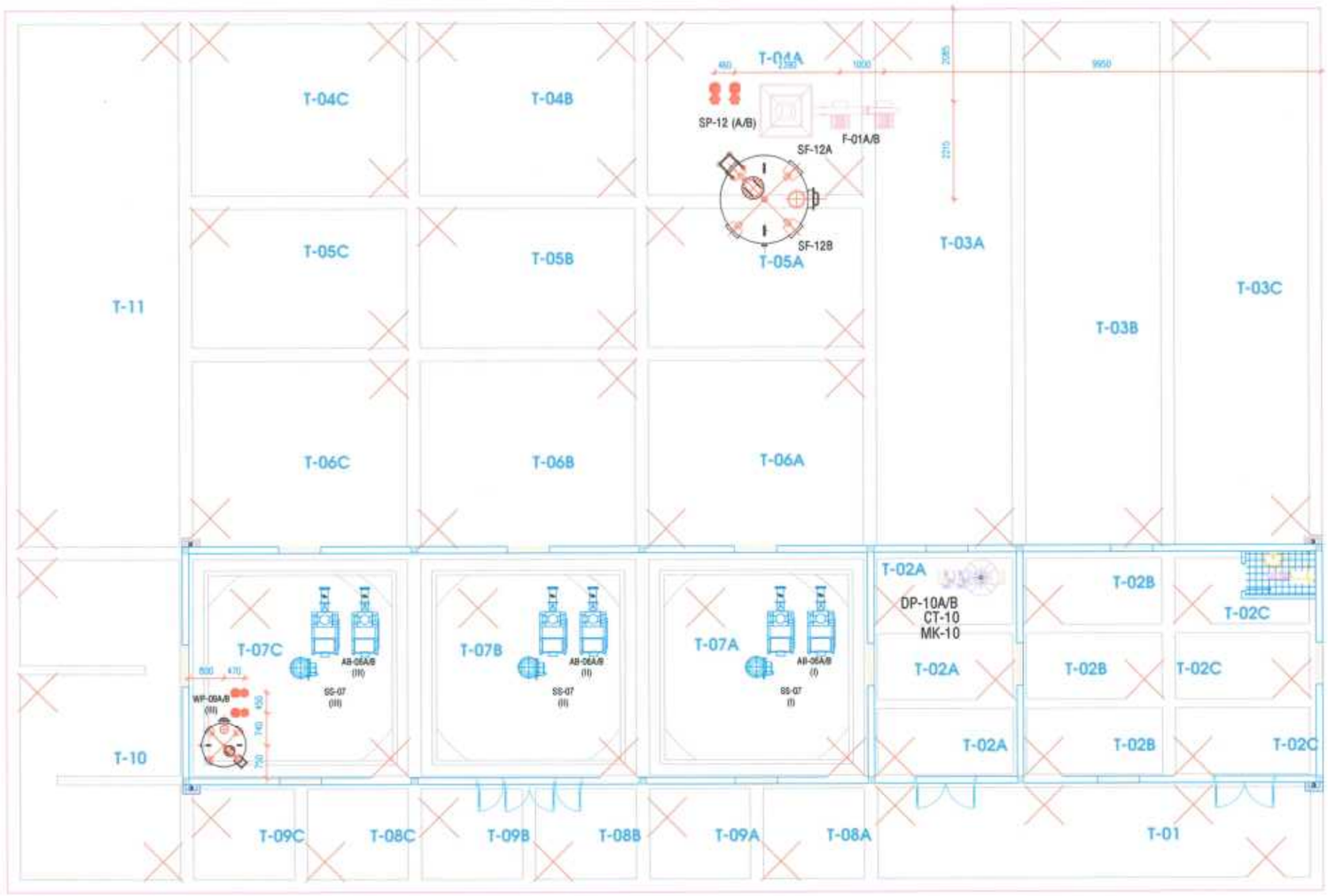
Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ DƯỚI +0.20)

Chủ nhiệm đồ án	KS. LÊ QUANG ĐOÀN
Chủ trì thiết kế	KS. TRẦN DUY HƯNG
Thiết kế	KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG
Kiểm tra	THS. NGUYỄN DUY CÔNG
Ngày phát hành:	7/2025
Tỉ lệ:	ĐÃ GHI

AQC.DN	DVC	BD	IFR	STP	202	A

MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ TRÊN +0.20)
GIAI ĐOẠN 1: Q = 330 M³/NGÀY.ĐÊM ; GIAI ĐOẠN 2 VÀ GIAI ĐOẠN 3: Q = 160 M³/NGÀY.ĐÊM



CHÚ THÍCH:

T-01	: BỂ THU GOM	SC-01	: GIỎ LƯỢC RÁC	DP-10 (A/B)	: BƠM ĐỊNH LƯỢNG
T-02	: BỂ TÁCH DẦU	MX-04 (A/B)	: MÁY KHUẤY CHÌM BỂ ANOXIC	PL-01	: PALĂNG KÉO GIỎ LƯỢC RÁC
T-03	: BỂ ĐIỀU HÒA	AB-05 (A/B)	: MÁY THỔI KHÍ	SS-07	: MÔ TƠ GIẢM TỐC GẠT BÙN
T-04	: BỂ ANOXIC	WP-01 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ THU GOM	SF-09	: BỒN LỌC ÁP LỰC
T-05/06	: BỂ AEROTANK	WP-03 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ ĐIỀU HÒA	MK-10	: MÁY KHUẤY HÓA CHẤT
T-07	: BỂ LẮNG BÙN SINH HỌC	WP-06 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI TUẦN HOÀN	CT-10	: THÙNG CHỨA HÓA CHẤT
T-08	: BỂ CHỨA BÙN TRUNG GIAN	WP-09 (A/B)	: BƠM NƯỚC CẤP LỌC	SF-12	: THÁP XỬ LÝ KHÍ
T-09	: BỂ CHỨA NƯỚC TRUNG GIAN	SP-02	: BƠM BÙN CÁT	F-01(A/B)	: QUẠT HÚT KHÍ HÔI
T-10	: BỂ KHỬ TRÙNG	SP-08 (A/B)	: BƠM BÙN TUẦN HOÀN	WLS	: PHAO KIỂM SOÁT MỰC NƯỚC
T-11	: BỂ CHỨA BÙN				

±0.00: Cao độ mốc được lấy là cao độ nền đất hoàn thiện của hệ thống xử lý nước thải.

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
Phê duyệt bởi:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
Võ Đồng Nam

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

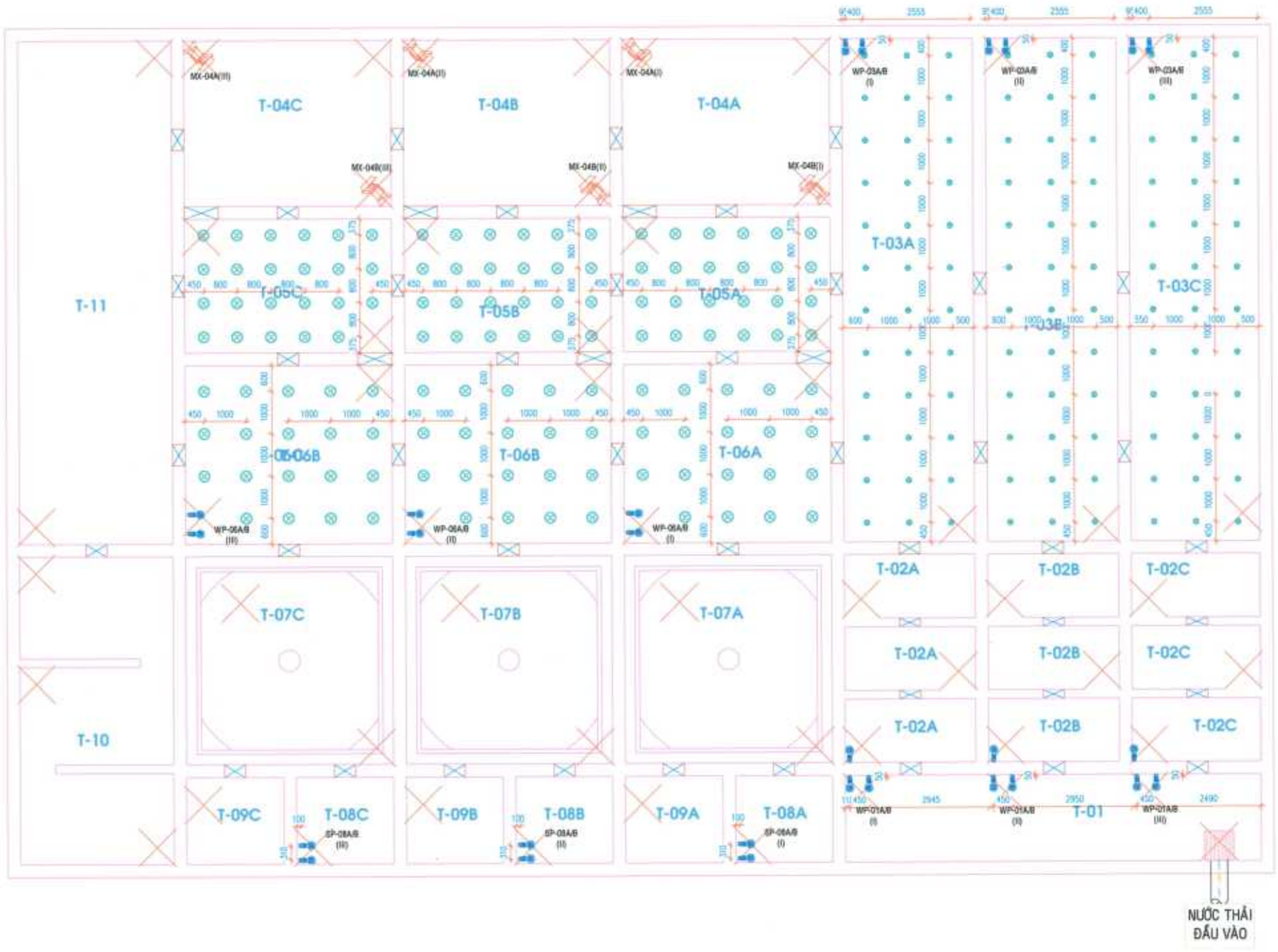
Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ BỐ TRÍ THIẾT BỊ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ TRÊN +0.20)

Chủ nhiệm đồ án	
KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế	
KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế	
KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra	
ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev
AQC.DN | DVC | BD | IFR | STP | 203 | A

MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ TRÊN +0.20)
GIAI ĐOẠN 1: Q = 330 M³/NGÀY.ĐÊM ; GIAI ĐOẠN 2 VÀ GIAI ĐOẠN 3: Q = 160 M³/NGÀY.ĐÊM



CHÚ THÍCH:

T-01	: BỂ THU GOM	SC-01	: GIỎ LƯỢC RÁC	DP-10 (A/B)	: BƠM ĐỊNH LƯỢNG
T-02	: BỂ TÁCH DẦU	MX-04 (A/B)	: MÁY KHUẤY CHÌM BỂ ANOXIC	PL-01	: PALĂNG KÉO GIỎ LƯỢC RÁC
T-03	: BỂ ĐIỀU HÒA	AB-05 (A/B)	: MÁY THỔI KHÍ	SS-07	: MÔ TƠ GIẢM TỐC GẠT BÙN
T-04	: BỂ ANOXIC	WP-01 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ THU GOM	SF-09	: BỒN LỌC ÁP LỰC
T-05/06	: BỂ AEROTANK	WP-03 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ ĐIỀU HÒA	MK-10	: MÁY KHUẤY HÓA CHẤT
T-07	: BỂ LẮNG BÙN SINH HỌC	WP-06 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI TUẦN HOÀN	CT-10	: THÙNG CHỨA HÓA CHẤT
T-08	: BỂ CHỨA BÙN TRUNG GIAN	WP-09 (A/B)	: BƠM NƯỚC CẤP LỌC	SF-12	: THÁP XỬ LÝ KHÍ
T-09	: BỂ CHỨA NƯỚC TRUNG GIAN	SP-02	: BƠM BÙN CÁT	F-01(A/B)	: QUẠT HÚT KHÍ HÔI
T-10	: BỂ KHỬ TRÙNG	SP-06 (A/B)	: BƠM BÙN TUẦN HOÀN	WLS	: PHAO KIỂM SOÁT MỰC NƯỚC
T-11	: BỂ CHỨA BÙN				

±0.00: Cao độ mốc được lấy là cao độ nền đất hoàn thiện của hệ thống xử lý nước thải.

