

**UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 5466 /SXĐ-QLXD

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định
thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá
điều kiện cấp phép để miễn giấy
phép xây dựng công trình Hạ tầng
kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy
hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức,
huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 102/TTr-HA/ĐHDA/D43 ngày 21/09/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An kèm hồ sơ đề nghị thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha (Biên nhận số: 000.00.14.H19-200609-0010; ngày nhận: 22/09/2020; ngày hẹn trả kết quả: 27/10/2020).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình 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 Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016;

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 công trình,

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi

công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn giấy phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha.
2. Tên công trình: Hạ tầng kỹ thuật.
3. Loại, cấp công trình: công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp II, công trình giao thông: cấp II, công trình công nghiệp: cấp IV.
4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.
5. Địa điểm xây dựng: xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
6. Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng: 4.745.000.000.000 đồng (*theo Tờ trình số 102/TTr-HA/ĐHDA/D43 ngày 21/09/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An*).
7. Nguồn vốn đầu tư: vốn chủ đầu tư và vốn khác.
8. Thời gian thực hiện: 2019 - 2023.
9. Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công: Công ty TNHH Đầu tư VTCO.
10. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần xây dựng thương mại và thiết kế Phương Anh.
11. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn.
12. Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam.

II. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định:

a) Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 102/TTr-HA/ĐHDA/D43 ngày 21/09/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An về việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/09/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Quyết định số 1814/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 03/06/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha, quy mô 4.026 căn hộ, dân số 16.100 người” tại xã Long Đức, huyện

Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần; Mã số doanh nghiệp: 3702642596 Đăng ký lần đầu ngày 23/02/2018; Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 31/03/2020 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT822000 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/02/2020.

- Bản đồ trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ đồ địa chính số 951/2020 tỷ lệ 1/200 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 17/02/2020.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 259/TD-PCCC ngày 30/6/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 19/CN-PKD ngày 07/01/2020 của Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai về việc góp ý kiến thỏa thuận nguồn cấp nước cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An làm chủ đầu tư.

- Văn bản số 111/ĐLLT-KHKT ngày 15/01/2019 của Điện lực Long Thành về việc thỏa thuận vị trí đấu nối cấp điện cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 3552/UBND-KT ngày 14/4/2020 của UBND huyện Long Thành về việc ý kiến về hướng tuyến đấu nối hệ thống thoát nước cho dự án khu dân cư 92,2ha tại xã Long Đức.

- Văn bản số 3517/SXD-QLXD ngày 14/7/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2626/QĐ-XPVPHC ngày 03/7/2020 của UBND huyện Long Thành xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

b) Tài liệu thiết kế:

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha kèm theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm định;

- Báo cáo tổng hợp của chủ đầu tư;

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần xây dựng thương mại và thiết kế Phương Anh.

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn.

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công: Công ty TNHH Đầu tư VTCO.

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam.

- Báo cáo khảo sát địa chất, địa hình.

- Thuyết minh thiết kế bản vẽ thi công và các bản vẽ thiết kế đã được đóng dấu thẩm tra.

- Báo cáo thẩm tra thiết kế số 085/VCC ngày 21/09/2020 của Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam.

c) Danh mục các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng VN - Quy hoạch xây dựng.

- TCXDVN 104-2007 - Tiêu chuẩn đường đô thị - yêu cầu thiết kế;

- TCXD 7957-2008 Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 33-2006 - Cấp nước, mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;

- Quy phạm trang bị điện 11TCN - 18 – 2006; 11TCN - 19 – 2006; 11TCN - 20 – 2006; TBA 11TCN - 21 – 2006.

- TCXDVN 259-2001 - Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường đô thị.

- TCVN 5574-2018: Kết cấu BT và BTCT – Tiêu chuẩn thiết kế.

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

Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan thiết kế công trình.

