



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

DỰ ÁN TẠI **DĨ AN BÌNH DƯƠNG**

PHƯỜNG TÂN BÌNH, THỊ XÃ DĨ AN, **TỈNH BÌNH DƯƠNG**

MỤC LỤC

1. Thông tin **tổng quan về dự án**
2. Liên kết **giao thông và hình ảnh** phối cảnh
3. Tình trạng **pháp lý**
4. **Phương án đầu tư** đề xuất



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

TỔNG QUAN DỰ ÁN **TẠI DĨ AN, BÌNH DƯƠNG**

Tên dự án: **Tòa nhà tại Dĩ An, Bình Dương**

Địa chỉ: Phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, **tỉnh Bình Dương**

Diện tích đất: **8.216,8 m²**

Tầng cao: **2 hầm và 30 tầng nổi**

Số căn hộ dự kiến: **1.500 căn**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ %	DÂN SỐ	TÀNG CAO	HỆ SỐ SDD (không bao gồm DT, đỗ xe, PCCC, gian lánh nạn..)
I	DIỆN TÍCH ĐẤT KHU ĐẤT	8.216,80				
II	DIỆN TÍCH ĐẤT THUỘC HŁATĐB	33,80				
III	DIỆN TÍCH ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH	8.183,00	100			
1	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	3.900,00	47,66	2.892	30 tầng nổi	8
	Đất XD chung cư	2.900			2 hầm, 30 tầng nổi	
	Đất XD shop house	1.000			1 hầm, 8 tầng nổi	
2	Đất cây xanh	1.636,60	20			
3	Đất giao thông, sân bãi	2.646,40	32,34			
IV	CÁC TIỆN ÍCH TRONG CÔNG TRÌNH					
1	Diện tích đỗ xe dự kiến	10.474,24				
2	Diện tích nhà trẻ dự kiến	838				
3	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng dự kiến	1.200				

BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	HẠNG MỤC	DTXD	Đơn vị tính	Tỷ lệ %
1	Diện tích khu đất	8.216,80	m2	
2	Diện tích phù hợp quy hoạch	8.183,0	m2	100
3	Hệ số sử dụng đất (không tính khu đậu xe, phòng kỹ thuật, PCCC...)	8	lần	
4	Tổng diện tích sàn XD (không tính khu đậu xe, phòng kỹ thuật, PCCC...)	65.484	m2	
5	Tổng diện tích sàn sử dụng	52.371	m2	
6	Tầng cao	30 tầng nổi + 2 tầng hầm	tầng	
7	Quy mô dân số	2.095	người	
8	Quy mô căn hộ	1.500	căn	

Quy mô dân số:

- Chỉ tiêu bình quân 25 m² sàn sử dụng của căn hộ/ người.
- Dự án dự kiến có tổng diện tích thông thủy các căn hộ là: 49.098 m²
- Dự báo quy mô dân số của dự án = 52.371 / 25 = 2.095 người.
- Tổng số căn hộ là 1500 căn.

Khoảng lùi:

- Theo QCVN 01:2021/BXD
- Khu đất tiếp giáp với đường Nguyễn Thị Tú có lộ giới 21m.
- Khu đất tiếp giáp với đường quy hoạch có lộ giới 17m
- Công trình dự kiến cao 100m (Khối đế cao khoảng 12 m).
- Theo bảng 2.7 - QCVN 01:2021/BXD:
Chiều cao xây dựng công trình ≤ 19m, thì khoảng lùi 0m.
Chiều cao xây dựng công trình ≥ 28m, thì khoảng lùi tối thiểu là 6m.
- Như vậy khoảng lùi tối thiểu áp dụng với khối đế là 0m, khối tháp là 6m.