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
Vũ Trọng Nam

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT
GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

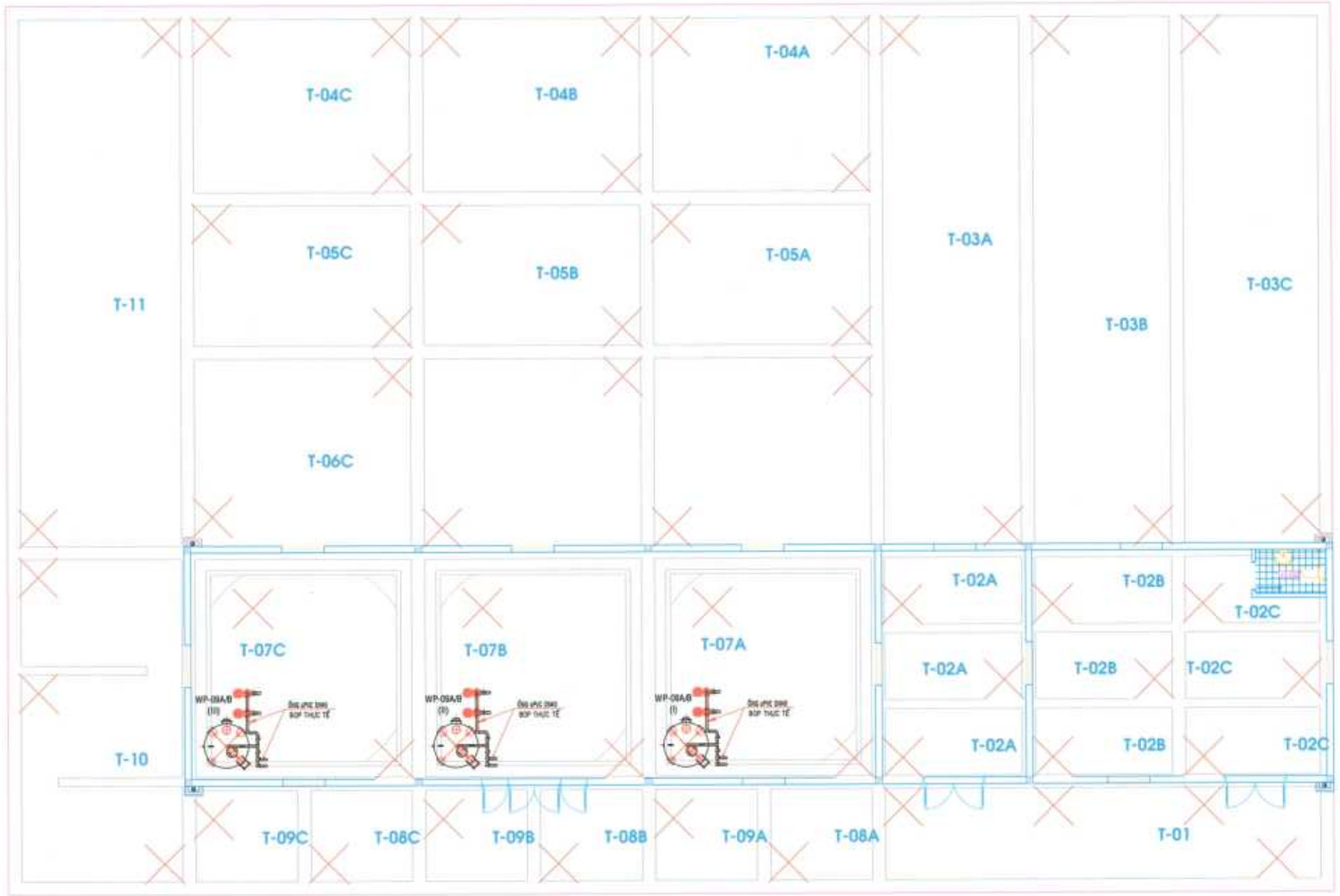
Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ BỐ TRÍ THIẾT BỊ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ DƯỚI +0.20)

Chủ nhiệm đồ án	
KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế	
KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế	
KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra	
THS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev
AQC.DN | DVC | BD | IFR | STP | 204 | A

MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ TRÊN +0.20)
GIAI ĐOẠN 1: Q = 330 M³/NGÀY.ĐÊM ; GIAI ĐOẠN 2 VÀ GIAI ĐOẠN 3: Q = 160 M³/NGÀY.ĐÊM



CHÚ THÍCH:

T-01	: BỂ THU GOM	SC-01	: GIỎ LƯỢC RÁC	DP-10 (A/B)	: BƠM ĐỊNH LƯỢNG
T-02	: BỂ TÁCH DẦU	MX-04 (A/B)	: MÁY KHUẤY CHÌM BỂ ANOXIC	PL-01	: PALĂNG KÉO GIỎ LƯỢC RÁC
T-03	: BỂ ĐIỀU HÒA	AB-05 (A/B)	: MÁY THỔI KHÍ	SS-07	: MÔ TƠ GIẢM TỐC GẠT BÙN
T-04	: BỂ ANOXIC	WP-01 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ THU GOM	SF-09	: BỒN LỌC ÁP LỰC
T-05/06	: BỂ AEROTANK	WP-03 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ ĐIỀU HÒA	MK-10	: MÁY KHUẤY HÓA CHẤT
T-07	: BỂ LẮNG BÙN SINH HỌC	WP-06 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI TUẦN HOÀN	CT-10	: THÙNG CHỨA HÓA CHẤT
T-08	: BỂ CHỨA BÙN TRUNG GIAN	WP-09 (A/B)	: BƠM NƯỚC CẤP LỌC	SF-12	: THÁP XỬ LÝ KHÍ
T-09	: BỂ CHỨA NƯỚC TRUNG GIAN	SP-02	: BƠM BÙN CÁT	F-01(A/B)	: QUẠT HÚT KHÍ HÔI
T-10	: BỂ KHỬ TRÙNG	SP-08 (A/B)	: BƠM BÙN TUẦN HOÀN	WLS	: PHAO KIỂM SOÁT MỰC NƯỚC
T-11	: BỂ CHỨA BÙN				

±0.00: Cao độ mốc được lấy là cao độ nền đất hoàn thiện của hệ thống xử lý nước thải.

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Vũ Trọng Nam

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

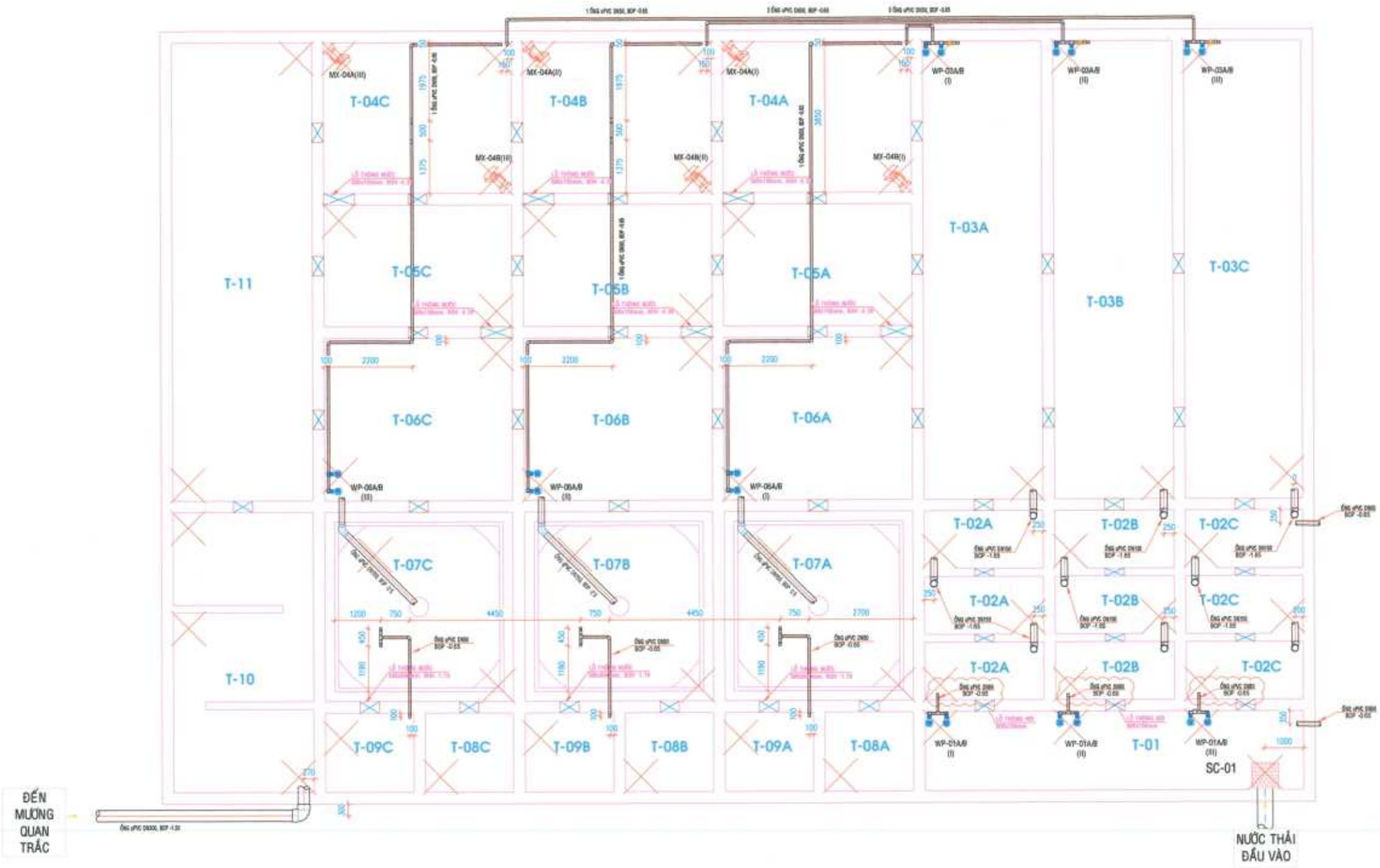
Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ ĐƯỜNG ỐNG DẪN NƯỚC TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ TRÊN +0.20)