2. Các giải pháp thiết kế chủ yếu:

2.1. Thông tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành có diện tích khoảng 922.154 m² đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 03/06/2020, với một số chỉ tiêu như sau:

- Diện tích đất ở nhà liền kề (3.784 lô)	: 413.759 m ² ;
- Diện tích ở nhà biệt thự (242 lô)	: 51.928 m ² ;
- Diện tích đất công trình công cộng (đất giáo dục)	: 50.718 m ² ;
- Diện tích đất dịch vụ đô thị	: 23.053 m ² ;
- Diện tích đất cây xanh - TDTT	: 71.924 m ² ;
- Diện tích đất hạ tầng (trạm xử lý nước thải)	: 1.447 m ² ;
- Diện tích đất giao thông	: 309.325 m ² ;

2.2. Các giải pháp thiết kế chủ yếu:

Phương án thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ san nền từ +21,6m ÷ +36,15m, hướng dốc chính từ phía Đông Bắc về phía Tây Nam, độ chặt san nền yêu cầu $K=0,9$.

b) Đường giao thông:

- Cấp đường: Đường trục chính khu vực (đường D1).

+ Vận tốc thiết kế: 50km/h.

+ Cấp tải trọng: tải trọng trục $P=100\text{KN}$;

+ Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng;

+ Mô đun đàn hồi yêu cầu $E_{dh}=155(\text{Mpa})$.

- Cấp đường: đường phân khu vực gồm: D2, D3, D4, D6, N1, N5, N8, N12, N13, N17, N23 và N29.

+ Vận tốc thiết kế: 40km/h.

+ Cấp tải trọng: tải trọng trục $P=100\text{KN}$;

+ Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng;

+ Mô đun đàn hồi yêu cầu $E_{dh}=120(\text{Mpa})$.

- Cấp đường: Các tuyến đường còn lại là đường nhóm nhà ở:

+ Vận tốc thiết kế: 30km/h.

+ Cấp tải trọng: tải trọng trục $P=100\text{KN}$;

+ Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng;

+ Mô đun đàn hồi yêu cầu $E_{dh}=120(\text{Mpa})$.

b1) Thông số kỹ thuật:

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (M)	LỘ GIỚI (M)	CHIỀU RỘNG ĐƯỜNG (M)			MÁI DỐC
				MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	ĐÁI PHÂN CÁCH	
1	Đường N1	453	26	12	2x7	0	2 mái
2	Đường N2	404	13	7	2x3	0	2 mái
3	Đường N3	166	13	7	2x3	0	2 mái
4	Đường N4	168	13	7	2x3	0	2 mái
5	Đường N5	411	16	10	2x3	0	2 mái
6	Đường N6	185	13	7	2x3	0	2 mái
7	Đường N7	200	13	7	2x3	0	2 mái
8	Đường N8	473	16	10	2x3	0	2 mái
9	Đường N9	249	13	7	2x3	0	2 mái
10	Đường N10	265	13	7	2x3	0	2 mái
11	Đường N11	282	13	7	2x3	0	2 mái
12	Đường N12	541	16	10	2x3	0	2 mái

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (M)	LỘ GIỚI (M)	CHIỀU RỘNG ĐƯỜNG (M)			MÁI DỐC
				MẶT ĐƯỜNG	VIA HÈ	DÀI PHÂN CÁCH	
13	Đường N13	591	16	10	2x3	0	2 mái
14	Đường N14	368	13	7	2x3	0	2 mái
15	Đường N15	384	13	7	2x3	0	2 mái
16	Đường N16	392	13	7	2x3	0	2 mái
17	Đường N17	632	16	10	2x3	0	2 mái
18	Đường N18	163	13	7	2x3	0	2 mái
19	Đường N19	160	13	7	2x3	0	2 mái
20	Đường N20	395	13	7	2x3	0	2 mái
21	Đường N21	395	13	7	2x3	0	2 mái
22	Đường N22	182	13	7	2x3	0	2 mái
23	Đường N23	872	16	10	2x3	0	2 mái
24	Đường N24	126	13	7	2x3	0	2 mái
25	Đường N25	180	13	7	2x3	0	2 mái
26	Đường N26	104	13	7	2x3	0	2 mái
27	Đường N27	228	13	7	2x3	0	2 mái
28	Đường N28	602	13	7	2x3	0	2 mái
29	Đường N29	981	16	8	2x4	0	2 mái
30	Đường D1	1.485	34	2x10	2x5	4	2 mái
31	Đường D2	1.234	16	10	2x3	0	2 mái
32	Đường D3	1.283	16	10	2x3	0	2 mái
33	Đường D4	636	16	10	2x3	0	2 mái
34	Đường D5	97	13	7	2x3	0	2 mái
35	Đường D6	1.011	20	14	2x3	0	2 mái
36	Đường D7	613	13	7	2x3	0	2 mái
37	Đường D8	1.513	13	7	2x3	0	2 mái
38	Đường D9	576	16	10	2x3	0	2 mái
39	Đường D10	87	13	7	2x3	0	2 mái
40	Đường D11	139	13	7	2x3	0	2 mái
41	Đường D12	108	13	7	2x3	0	2 mái
42	Đường D13	139	13	7	2x3	0	2 mái
43	Đường D14	631	13	7	2x3	0	2 mái
44	Đường D15	190	13	7	2x3	0	2 mái
45	Đường D16	81	13	7	2x3	0	2 mái
46	Đường D17	153	13	7	2x3	0	2 mái
47	Đường D18	461	13	7	2x3	0	2 mái
48	Đường D19	97	13	7	2x3	0	2 mái
49	Đường D20	81	13	7	2x3	0	2 mái
50	Đường D21	105	13	7	2x3	0	2 mái
	TỔNG CỘNG	21.272					