PHÂN TÍCH CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

Mật độ xây dựng:

- Diện tích phù hợp quy hoạch: 8.183 m²
- Công trình dự kiến cao 110 m (Khối đế cao khoảng 12 m).
- Nội suy theo bảng 2.9 - QCVN 01:2021/BXD:
 - + MDXD tối đa khối đế: 67,66%
 - + MDXD tối đa khối tháp: 49,31%

Hệ số sử dụng đất:

- Diện tích phù hợp quy hoạch: 8.183 m²
- Công trình dự kiến cao 110 m (Khối đế cao khoảng 12 m).
- Nội suy theo bảng 2.13 - QCVN 01:2021/BXD:
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 8,69 lần

Cây xanh:

- Theo bảng 2.11 - QCVN 01:2021/BXD: Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu là 20% đối với nhóm nhà chung cư.
- Khu đất có diện tích phù hợp quy hoạch là: 8.183 m².
- Diện tích cây xanh tối thiểu trong dự án là: $8.183 \text{ m}^2 \times 20 / 100 = 1.636,6 \text{ m}^2$

Diện tích chỗ đỗ xe:

- Theo Quy chuẩn QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;
- Tổng diện tích sử dụng căn hộ trong dự án là: 52.371 m².
- Diện tích đỗ xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe) tối thiểu tính theo diện tích sử dụng căn hộ là: $52.371 \text{ m}^2 \times 20 / 100 = 10.474,24 \text{ m}^2$.

Diện tích nhóm trẻ:

- Theo TCVN 3907:2011 Yêu cầu thiết kế - Trường Mầm non.
- Chỉ tiêu 50 chỗ/1000 người; 8m²/chỗ.
- Dân số khu vực quy hoạch: 2.037 người.
- Số chỗ dự kiến là: $2.095 \text{ người} \times 50 \text{ chỗ} / 1.000 \text{ dân} = 104,75 \text{ chỗ}$.
- Diện tích tối thiểu là: $104,75 \text{ chỗ} \times 8 \text{ m}^2 / 1 \text{ chỗ} = 838 \text{ m}^2$.

Diện tích sinh hoạt cộng đồng:

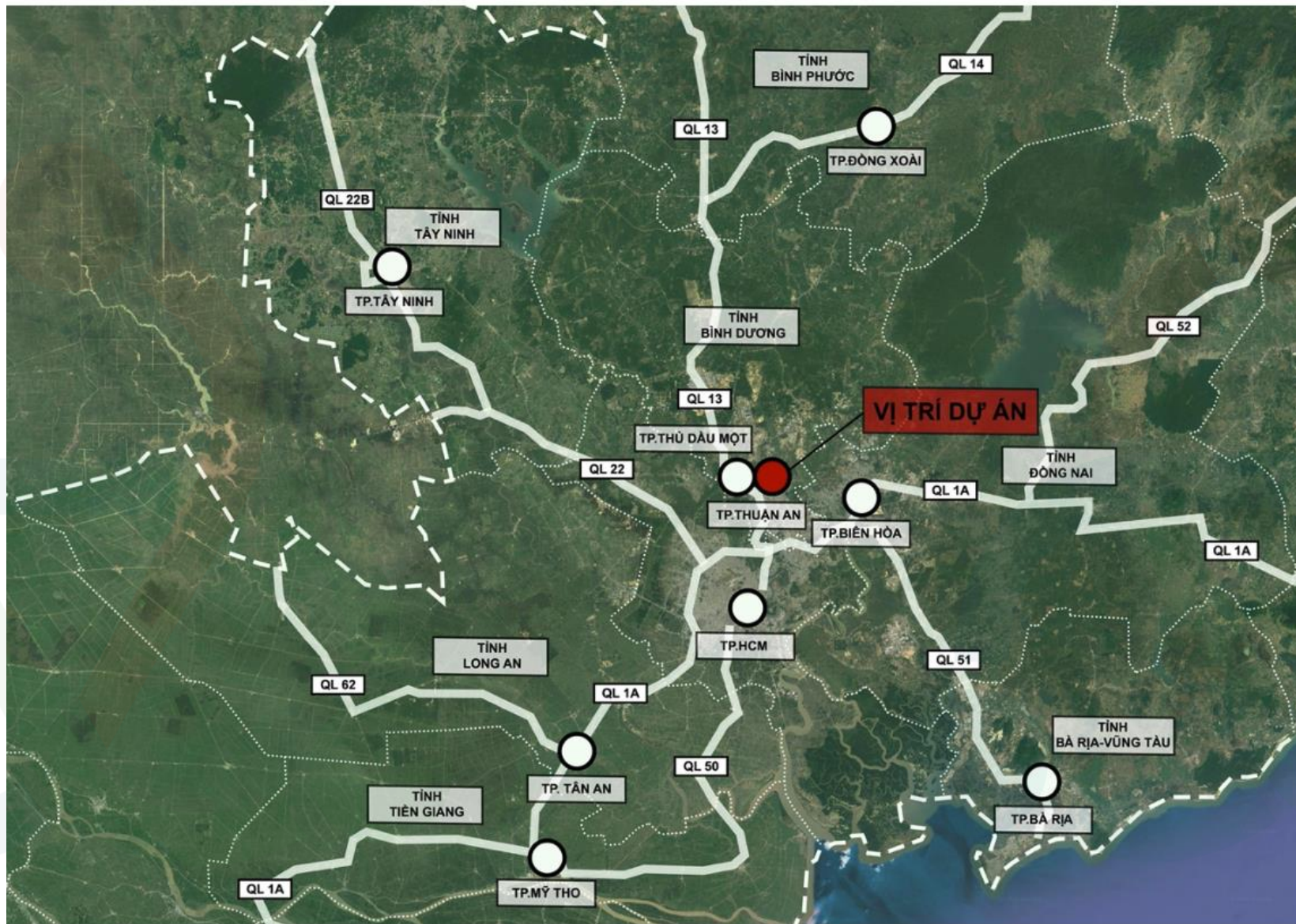
- Theo Quy chuẩn QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;
- Chỉ tiêu về diện tích sinh hoạt cộng đồng: 0,8 m²/ căn hộ.
- Số căn hộ dự kiến: 1500 căn.
- Diện tích sinh hoạt cộng đồng tối thiểu: $1500 \text{ căn} \times 0,8 \text{ m}^2 / \text{căn hộ} = 1200 \text{ m}^2$.