Chủ nhiệm đồ án: KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế: KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế: KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra: ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase / Zone | Discipline | Number | Rev
AQC DN | DVC | BD | IFR | STP | 205 | A

MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ TRÊN +0.20)
GIAI ĐOẠN 1: Q = 330 M³/NGÀY.ĐÊM ; GIAI ĐOẠN 2 VÀ GIAI ĐOẠN 3: Q = 160 M³/NGÀY.ĐÊM



CHÚ THÍCH:

T-01	: BỂ THU GOM	SC-01	: GIỎ LƯỢC RÁC	DP-10 (A/B)	: BƠM ĐỊNH LƯỢNG
T-02	: BỂ TÁCH DẦU	MX-04 (A/B)	: MÁY KHUẤY CHÌM BỂ ANOXIC	PL-01	: PALĂNG KÉO GIỎ LƯỢC RÁC
T-03	: BỂ ĐIỀU HÒA	AB-05 (A/B)	: MÁY THỔI KHÍ	SS-07	: MÔ TƠ GIẢM TỐC GẠT BÙN
T-04	: BỂ ANOXIC	WP-01 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ THU GOM	SF-09	: BỒN LỌC ÁP LỰC
T-05/06	: BỂ AEROTANK	WP-03 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI BỂ ĐIỀU HÒA	MK-10	: MÁY KHUẤY HÓA CHẤT
T-07	: BỂ LẮNG BÙN SINH HỌC	WP-06 (A/B)	: BƠM NƯỚC THẢI TUẦN HOÀN	CT-10	: THÙNG CHỨA HÓA CHẤT
T-08	: BỂ CHỨA BÙN TRUNG GIAN	WP-09 (A/B)	: BƠM NƯỚC CẤP LỌC	SF-12	: THÁP XỬ LÝ KHÍ
T-09	: BỂ CHỨA NƯỚC TRUNG GIAN	SP-02	: BƠM BÙN CÁT	F-01(A/B)	: QUẠT HÚT KHÍ HÔI
T-10	: BỂ KHỬ TRÙNG	SP-08 (A/B)	: BƠM BÙN TUẦN HOÀN	WLS	: PHAO KIỂM SOÁT MỰC NƯỚC
T-11	: BỂ CHỨA BÙN				

±0.00: Cao độ mốc được lấy là cao độ nền đất hoàn thiện của hệ thống xử lý nước thải

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bởi:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
Nguyễn Văn Nam

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Hủ duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

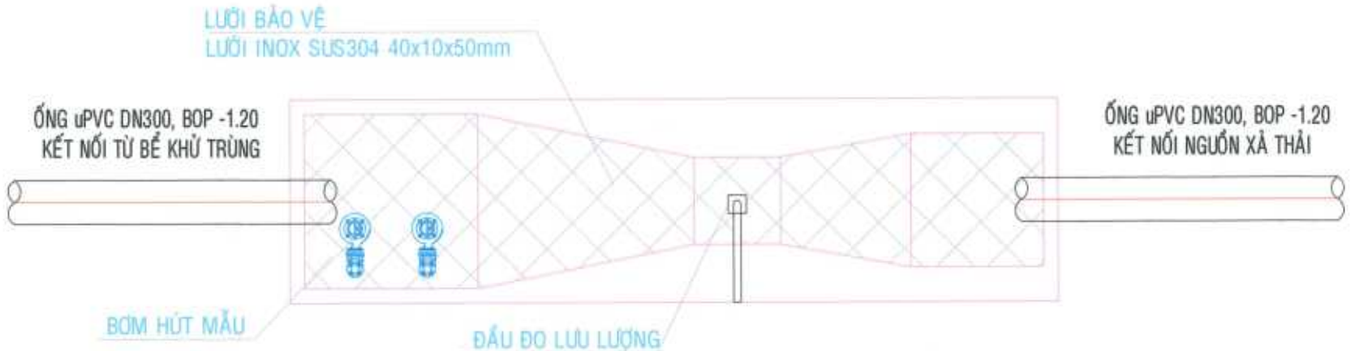
Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

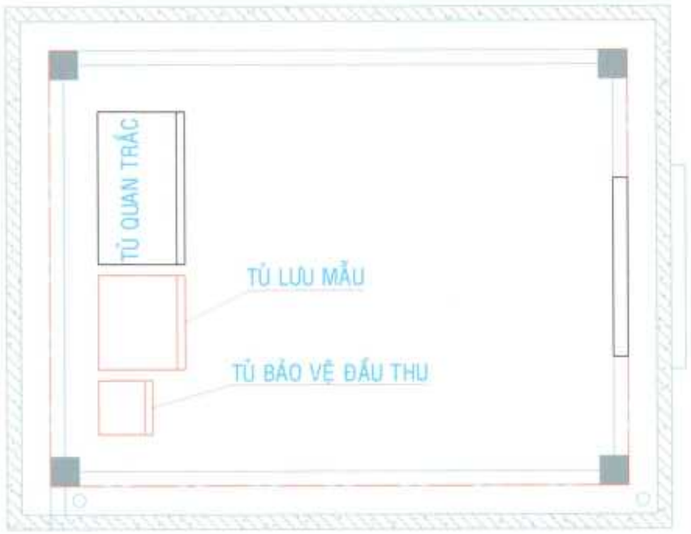
Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG CÔNG NGHỆ ĐƯỜNG ỐNG DẪN NƯỚC TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (CAO ĐỘ DƯỚI +0.20)

Chủ nhiệm đồ án	
KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế	
KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế	
KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra	
ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code	Originator	Phase	Zone	Discipline	Number	Rev
AQC DN	DVC	BD	IFR	STP	206	A

BỐ TRÍ THIẾT BỊ NHÀ TRẠM QUAN TRẮC





±0.00: Cao độ mốc được lấy là cao độ nền đất hoàn thiện của hệ thống xử lý nước thải.

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bởi:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
Võ Công Nam

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

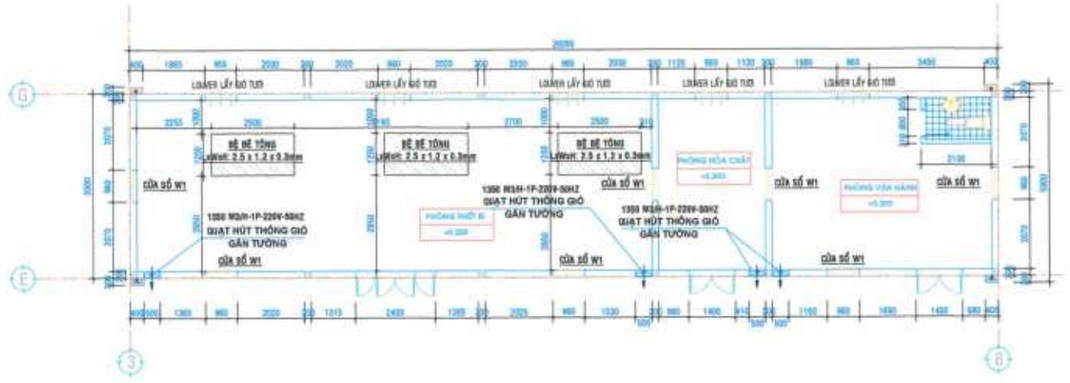
Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

Nội dung bản vẽ:
MẶT BẰNG BỐ TRÍ THIẾT BỊ NHÀ TRẠM QUAN TRẮC

Chủ nhiệm đồ án KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	

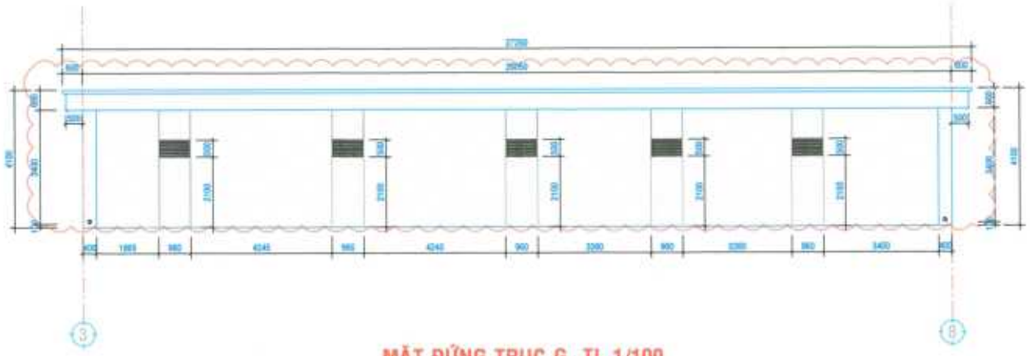
Ngày phát hành: 7/2025
Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev
AQC.DN | DVC | BD | IFR | STP | 214 | A

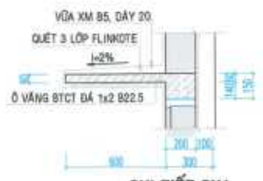


MẶT BẰNG NHÀ VẬN HÀNH, TL 1/100

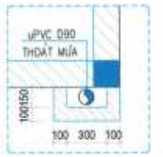
MẶT ĐỨNG TRỤC E, TL 1/100



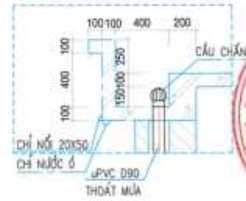
MẶT ĐỨNG TRỤC G, TL 1/100



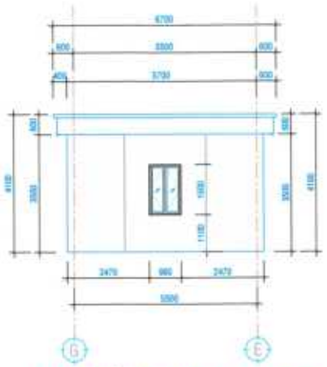
CHI TIẾT OV1
TỶ LỆ :1/25



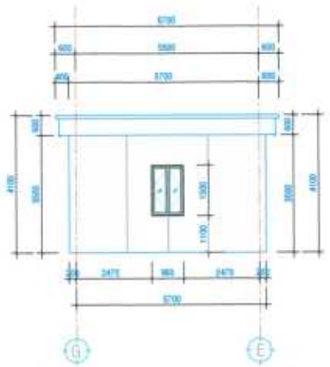
CHI TIẾT 1, TL 1/25



CHI TIẾT 2, TL 1/25



MẶT ĐỨNG TRỤC 3, TL 1/100



MẶT ĐỨNG TRỤC 8, TL 1/100

CẤU TẠO NHÀ ĐIỀU HÀNH

NỀN NHÀ

- Sơn epoxy chống trượt màu xám dày 0.4mm.
- Sân btct đá 1x2 M250

TƯỜNG NHÀ VẬN HÀNH

- Sơn nước 2 mặt trong và ngoài
- Tô vữa M75 hai mặt dày 1.5cm
- Tường gạch ống dày 100, vữa M75
- Mặt đứng sơn nước 3 tone màu xám - trắng
(màu sơn trình DES duyệt trước khi thi công)
- Kẻ ron theo phương đứng 20x10mm - ron vuông

TƯỜNG NHÀ VỆ SINH

- Sơn nước mặt ngoài, mặt trong nhà vệ sinh dán gạch men 300x600
- Tô vữa M75 hai mặt dày 1.5cm
- Tường gạch ống dày 100, vữa M75

NỀN NHÀ VỆ SINH

- Lót gạch nhám chống trượt 300x300
- Tô vữa M75 hai mặt dày 3cm tạo độ dốc 1.5% về phễu thu
- Sân BTCT (xem bản vẽ kết cấu)

MÁI NHÀ

- Lớp vữa xi măng b10 có phụ gia chống thấm tạo dốc 2%
- 2 lớp chống thấm, sử dụng màn chống thấm dạng lỏng gốc polyurethane
- Tạo dốc 2% về phía thu nước, chỗ lõm nhất dày 30mm
- Sân btct chịu lực có phụ gia chống thấm.
- Vữa xi măng b10 dày 15mm
- Trét mastic, hoàn thiện sơn nước nội thất, 1 lớp lót, 2 lớp hoàn thiện
(màu sơn trình DES duyệt trước khi thi công)

- Cửa 1 cánh, nhôm màu RAL 7043 bề mặt sần
- Kính cường lực dày 6mm dán mờ

- Lớp vữa xi măng b10 có phụ gia chống thấm tạo dốc 2%
- 2 lớp chống thấm, sử dụng màn chống thấm dạng lỏng gốc polyurethane
- Tạo dốc 2% về phía thu nước, chỗ lõm nhất dày 30mm
- Sân btct chịu lực có phụ gia chống thấm.
- Vữa xi măng b10 dày 15mm
- Trét mastic, hoàn thiện sơn nước nội thất, 1 lớp lót, 2 lớp hoàn thiện
(màu sơn trình DES duyệt trước khi thi công)

±0.00: Cao độ nêu được lấy là cao độ nền đất hoàn thiện của hệ thống xử lý nước thải

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bởi:

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

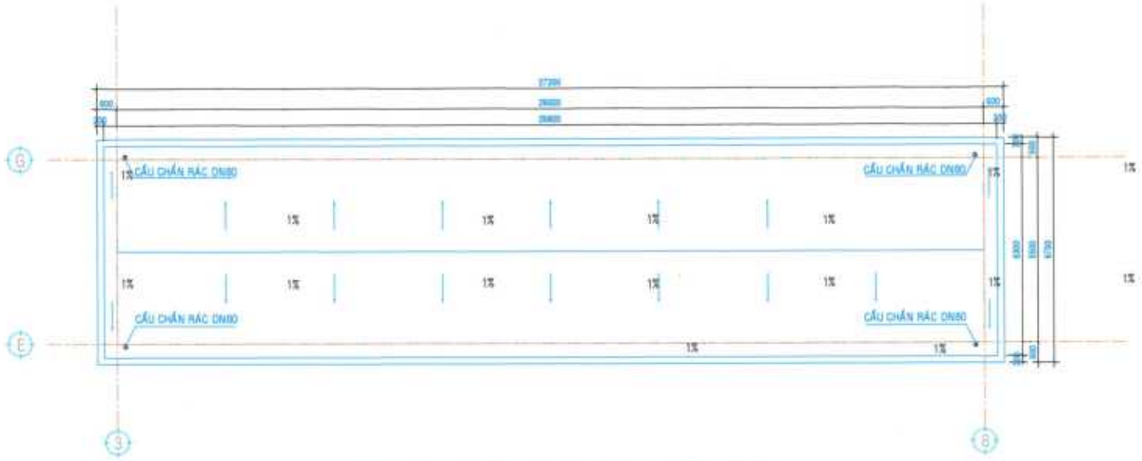
THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

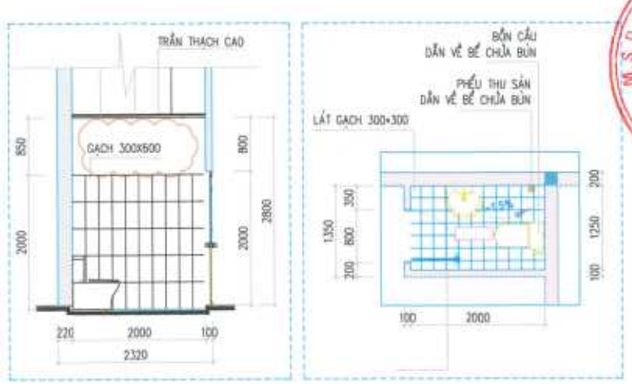
Nội dung bản vẽ:
KIẾN TRÚC NHÀ ĐIỀU HÀNH (1/2)

Chủ nhiệm đồ án KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code	Originator	Phase	Zone	Discipline	Number	Rev
AQC.DR	DVC	BD	IFR	STP	215	A



MẶT BẰNG MÁI NHÀ VẬN HÀNH, TL 1/100



GHI CHÚ:
CHI TIẾT KẾT CẤU XEM BẢN VẼ KẾT CẤU HỆ THỐNG XỬ LÝ

CỬA ĐI D1

KÍCH THƯỚC: 2400x2500 - CỬA ĐI 4 CÁNH, KHUNG KÍNH CỐ ĐỊNH
KHUNG NHÔM HỆ 70, SƠN TĨNH ĐIỆN MÀU TRẮNG
KÍNH TRONG CƯỜNG LỰC DÀY 8MM
SỐ LƯỢNG: 01 BỘ

CỬA ĐI D2

KÍCH THƯỚC: 1400x2500 - CỬA ĐI 2 CÁNH, KHUNG KÍNH CỐ ĐỊNH
KHUNG NHÔM HỆ 70, SƠN TĨNH ĐIỆN MÀU TRẮNG
KÍNH TRONG CƯỜNG LỰC DÀY 8MM
SỐ LƯỢNG: 02 BỘ

CỬA SỔ W1

KÍCH THƯỚC: 1400x1500 - CỬA SỔ 2 CÁNH MỞ
KHUNG NHÔM HỆ 70, SƠN TĨNH ĐIỆN MÀU TRẮNG
KÍNH TRONG CƯỜNG LỰC DÀY 8MM
SỐ LƯỢNG: 7 BỘ

CỬA ĐI D3

KÍCH THƯỚC: 800x2000 - CỬA ĐI 1 CÁNH
KHUNG NHÔM HỆ 70, SƠN TĨNH ĐIỆN MÀU TRẮNG
KÍNH MỜ CƯỜNG DÀY 5MM
SỐ LƯỢNG: 01 BỘ

THÔNG GIÓ

1. LOUVER LẤY GIÓ:
KÍCH THƯỚC: 950x500 - THÔNG GIÓ
KHUNG NHÔM HỆ 70, SƠN TĨNH ĐIỆN MÀU TRẮNG
LAM NHÔM V SƠN TĨNH ĐIỆN
SỐ LƯỢNG: 05 BỘ
2. QUẠT HÚT THÔNG GIÓ
SỐ LƯỢNG: 04 BỘ

±0.00: Cao độ mốc được lấy là cao độ nền đất tuân thiên của hệ thống xử lý nước thải

Tên dự án:

AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bởi:

Vũ Công Nam

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:

CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục:

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

Nội dung bản vẽ:

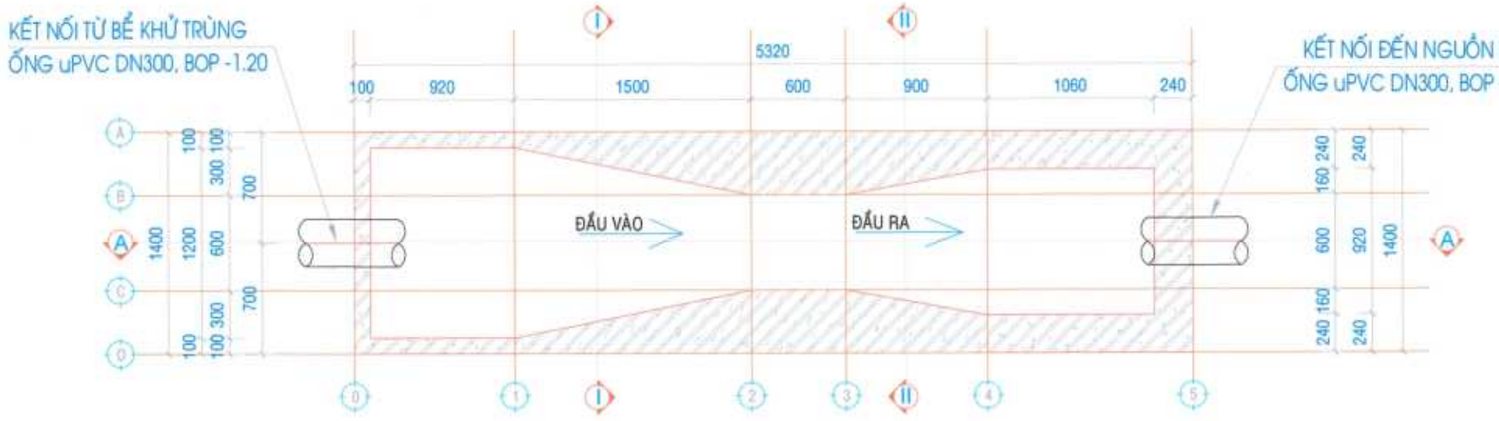
KIẾN TRÚC NHÀ ĐIỀU HÀNH (2/2)

Chủ nhiệm đồ án	
KS. LÊ QUANG ĐOÀN	
Chủ trì thiết kế	
KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế	
KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra	
ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	

Ngày phát hành: 7/2025
Tỉ lệ: ĐÃ GHI

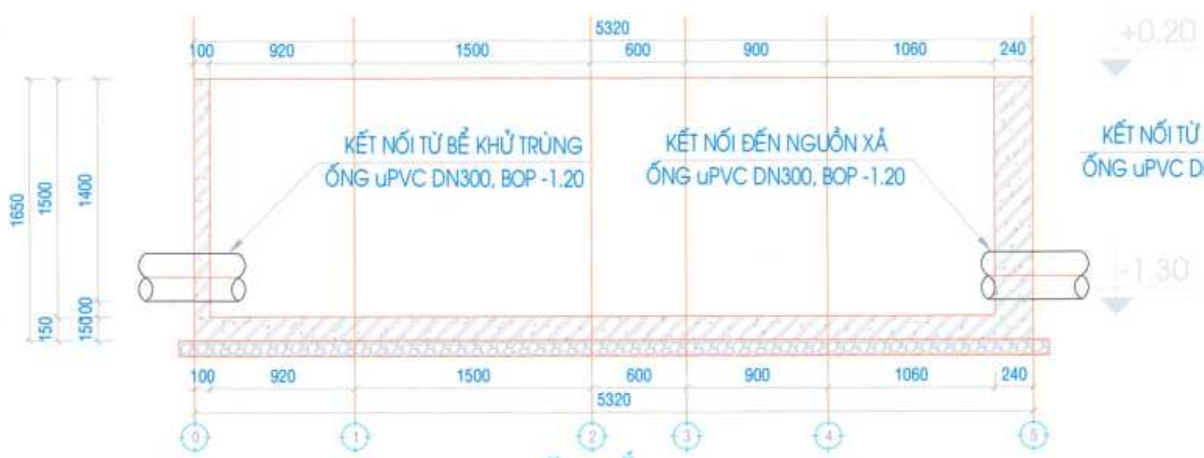
Project Code | Originator | Phase / Zone | Discipline | Number | Rev

AQC DN	DVC	BD	IFR	STP	216	A

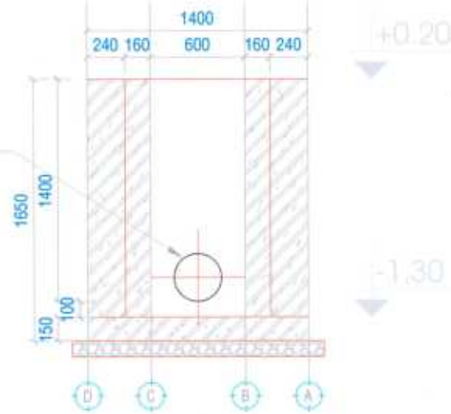


MẶT BẰNG MÁNG NƯỚC TRẠM QUAN TRẮC

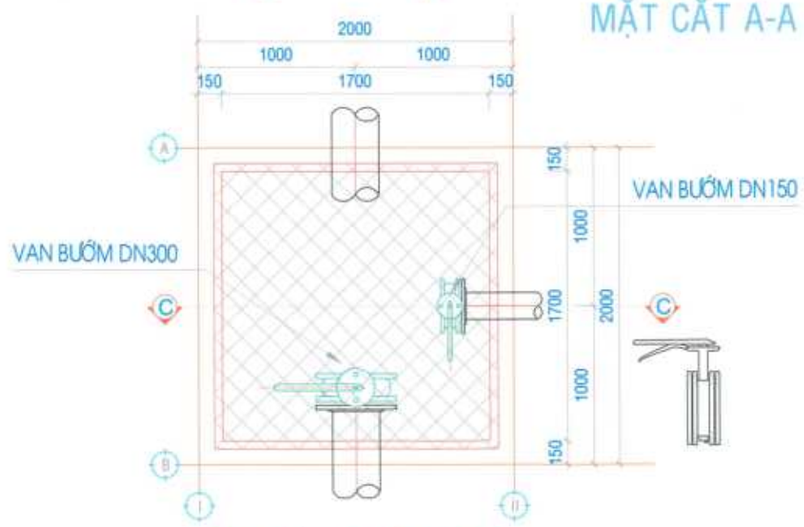
MẶT CẮT I-I



MẶT CẮT A-A

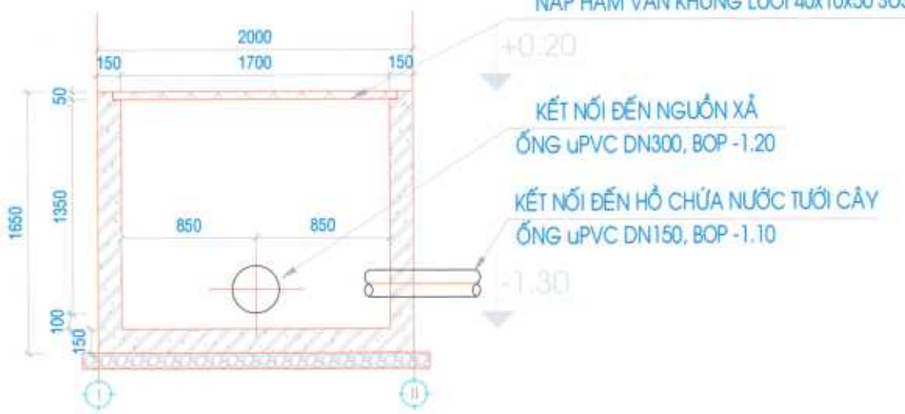


MẶT CẮT II-II



MẶT BẰNG HẦM VAN

NẮP HẦM VAN KHUNG LƯỚI 40x10x50 SUS304



MẶT CẮT C-C

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Đơn vị lập báo cáo:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
M.S.D.N: 0315440822 - C.T.T.N.H.H - TỈNH ĐỒNG NAI
Võ Văn Nam

Tư vấn thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NỀ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

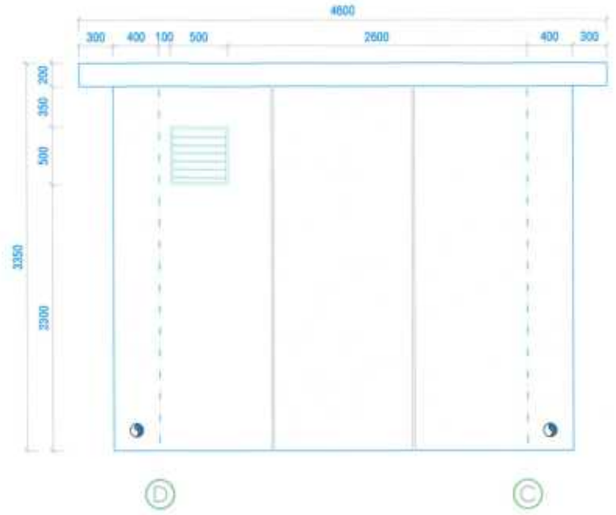
THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

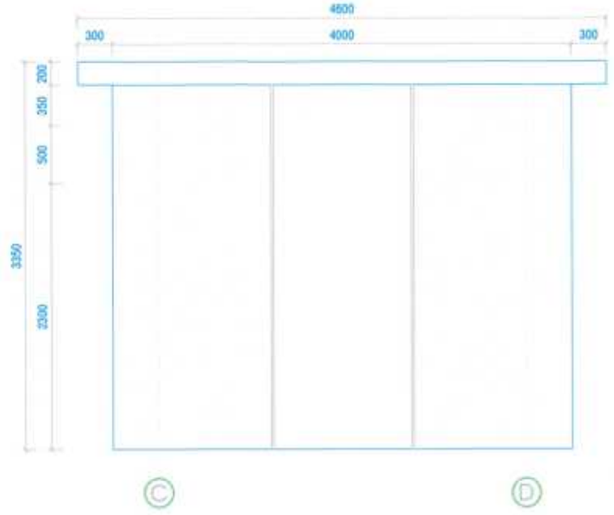
Nội dung bản vẽ:
KIẾN TRÚC MƯƠNG QUAN TRẮC

Chủ nhiệm đồ án KS. LÊ QUANG ĐOAN	
Chủ trì thiết kế KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code	Originator	Phase	Zone	Discipline	Number	Rev
AQC.DN	DVC	BD	IFR	STP	218	A



HƯỚNG NHÌN D-C



HƯỚNG NHÌN C-D

CẤU TẠO NHÀ QUAN TRẮC

NỀN NHÀ

- Sơn epoxy chống trượt màu xám dày 0.4mm.
- Sàn btct đá 1x2 M250

TƯỜNG NHÀ QUAN TRẮC

- Sơn nước 2 mặt trong và ngoài
- Tô vữa M75 hai mặt dày 1.5cm
- Tường gạch ống dày 100, vữa M75
- Mặt đứng sơn nước 3 tone màu xám - trắng
(màu sơn trình DES duyệt trước khi thi công)
- Kẻ ron theo phương đứng 20x10mm - ron vuông

MÁI NHÀ

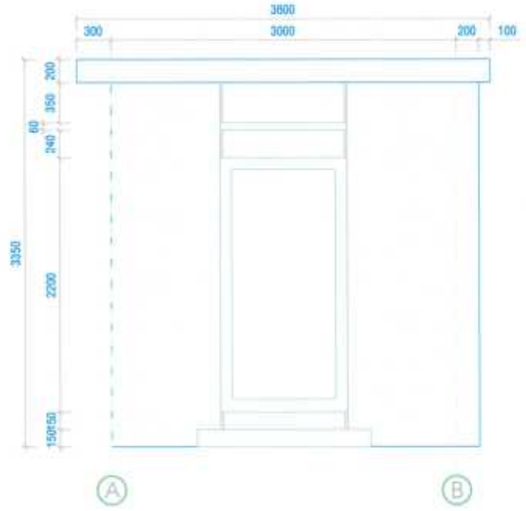
- Lớp vữa xi măng b10 có phụ gia chống thấm tạo dốc 2%
- 2 lớp chống thấm, sử dụng màn chống thấm dạng lỏng gốc polyurethane
- Tạo dốc 2% về phía thu nước, chỗ lõm nhất dày 30mm
- Sàn btct chịu lực có phụ gia chống thấm.
- Vữa xi măng b10 dày 15mm
- Trét mastic, hoàn thiện sơn nước nội thất, 1 lớp lót, 2 lớp hoàn thiện
(màu sơn trình DES duyệt trước khi thi công)

CỬA

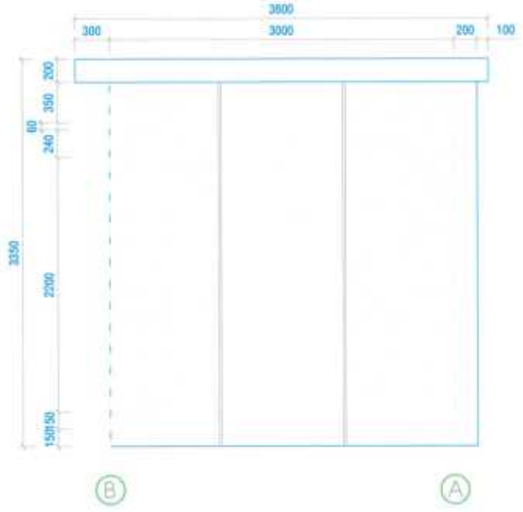
- Cửa 1 cánh, nhôm màu RAL 7043 bề mặt sần
- Kính cường lực dày 6mm dán mờ

SÊ NÔ

- Lớp vữa xi măng b10 có phụ gia chống thấm tạo dốc 2%
- 2 lớp chống thấm, sử dụng màn chống thấm dạng lỏng gốc polyurethane
- Tạo dốc 2% về phía thu nước, chỗ lõm nhất dày 30mm
- Sàn btct chịu lực có phụ gia chống thấm.
- Vữa xi măng b10 dày 15mm
- Trét mastic, hoàn thiện sơn nước nội thất, 1 lớp lót, 2 lớp hoàn thiện
(màu sơn trình DES duyệt trước khi thi công)

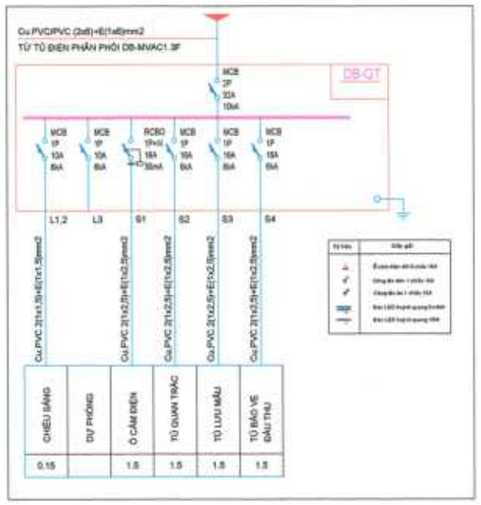


HƯỚNG NHÌN A-B



HƯỚNG NHÌN B-A

SƠ ĐỒ NGUYÊN LÝ CẤP ĐIỆN NHÀ QUAN TRẮC



Tên dự án:

AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bản vẽ

Võ Văn Nê

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:

CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

Hạng mục:

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

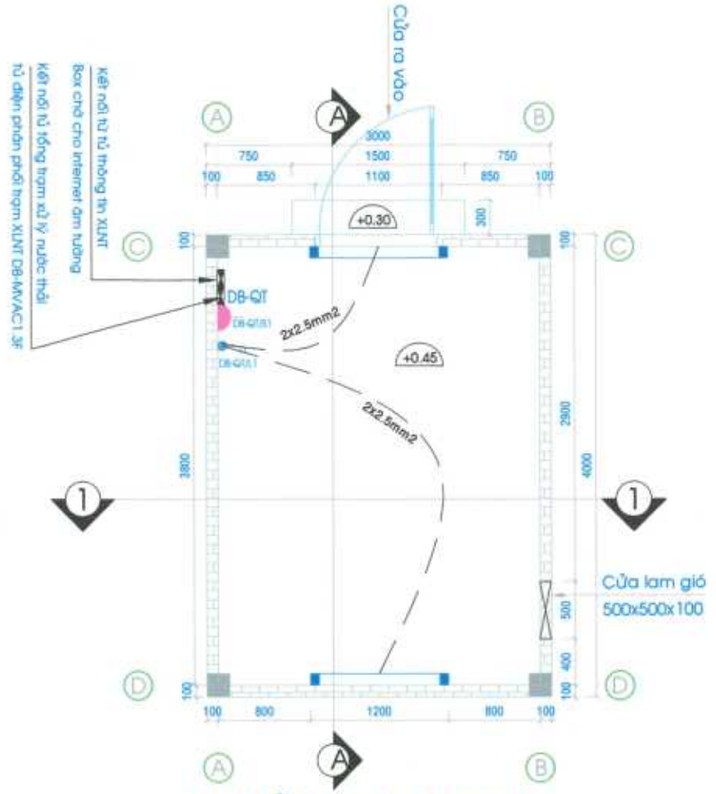
Nội dung bản vẽ:

KIẾN TRÚC TRẠM QUAN TRẮC (2)

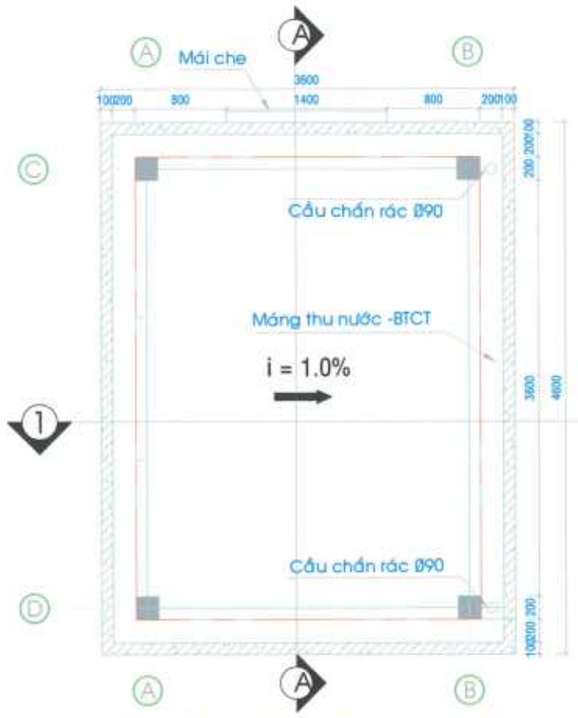
Chủ nhiệm đồ án KS. LÊ QUANG ĐOÀN	
Chủ trì thiết kế KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 7/2025	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev

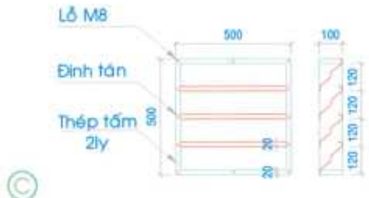
AQC	DN	DVC	BD	IFR	STP	219A	A



MẶT BẰNG NHÀ QUAN TRẮC

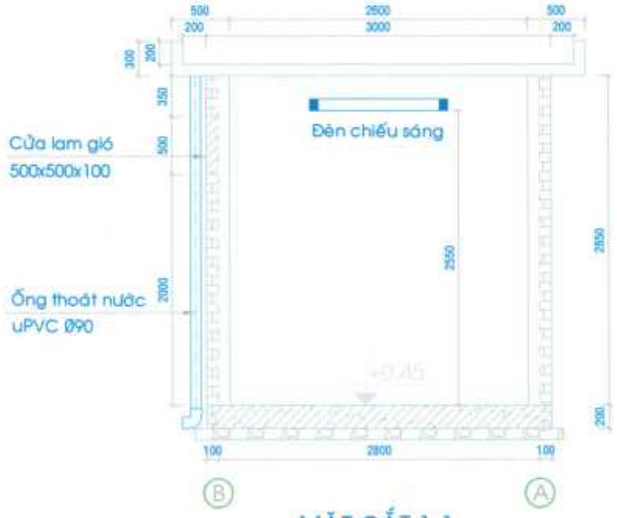


MẶT BẰNG MÁI NHÀ QUAN TRẮC



CHI TIẾT CỬA LAM GIÓ

CHI TIẾT CỬA RA VÀO



MẶT CẮT 1-1

MẶT CẮT A-A

Tên dự án:
AQUA RIVERSIDE CITY
Địa điểm:
Phường Long Hưng - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bởi:
Vũ Đông Nam

Tư vấn thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:
CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC
VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
A			
B			
C			
D			
E			
F			

THIẾT KẾ CƠ SỞ

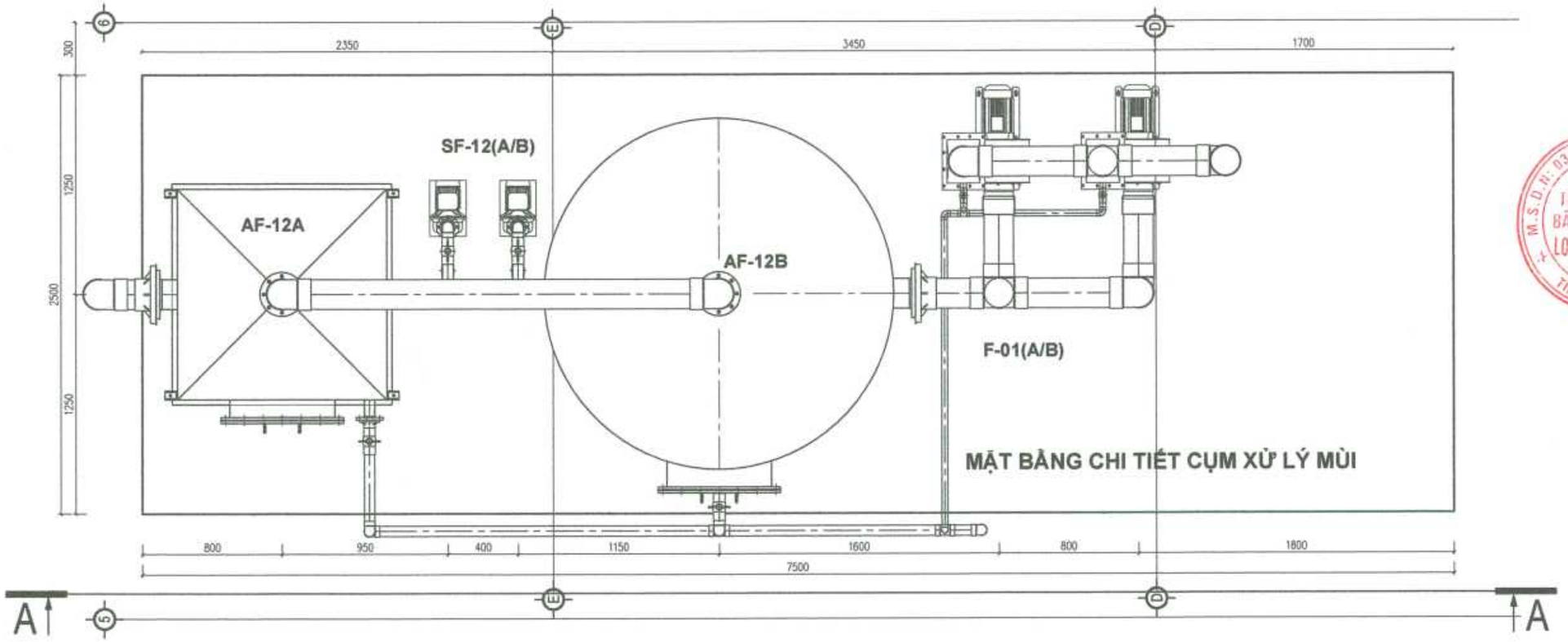
Hạng mục:
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (PHẦN CÔNG NGHỆ)

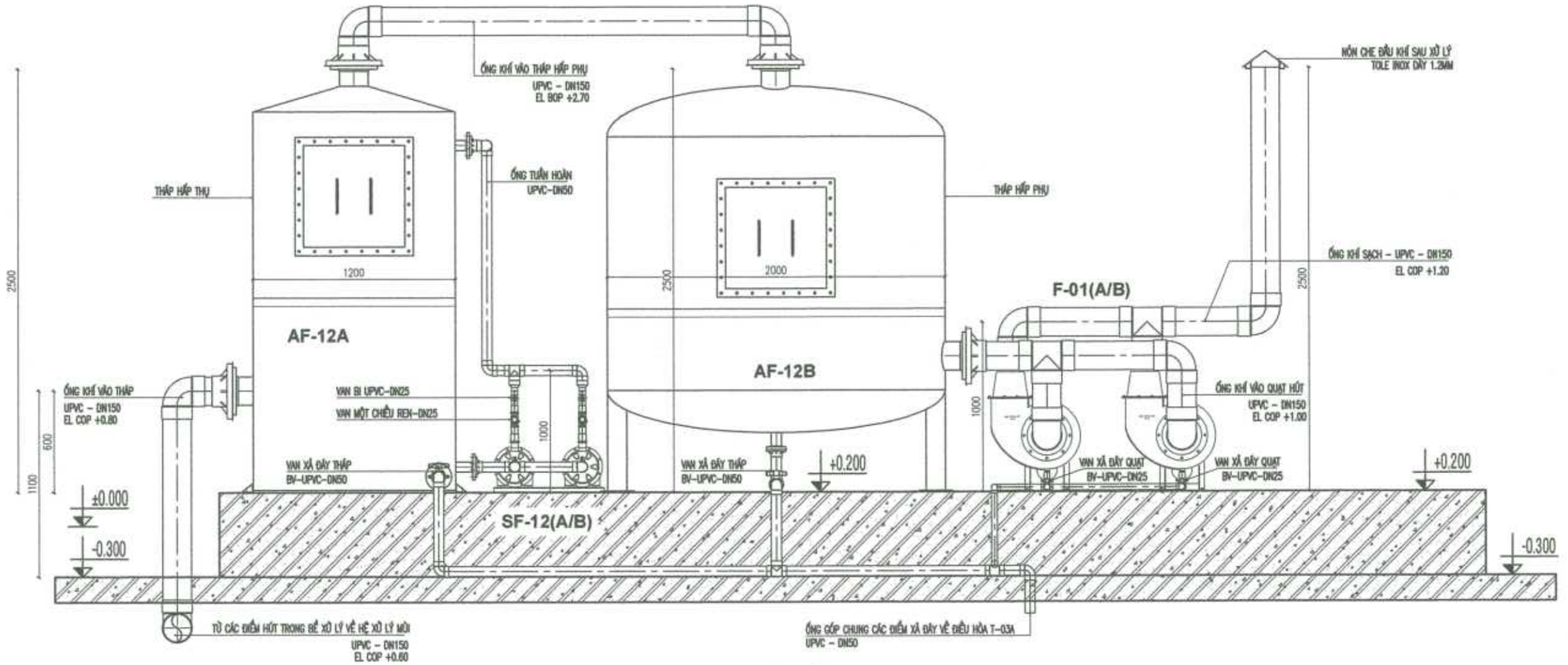
Nội dung bản vẽ:
KIẾN TRÚC TRẠM QUAN TRẮC (1)

Chủ nhiệm đồ án KS. LÊ QUANG ĐOÀN	
Chủ trì thiết kế KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	

Ngày phát hành: 7/2025
Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev.
AQC DN | DVC | BD | IFR | STP | 219 | A





MẶT CẮT A-A

Tên dự án:

AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm:
Xã Long Hưng - Tp.Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bởi:

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:

CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV
ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
00			
01			
02			
03			
04			
05			

THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG

Hạng mục:

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Nội dung bản vẽ:

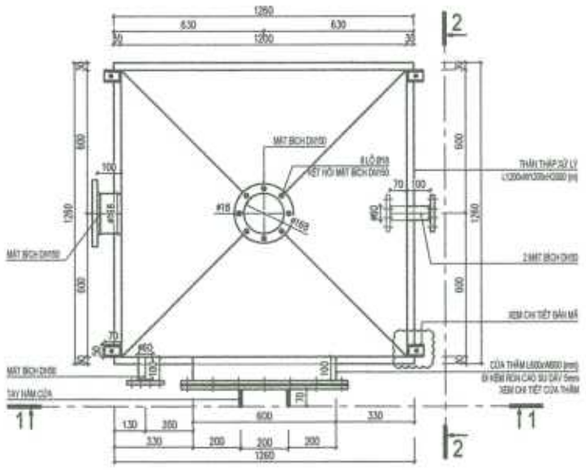
CHI TIẾT
CỤM XỬ LÝ KHÍ THẢI

Chủ nhiệm đồ án	
KS. VÕ VĂN NÊ	
Chủ trì thiết kế	
KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế	
KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra	
ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	

Ngày phát hành: 08/2023
Tỉ lệ: ĐÃ GHI

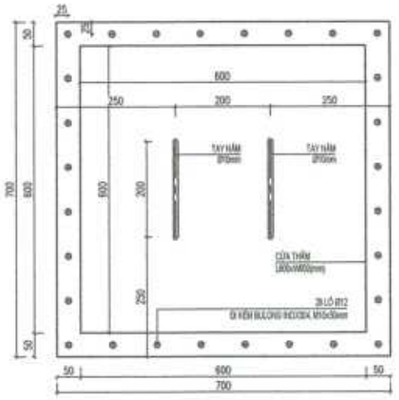
Project Code	Originator	Phase	Zone	Discipline	Number	Rev
AQC.DN	DVC	CD	IFR	STP	400	00

I:\CAC BAI BAO CAO NAM 2025\NOVA LAND\KDC 81HA\DTM 7HA - 2025\BAN VE\BAN VE CAD - DTM 81HA\BAN VE HTXLNT - 81HA\2025\04 TEP\TC XLNT-81HA-425\04 NGHI_PHAN CONG NGHIEM\00 CUM XU LY KHI - 81HA - 11.08.2022.DWG



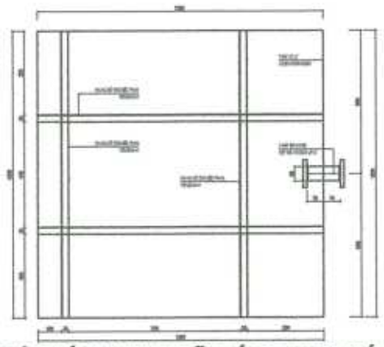
MẶT BẰNG CHI TIẾT THÁP XỬ LÝ

TỶ LỆ: 1/20



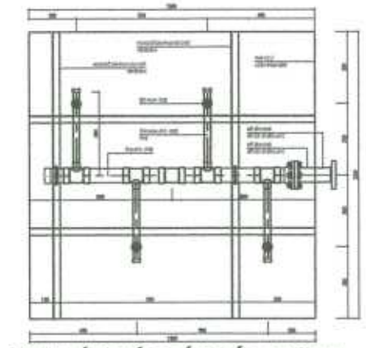
CHI TIẾT CỬA THĂM

TỶ LỆ: 1/10



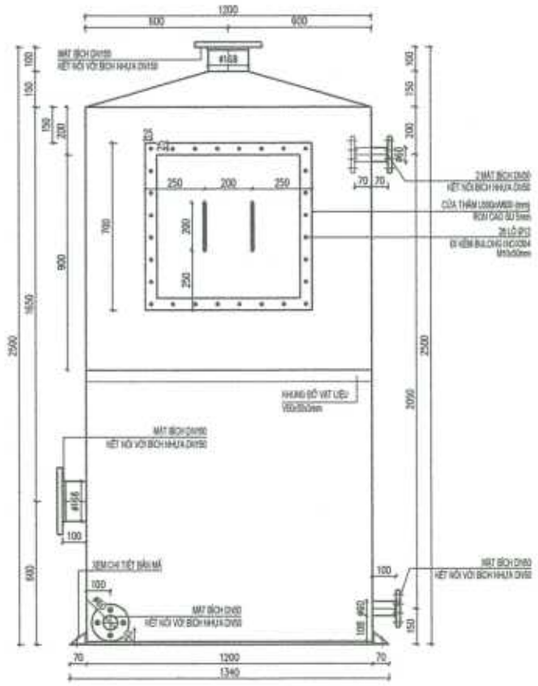
CHI TIẾT BỐ TRÍ KHUNG ĐỠ BÉC PHUN HÓA CHẤT

TỶ LỆ: 1/10



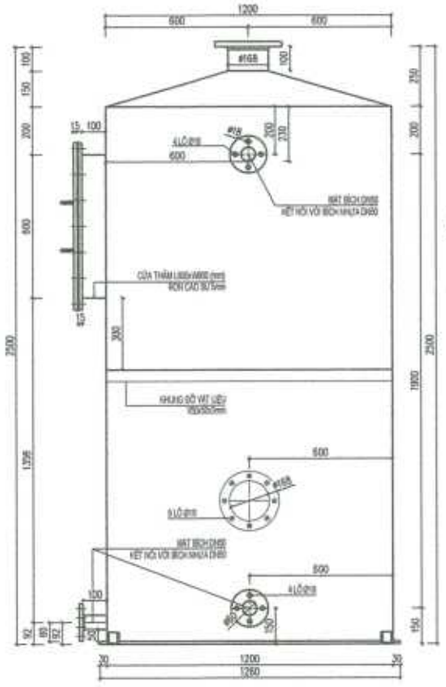
CHI TIẾT BỐ TRÍ PHÉC PHUN

TỶ LỆ: 1/10



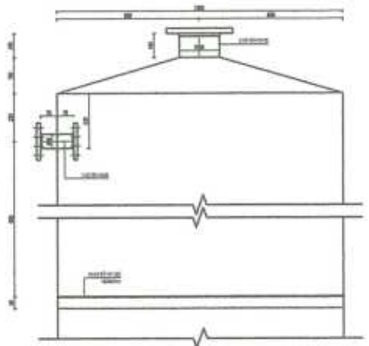
MẶT CẮT 1-1

TỶ LỆ: 1/20



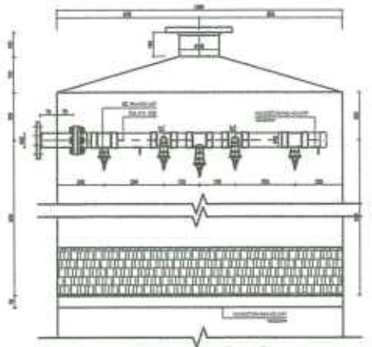
MẶT CẮT 2-2

TỶ LỆ: 1/20



CHI TIẾT KHUNG ĐỠ VẬT LIỆU

TỶ LỆ: 1/10



MẶT CẮT BỐ TRÍ BÉC PHUN

TỶ LỆ: 1/10

Tên dự án:

AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm:

Xã Long Hưng - Tp.Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bởi:

Trần Thọng Nam

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:

CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
00			
01			
02			
03			
04			
05			

THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG

Hạng mục:

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Nội dung bản vẽ:

CHI TIẾT
CỘT XỬ LÝ KHÍ HẤP THỤ
(TỜ 1)

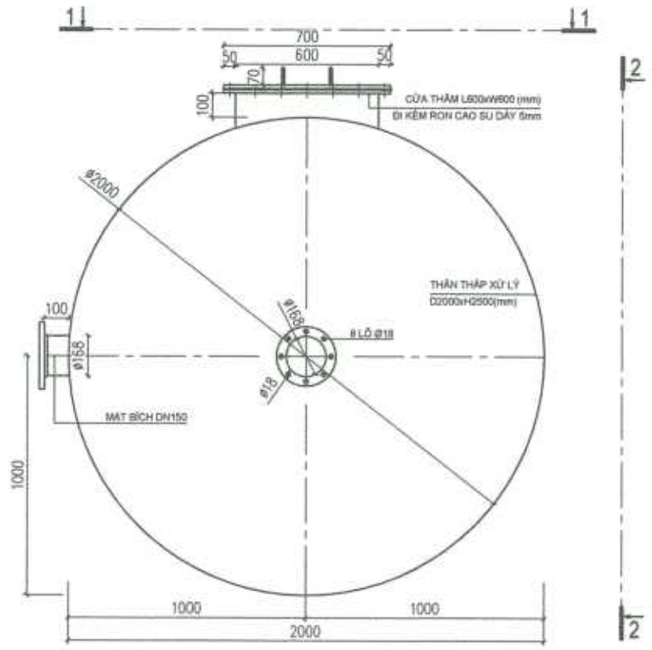
Chủ nhiệm đồ án: KS. VÕ VĂN NÊ	
Chủ trì thiết kế: KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế: KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra: ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 08/2023	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev

AQC.DN	DVC	CD	IFR	STP	401	00

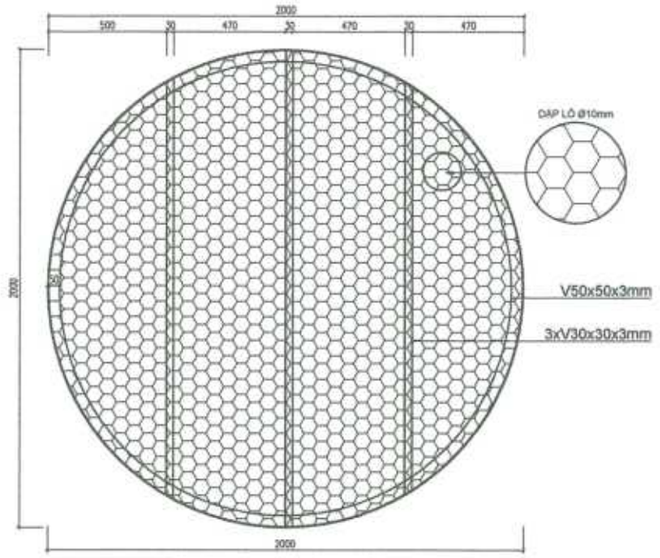
M.S.D.N: 0315440622 CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT TỈNH ĐỒNG NAI

IE\CAC BAI BAO CAO HAM 3025\NOVA LANDIKDC 81HA\DTM 7681A - 2025\BAN VIE\BAN VE CAD - DTM 81HA\BAN VE FI73XLNT - 81HA\3025\624 TKBVTC XLNT-81HA-A2SMD NGDI. PHAN CONG NGHIE\000 CUM XU LY KHI - 81HA - 11.08.2022.DWG



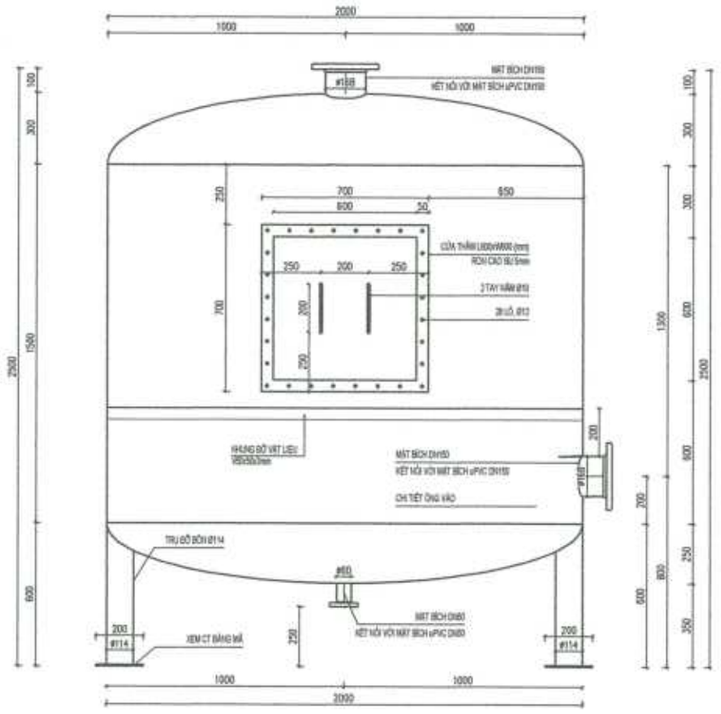
MẶT BẰNG CHI TIẾT THÁP XỬ LÝ

TỶ LỆ: 1/30



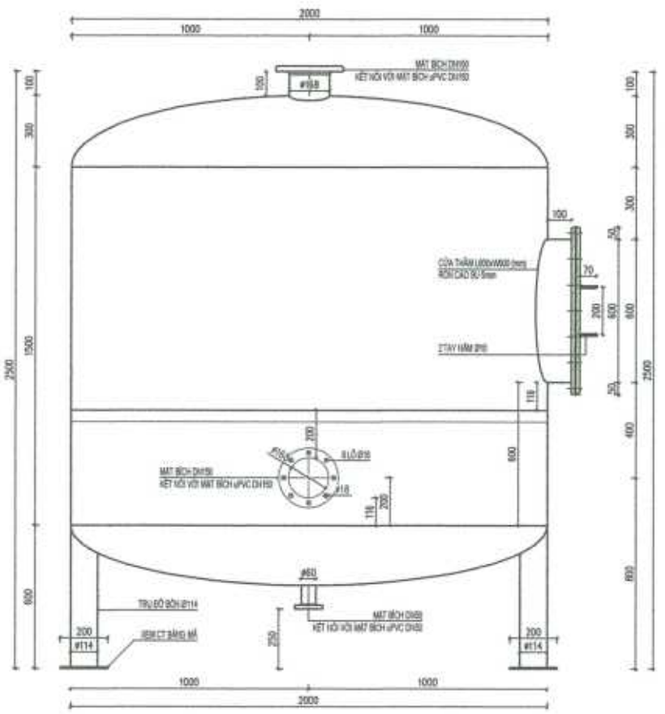
CHI TIẾT KHUNG ĐỠ VẬT LIỆU

TỶ LỆ: 1/30



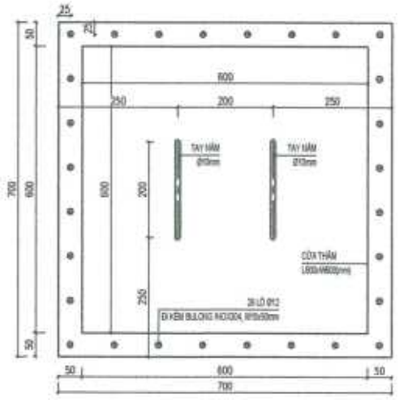
MẶT CẮT 1-1

TỶ LỆ: 1/20



MẶT CẮT 2-2

TỶ LỆ: 1/20



CHI TIẾT CỬA THĂM

TỶ LỆ: 1/10

Tên dự án:

AQUA RIVERSIDE CITY

Địa điểm:
Xã Long Hưng - Tp.Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Phê duyệt bởi:

Tư vấn Thiết kế Hạ tầng kỹ thuật:

CTY CP TƯ VẤN XD SX-TM-DV ĐƯỜNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

VÕ VĂN NÊ

LƯU Ý:
- Bản vẽ này không được dùng để xây dựng nếu không được chứng nhận.
- Người thi công phải kiểm tra tất cả các kích thước tại hiện trường trước khi khởi công. Không theo tỉ lệ bản vẽ, chỉ dùng kích thước đã được ghi.
- Bản vẽ này được đọc kết hợp với thuyết minh kỹ thuật và điều kiện của hợp đồng thầu.
- Bản vẽ và thiết kế này được giữ bản quyền và không sao chép nếu không được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Chỉnh sửa	Ngày Chỉnh sửa	Nội dung chỉnh sửa bổ sung	Ký duyệt
00			
01			
02			
03			
04			
05			

THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG

Hạng mục:

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Nội dung bản vẽ:

CHI TIẾT CỘT XỬ LÝ KHÍ HẤP THỤ (TỜ 1)

Chủ nhiệm đồ án KS. VÕ VĂN NÊ	
Chủ trì thiết kế KS. TRẦN DUY HƯNG	
Thiết kế KS. ĐOÀN CÔNG HƯNG	
Kiểm tra ThS. NGUYỄN DUY CÔNG	
Ngày phát hành: 08/2023	Tỉ lệ: ĐÃ GHI

Project Code | Originator | Phase | Zone | Discipline | Number | Rev

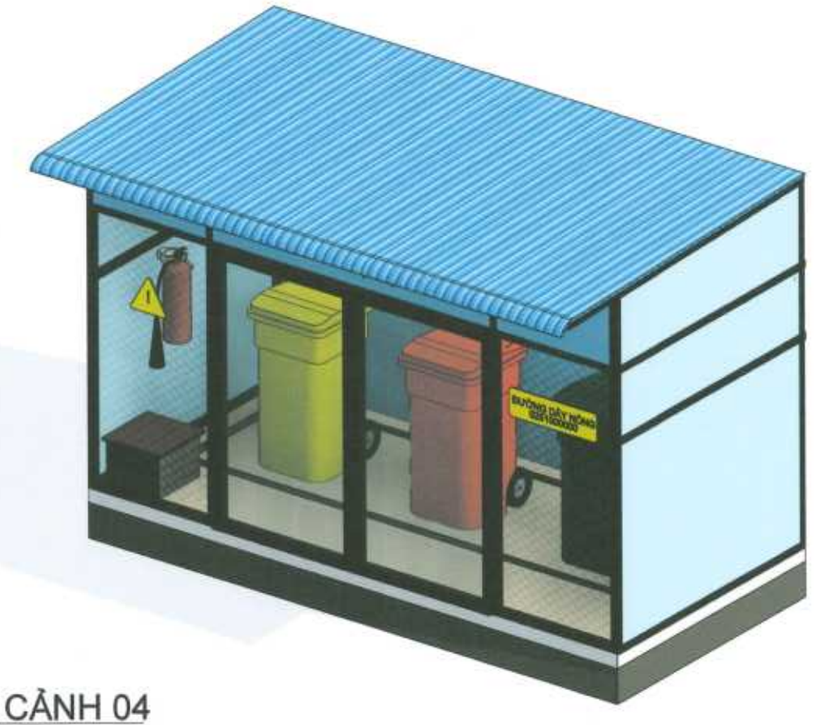
AQC.DN	DVC	CD	IFR	STP	402	00

H:\CAC BAI BAO CAO NAM 2023\NOVA LAND\CDC B1HA\DTM 7\B1A - 2023\BAN VE\BAN VE CAD - DTM B1HA\BAN VE IFT\XLRT - B1HA.DWG 11.08.2022 NGỌC PHAN CÔNG NGHỆ

PHỐI CẢNH 01

PHỐI CẢNH 02

PHỐI CẢNH 03



PHỐI CẢNH 04