b2) Thiết kế trắc dọc, trắc ngang:

Thiết kế trắc dọc tuyến bám sát theo cao độ san nền được gia tải đến cao độ thiết kế, độ dốc dọc khoảng 0,10% - 2,53%, nhằm tạo điều kiện thoát nước mặt tốt

cho đường nội bộ; Độ dốc ngang đường 2%; Độ dốc ngang vỉa hè 1,5%.

b3) Kết cấu mặt đường:

- Kết cấu áo đường loại I Eyc=155 Mpa (áp dụng cho tuyến đường D1).
- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 5cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²;
- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 19) dày 7cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1kg/m²;
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 15cm, $K \geq 0,98$;
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 30cm, $K \geq 0,98$;
- + Đất nền dày 30 cm trên cùng đầm chặt, $K \geq 0,98$;
- Kết cấu áo đường loại II Eyc=120 Mpa (áp dụng cho các đường còn lại).
- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 9.5) dày 6cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1kg/m²;
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 15cm, $K \geq 0,98$;
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 15cm, $K \geq 0,98$;
- + Đất nền dày 30 cm trên cùng đầm chặt, $K \geq 0,95$;

b4) Phần vỉa hè - cây xanh: Xây dựng vỉa hè nhằm tạo cảnh quan và đảm bảo vệ sinh cho các tuyến đường và nhu cầu đi lại của người dân.

- Kết cấu vỉa hè:

- + Lát gạch Terrazo 40cm x 40cm x 3cm, tạo dốc $i=1,5\%$.
- + Lớp vữa lót M75, dày 1,5cm.
- + Lớp bê tông đá 1x2 Mac 150 dày 5cm.
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 10cm, $K \geq 0,95$;
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế, $K \geq 0,90$;

- Kết cấu bó vỉa: bó vỉa bằng bê tông đá 1x2, mac 250 trên lớp bê tông đá 1x2 mac 150 hai bên tuyến đường giao thông; Kích thước bó vỉa: rộng 60cm, cao 15cm so với mép đường; Bố trí ram dốc cho người khuyết tật tiếp cận theo quy định. Bán kính cong của bó vỉa $R \geq 8.0m$ tại các nút giao.

- Cây xanh: Trên vỉa hè xây dựng các hố trồng cây xanh có các loại kích thước khác nhau tùy thuộc vào vị trí trồng; dự kiến trồng cây: Sao Đen, Dầu rái, Lát Hoa, Giáng Hương, giá tự,... khoảng cách giữa các cây khoảng 07-15m/cây.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom qua các hố ga vào hệ thống ống cống BTCT $\varnothing 400-\varnothing 2000$ đúc sẵn đặt dọc vỉa hè; Nước mưa được thu gom đầu nối vào Suối Phên tại phía Tây Nam dự án thông qua 3 cửa xả (thoát nước thông qua cửa xả 1 D1500, thoát nước thông qua cửa xả 2 D2000, thoát nước qua cửa xả 3 D2000).

- Hố ga có cửa thu nước mưa được bố trí dọc đường, bằng BTCT đá 1x2

M250; Nắp đáy hố ga bằng BTCT đá 1x2 M250; bố trí các lưới khung thép chấn rác kích thước (800x200)mm.

d) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa, được thu gom hệ thống ống BTCT $\varnothing 300 \div \varnothing 400$ đặt dọc hai bên vỉa hè; Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt ở phía Tây Nam dự án, nước thải được xử lý đạt chuẩn môi trường trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Hố ga nước thải kích thước 110cmx110cm, bằng BTCT đá 1x2 M250; Nắp đáy hố ga bằng BTCT đá 1x2 M250.

- Trạm xử lý nước thải: Trạm xử lý nước thải của dự án được đặt tại góc ranh phía Tây Nam của dự án, tại ô đất có ký hiệu HT (diện tích ô đất khoảng $1.447m^2$). Công suất bể xử lý nước thải $2.900m^3$ /ngày đêm. Cụm bể xử lý nước thải có diện tích khoảng $1.205m^2$, kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

Nhà kỹ thuật XLNT: đặt trực tiếp trên nắp bể XLNT, diện tích xây dựng khoảng $283m^2$, chiều cao công trình 4,2m. Khung cột, dầm, sàn mái bằng BTCT. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính. Trụ BTS cao 30m, kết cấu móng đơn BTCT, cột thép.

e) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với nguồn nước cấp khu vực trên đường D1, đường kính ống $\varnothing 250$, Chủ đầu tư sẽ liên hệ thỏa thuận đầu nối vào dự án.

- Sử dụng hệ thống ống HDPE $\varnothing 63 \div \varnothing 200$ cấp nước cho khu vực thiết kế; Bố trí các trụ cấp nước PCCC trên tuyến với khoảng cách các trụ PCCC từ 120m - 150m cho mỗi trụ.

- Mạng lưới ống cấp dạng mạch vòng bảo đảm lượng cung cấp nước cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống PCCC của toàn khu khi cần thiết.

f) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án được đầu nối từ tuyến trung thế trên đường Long Đức – Lộc An thuộc trạm trung gian Long Thành 110/22kV-2x40MVA. Toàn bộ dự án kết nối 02 mạch vòng tại 02 vị trí đầu nối từ RMU-1 và RMU-2. Các vị trí đầu nối sẽ được thỏa thuận với Điện lực địa phương. Tổng công suất lắp đặt của toàn dự án là: 18.900kVA, lắp đặt 28 máy biến áp: 06 máy 560kVA đến 630kVA; lắp đặt 02 tủ RMU 3 ngăn, 11 tủ RMU 4 ngăn, 02 tủ RMU 5 ngăn; toàn bộ lưới điện trung thế và hạ thế đi ngầm trên vỉa hè.

- Hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo đủ ánh sáng bảo vệ về ban đêm đáp ứng các tiêu chuẩn quy định trong lĩnh vực bảo vệ môi trường và tiết kiệm điện năng. Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn Led gắn trên trụ bằng thép STK cao 9m, 12m khoảng cách các trụ 30m ÷ 40m.

h) Hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn thông tin liên lạc được kết nối vào mạng viễn thông chung của khu vực thông qua Bưu điện xã Long Đức. Hệ thống

thông tin liên lạc do chủ đầu tư hợp đồng Công ty Bưu chính viễn thông thực hiện.

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG:

Căn cứ Báo cáo thẩm tra thiết kế số 085/VCC ngày 21/09/2020 của Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha như sau:

1. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế:

- Đơn vị tư vấn lập thiết kế bản vẽ thi công: Công ty TNHH Đầu tư VTCO đã được Bộ Xây dựng- Cục Quản lý hoạt động Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00002356 ngày 13/07/2017; Sở Công Thương thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép hoạt động điện lực số 619/GP-SCT ngày 10/9/2018, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

- Đơn vị khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần xây dựng thương mại và thiết kế Phương Anh đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00004634 ngày 22/09/2017, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

- Đơn vị khảo sát địa hình: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00015407 ngày 29/08/2018, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động số: BXD-00001086 ngày 27/12/2017, và Giấy phép hoạt động điện lực số 619/GP-SCT ngày 10/9/2018 do Sở Công Thương thành phố Hồ Chí Minh cấp, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện..

- Các cá nhân là chủ trì các bộ môn tham gia thiết kế, khảo sát có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định.