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

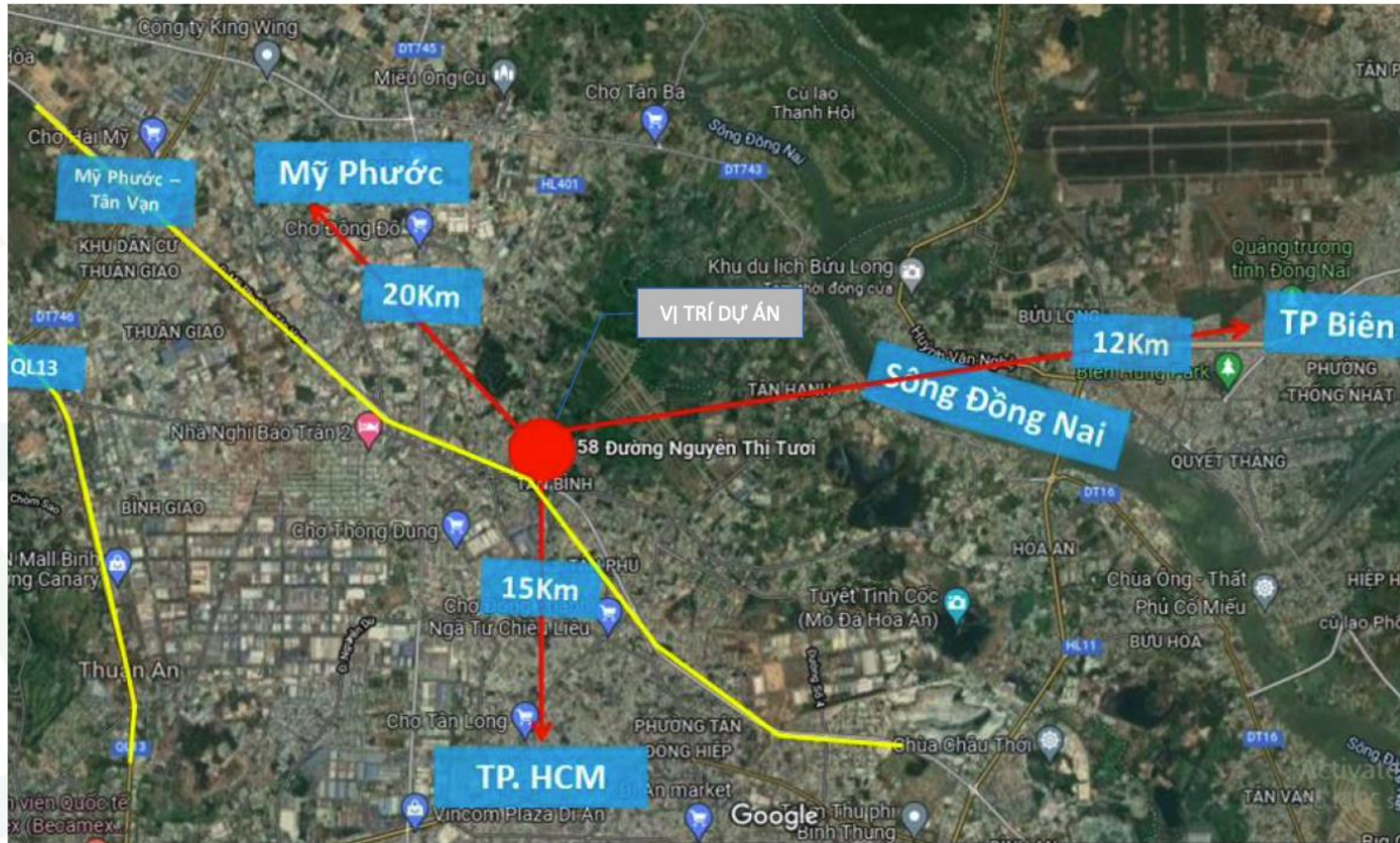
LIÊN KẾT GIAO THÔNG, TỔNG MẶT BẰNG, LAYOUT CĂN HỘ

PHÂN TÍCH **HIỆN TRẠNG** – LIÊN HỆ VÙNG



Dự án nằm tại **phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương** là **tỉnh năng động nhất** và thu hút phát triển nhanh trong quy hoạch vùng thành phố Hồ Chí Minh gồm **7 tỉnh**: Bình Dương, Bình Phước, Đồng Nai, Tây Ninh, Bà Rịa – Vũng Tàu, Long An, Tiền Giang và trung tâm là thành phố Hồ Chí Minh

PHÂN TÍCH **VỊ TRÍ** – LIÊN HỆ LÂN CẬN



PHÂN TÍCH **HIỆN TRẠNG** – HIỆN TRẠNG GIAO THÔNG

Vị trí: Dự án nằm ở **phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương**

- Hướng **Đông Bắc** giáp trực đường chính **Nguyễn Thị Tươi**
- Hướng **Đông Nam** giáp **đất trống**
- Hướng **Tây Nam** giáp **nhà dân**
- Hướng **Tây Bắc** giáp **nhà dân**

Quy mô có diện tích **8.216,8 m²**

Khu đất hiện trạng là **đất không có xây dựng**

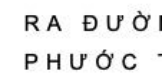


HÌNH ẢNH PHỐI CẢNH



ĐIỂM MỐC RANH

CHỈ GIỚI XÂY DỰNG





GHI CHÚ:

CAFE

CĂN 1 PHÒNG NGỦ C1

CĂN 1 PHÒNG NGỦ C2

CĂN 1 PHÒNG NGỦ C3

CĂN 1 PHÒNG NGỦ C4

CĂN 1 PHÒNG NGỦ C5

CĂN 2 PHÒNG NGỦ B1

CĂN 2 PHÒNG NGỦ B2

CĂN 2 PHÒNG NGỦ B3

CĂN 2 PHÒNG NGỦ B4

CĂN 2 PHÒNG NGỦ B5

CĂN 2 PHÒNG NGỦ B6

CĂN 3 PHÒNG NGỦ A1

CĂN 3 PHÒNG NGỦ A2

HÀNH LANG

LỐI THANG

P. BAN QL (SHCĐ)

THAY ĐỔI NAM

THAY ĐỔI NỮ

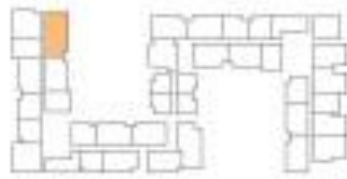
THƯ VIỆN (SHCĐ)

MẶT BẰNG MỘT TẦNG

MẶT BẰNG SÂN THƯỢNG

TIỆN ÍCH NGOÀI NHÀ

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 SÂN THỂ DỤC NGOÀI TRỜI | 6 GIÀN HOA GIẤY TRÊN CAO | 11 ĐƯỜNG DẠO BỘ TRÊN CAO | 16 KHU THƯ GIẢM TRÊN CAO |
| 2 GYM NGOÀI TRỜI | 7 VƯỜN TRÊN CAO | 12 KHU VỰC TRỒNG RAU SẠCH | |
| 3 ĐÀI THIÊN VĂN | 8 KHU THIÊN NGOÀI TRỜI | 13 GHẾ NGHỈ NGẤM SẠO | |
| 4 LỐI ĐI DẠO | 9 KHU TIỆC NGOÀI TRỜI | 14 KHU YOGA NGOÀI TRỜI | |
| 5 SÂN CHƠI TRẺ EM | 10 VƯỜN NUỞNG BBQ | 15 VƯỜN HOA ĐẰNG | |



CĂN 3 PHÒNG NGỦ A1

DIỆN TÍCH TÍNH TƯỜNG: 87.86 M²
DIỆN TÍCH SỬ DỤNG: 81.99 M²

KEY PLAN



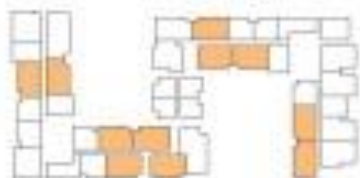
CĂN 2 PHÒNG NGỦ A2

DIỆN TÍCH TÍNH TƯỜNG: 92.36 M²
DIỆN TÍCH SỬ DỤNG: 87.03 M²

KEY PLAN



LAYOUT



CĂN 2 PHÒNG NGỦ B1

DIỆN TÍCH TÍNH TƯỜNG: 67.92 M²

DIỆN TÍCH SỬ DỤNG: 63.16 M²

KEY PLAN



CĂN 2 PHÒNG NGỦ B2

DIỆN TÍCH TÍNH TƯỜNG: 70.14 M²

DIỆN TÍCH SỬ DỤNG: 64.94 M²

KEY PLAN



LAYOUT





LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

TÌNH TRẠNG **PHÁP LÝ**

Pháp lý đất: đã có GCN quyền sử dụng đất, thuộc sở hữu cá nhân thành viên công ty dự án. Trong đó đã có 5000m² đất thổ cư.

Pháp lý đầu tư: Dự kiến tháng 07/2022 có phê duyệt chủ trương đầu tư, phê duyệt 1/500.



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ **ĐỀ XUẤT**

Chuyển nhượng cổ phần công ty dự án, **bán hiện trạng pháp lý dự án ra đến 1/500**. Tiến độ thanh toán chi tiết: trao đổi trực tiếp với CĐT hoặc đơn vị tư vấn.



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN