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Thiết kế			
Chủ nhiệm thiết kế	Nguyễn Hữu Tình	BXD-00000304	24/02/2022
Giao thông	Nguyễn Hữu Tình	BXD-00000304	24/02/2022
Thoát nước	Trương Thành Ca	KS-02193-0973	30/07/2020
Cấp nước	Lê Trung Kiên	KS-280-07423	30/06/2021
Trạm xử lý nước thải	Nguyễn Hữu Khôi	KS-027-07072	30/06/2021
Cấp điện	Nguyễn Thị Bích Phượng	BXD-00000301	24/02/2022
Khảo sát			
Khảo sát địa chất	Đinh Văn Tánh	KS-08-14475-A	02/08/2021
Khảo sát địa hình	Nguyễn Thành Kiên	KS-08-14038	14/03/2021

Thẩm tra thiết kế			
Giao thông	Nguyễn Hoàng Anh	HAN-00092917	10/06/2025
Cấp thoát nước	Nguyễn Phương Loan	BXD-00089537	29/03/2025
Cấp điện	Trần Văn Trung	KS-04-01237-A	10/08/2021
Kết cấu	Đào Quang Hà	KS-280-08528	29/06/2021

2. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng bước sau so với thiết kế xây dựng bước trước:

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha được lập cơ bản phù hợp với thiết kế bản vẽ thi công được duyệt theo văn bản thẩm định số 3517/SXD-QLXD ngày 14/07/2020 của Sở Xây dựng.

3. Sự hợp lý của giải pháp thiết kế xây dựng công trình:

Giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp với quy mô dự án theo quy hoạch được duyệt, yêu cầu công năng 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 về cơ bản đã tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia chủ yếu được áp dụng cho công trình 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:

- Về kết cấu công trình: giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo an toàn, phù hợp với tải trọng của công trình và đặc điểm địa chất tại khu vực của dự án.

- Hồ sơ thiết kế các công trình: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước,... về cơ bản được thiết kế đảm bảo điều kiện kỹ thuật và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng thiết kế công trình.

6. Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ:

- Công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 259/TD-PCCC ngày 30/6/2020.

- Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha đã được UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 10/09/2020.

IV. KẾT QUẢ RÀ SOÁT CÁC ĐIỀU KIỆN CẤP PHÉP ĐỀ MIỄN PHÉP XÂY DỰNG

- Giấy tờ hợp pháp về đất đai của dự án đầu tư xây dựng:

- + Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/09/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT822000 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/02/2020.

- Xác nhận về mặt bằng và tình trạng thi công xây dựng công trình: Chủ đầu tư đang tổ chức thi công xây dựng công trình, UBND huyện Long Thành đã xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 2626/QĐ-XPVPHC ngày 03/7/2020.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận về điều kiện phê duyệt thiết kế: Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai thực hiện các công việc 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 của chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo:

- Trước khi thi công phần giáp ranh của các tuyến đường D1, N1 với đường hiện hữu, đề nghị Chủ đầu tư lấy ý kiến thống nhất của địa phương và cộng đồng dân cư khu vực dự án.

- Liên hệ UBND huyện Long Thành để thực hiện cấp phép thi công đấu nối hạ tầng kỹ thuật vào hệ thống hạ tầng chung của huyện Long Thành.

- Lập hồ sơ thiết kế công trình giáo dục, Thương mại dịch vụ gửi Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công.

4. Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung trong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình; báo cáo kết quả thẩm tra, báo cáo khảo sát địa chất và an toàn, chất lượng xây dựng công trình theo quy định của pháp luật.

5. Trong quá trình triển khai thi công xây dựng, đề nghị thực hiện đúng theo nội dung hồ sơ thiết kế được duyệt, 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 chịu hoàn toàn 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, phòng chống cháy nổ theo Giấy chứng nhận số 259/TD-PCCC ngày 30/6/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Đồng Nai, bảo vệ môi trường theo Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 10/09/2020 của UBND tỉnh.

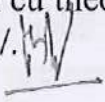
- Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh dự án phải khảo sát kỹ thực tế và thực hiện thủ tục đấu nối với các cơ quan có thẩm quyền.

- 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 kiểm tra, thanh 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.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn giấy phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. 

Nơi nhận: 

- Như trên;
- TTHCC;
- Cục thuế Đồng Nai;
- UBND huyện Long Thành;
- UBND xã Long Đức;
- Ban Giám đốc;
- Thanh tra Sở;
- Phòng: QLCLXD, QLN-TTBĐS;
- Lưu: VT, QLXD, Hiên.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương