

Số: 1172 /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 29 tháng 05 năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở (263 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư.

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

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 28/TTr-STC ngày 28/3/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land (kèm hồ sơ) đề nghị thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở (263 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành (Biên nhận số: 000.00.14.H19-220328-0007; ngày nhận: 28/3/2022; ngày hẹn trả kết quả: 09/5/2022).

Căn cứ Luật Xây dựng Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 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;

Căn cứ Báo cáo thẩm tra thiết kế số 05/BCTT-NP ngày 12/4/2022 của Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nhật Phát.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình: Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở (263 căn).

2. Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp III; công trình giao thông: cấp IV; công trình nhà ở: cấp III; công trình công nghiệp: cấp IV.

3. Thuộc dự án đầu tư: Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành; được Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phần Hệ thống công

trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở tại Quyết định số 243/QĐ-STC ngày 24/3/2022.

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

5. Địa điểm xây dựng: Xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Dự toán xây dựng dự kiến (đối với Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở): khoảng 950.519.414.000 tỷ đồng (theo Tờ trình số 28/TTr-STC ngày 28/3/2022).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn vay hợp pháp khác.

8. Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Long Phú.

9. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Thiết kế Phương Anh.

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Xây dựng SDCONSVINA.

10. Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nhật Phát.

II. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 28/TTr-STC ngày 28/3/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land đề nghị thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở (263 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

- Quyết định số 243/QĐ-STC ngày 24/3/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

- Văn bản số 713/SXD-QLXD ngày 23/3/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

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

- Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 20/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu dân cư theo quy hoạch diện tích 23,4ha, quy mô dân số 4.332 người” tại xã Lộc An và xã Bình

Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.

- Quyết định số 1097/QĐ-KPHQ ngày 29/4/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực hoạt động xây dựng.

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng số 12984/QĐ-XPVPHC ngày 21/12/2021 của UBND huyện Long Thành.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 75/TD-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH thuộc Công an tỉnh cấp ngày 14/02/2022:

- Văn bản số 649/SGTVT-QLGT ngày 21/02/2022 của Sở Giao thông Vận tải về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông đường KDC xã Lộc An, xã Bình Sơn đầu nối vào đường ĐT.769, đoạn Km 27+300(P).

- Văn bản số 64/CN-KT ngày 25/01/2022 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai về việc thỏa thuận đầu nối nguồn cấp nước cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn.

- Văn bản số 853/PCĐN-KT ngày 21/02/2022 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai về việc phúc đáp công văn 07/CV-STC.

- Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1433/2021 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 27/01/2021.

- Văn bản số 1620/STNMT-QH ngày 17/3/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường góp ý báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn.

- Văn bản số 140/P.QLĐT ngày 11/3/2022 của Phòng Quản lý đô thị Long Thành về việc góp ý báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn.

- Văn bản số 2861/UBND-KT ngày 30/3/2022 của UBND huyện Long Thành về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông đường Khu dân cư theo quy hoạch xã Lộc An và xã Bình Sơn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land đầu nối vào đường cụm công nghiệp Bình Sơn.

- Văn bản số 295/BQLDAĐTXD-GT ngày 22/3/2022 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh về việc trả lời Văn bản số 21/CV-STC ngày 21/02/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.

2. Hồ sơ, tài liệu khảo sát, thiết kế, thẩm tra:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình thực hiện năm 2020.

- 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 05/BCTT-NP ngày 12/4/2022 của Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nhật Phát.

3. Năng lực hoạt động xây dựng của các tổ chức và năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia thiết kế, thẩm tra, khảo sát:

a) Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức:

Tổ chức	Tên	Số CCNLHĐXD	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế	Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Long Phú	BDG-00026060	SXD tỉnh Bình Dương	06/01/2030
Khảo sát địa chất	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Thiết kế Phương Anh	BXD-00004634	Cục Quản lý hoạt động xây dựng	22/9/2022
Khảo sát địa hình	Công ty TNHH Xây dựng SDCONSVINA	HCM-00040426	SXD thành phố Hồ Chí Minh	25/5/2030
Thẩm tra	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nhật Phát	DON-00022784	SXD Đồng Nai	11/4/2029 23/12/2031

b) Năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế				
Chủ nhiệm	Lê Xuân Quang	HCM-00047959	SXD thành phố Hồ Chí Minh	17/12/2023
Giao thông				
Kết cấu	Đỗ Văn Nam	HCM-00061499		13/12/2024
Điện	Nguyễn Đức Trí Nhân	BXD-00014307	Cục Quản lý hoạt động xây dựng	15/12/2022
Kiến trúc	Nguyễn Đặng Giang	BXD-00003557		
Nước	Trần Nhật Tuấn	CTN-00071822	Hội Cấp thoát nước Việt Nam	26/4/2026
	Vũ Sỹ Long	HCM-00086848	SXD thành phố Hồ Chí Minh	30/3/2025
Khảo sát				
Địa chất	Đinh Văn Tánh	KS-08-14475-A	SXD thành phố Hồ Chí Minh	02/8/2021
Địa hình	Phùng Thế Tùng	HCM-00035067	SXD thành phố Hồ Chí Minh	14/12/2023
Thẩm tra				
Chủ nhiệm	Nguyễn Minh Tuấn	BXD-00040464	Cục Quản lý hoạt động xây dựng	15/9/2023
Kiến trúc				
Kết cấu	Trần Cát Duy	TAN-00090377	SXD Tây Ninh	05/6/2025
Giao thông	Lê Trọng Anh	DON-00048685	SXD Đồng Nai	17/01/2024

Điện	Nguyễn Hoàng Châu	CTN-00102520	Hội Cấp thoát nước Việt Nam	03/9/2025
Nước	Vũ Trọng Sơn	HTV-00035291	Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam	27/8/2023

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng dự án:

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư có quy mô diện tích đất khoảng 234.042,5m², đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 20/01/2022, cơ cấu sử dụng đất và phân khu chức năng bao gồm:

- Đất ở: khoảng 118.179,2m² (chiếm 50,5% diện tích toàn khu).
- + Đất nhà liên kế phố: khoảng 29.606,3m² với tổng số 263 lô đất (được ký hiệu từ LKP-1 đến LKP-21).
- + Đất nhà liên kế vườn: khoảng 83.579m², với tổng số 789 lô đất (được ký hiệu từ LKV-1 đến LKV-45).
- + Đất nhà biệt thự song lập: khoảng 4.993,2m² với tổng số 31 lô đất (được ký hiệu BTSL).
- Đất công cộng: khoảng 11.705,1m² (chiếm 5% diện tích toàn khu).
- + Đất giáo dục: khoảng 8.814,7m².
- + Đất y tế: khoảng 1.128,5m².
- + Đất hành chính, văn hóa: 1.761,9m².
- Đất thương mại dịch vụ: khoảng 6.805,1m² (chiếm 2,9% diện tích toàn khu).
- Đất cây xanh, mặt nước: khoảng 14.049,8m² (chiếm 6% diện tích toàn khu).
- Đất hạ tầng kỹ thuật: khoảng 500m² (chiếm 0,2% diện tích toàn khu), xây dựng trạm xử lý nước thải.
- Đất giao thông: khoảng 82.803,3m² (chiếm 35,4% diện tích toàn khu).

2. Quy mô đầu tư, giải pháp thiết kế chủ yếu:

2.1. Phương án thiết kế Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Thiết kế san nền bám theo địa hình tự nhiên, bám theo cao độ hiện trạng của 3 trục đường tiếp giáp khu đất, cao độ san nền từ +38,6m xuống +28m, cao độ thấp dần từ Tây Bắc về Đông Nam, độ chặt san nền yêu cầu K=0,9, lưới san nền kích thước 20m x 20m.

b) Đường giao thông:

- Cấp đường: cấp nội bộ.
- Loại đường: đường nhóm nhà ở, vận tốc thiết kế 20 – 30km/h.
- Cấp tải trọng: tải trọng trục P=100kN;

khoảng 10-15m/cây.

b5) Hệ thống an toàn giao thông: thiết kế an toàn giao thông theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 41:2019/BGTVT về Báo hiệu đường bộ.

c) Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi dự án được sử dụng cống BTCT $\varnothing 600 \div \varnothing 1500$ kết hợp các hố ga BTCT (khoảng cách các hố ga từ 30 – 40m) bố trí dọc hai bên các tuyến đường giao thông để thu gom nước mặt toàn khu sau đó dẫn về góc ranh phía Đông Nam dự án để đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực trên tuyến đường ĐT769 (chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với địa phương để cải tạo, nâng cấp tuyến thoát nước hiện hữu của đường ĐT769 để dẫn ra suối Ông Trữ cách dự án khoảng 350m).

d) Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với nước mưa. Bố trí hệ thống cống HDPE $\varnothing 315$ kết hợp các hố ga BTCT chạy dọc theo các tuyến đường để thu gom nước thải từ các công trình của dự án. Nước thải được dẫn về trạm xử lý đặt gần khu công viên cây xanh (nằm cuối đường N1) để xử lý đạt chuẩn môi trường trước khi xả ra môi trường (vị trí hố ga đầu nối tại góc ranh phía Đông Nam dự án).

- Trạm xử lý nước thải: Trạm xử lý nước thải của dự án công suất $860\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Bể xử lý nước thải: Kích thước $20\text{m} \times 25\text{m} \times 4,3\text{m}$; kết cấu đáy bê, thành bê, nắp bê bằng BTCT.

+ Nhà điều hành: Diện tích 42m^2 đặt trực tiếp trên nắp bể. Khung cột, dầm, sàn mái bằng BTCT. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Cửa đi khung sắt bọc tôn kết hợp cửa sắt kéo.

+ Kho lưu giữ chất thải: Diện tích 35m^2 đặt trực tiếp trên nắp bể. Khung cột, dầm, sàn mái bằng BTCT. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Cửa đi khung sắt bọc tôn kết hợp cửa sắt kéo.

đ) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu của tuyến đường ĐT769 để cấp cho dự án.

- Sử dụng hệ thống ống HDPE $\varnothing 110, \varnothing 160$ cấp nước cho khu vực toàn dự án; Bố trí các trụ cấp nước PCCC dọc các tuyến đường với khoảng cách các trụ PCCC từ 100m - 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.

e) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho dự án được đầu nối từ tuyến đường dây 22kV hiện hữu của khu vực đến sau đó cấp điện cho 04 khối trạm biến áp phân phối nằm phân bố đều trong phạm vi dự án: Khối trạm số 1, tổng công suất $5 \times 400\text{kVA}$ (2x trạm đôi

và 1 trạm đơn); Khối trạm số 2, tổng công suất 3x400kVA (1x trạm đôi và 1 trạm đơn); Khối trạm số 3, tổng công suất 1x400kVA; Khối trạm số 4, tổng công suất 3x400kVA (1x trạm đôi và 1 trạm đơn). Hệ thống cấp điện trong phạm vi dự án được đi ngầm trong mương cáp đặt dưới 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 loại đèn Led 120W để tiết kiệm điện, khoảng cách trung bình 25-30m.

g) Hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư hệ thống cáp thông tin phục vụ cho dự án, nguồn thông tin liên lạc được kết nối vào mạng viễn thông chung của khu vực.

h) Công viên cây xanh: Trồng hoa, thảm cỏ, cây lấy bóng mát kết hợp đường dạo, sân chơi, hồ cảnh quan và một số chòi nghỉ chân trong phạm vi các ô đất công viên cây xanh.

- Chòi nghỉ chân (03 chòi): Diện tích mỗi chòi khoảng 21m². Kết cấu móng đơn BTCT, cột BTCT. Mái lợp ngói trên hệ kèo thép.

- Hồ cảnh quan: Thành hồ vát mái taluy tỷ lệ 1:1, bề mặt lát gạch bê tông đục lỗ kết hợp trồng cỏ. Quanh hồ bố trí hệ lan can bảo vệ.

2.2. Phương án thiết kế công trình nhà ở:

Thiết kế 263 căn nhà liên kế phố tại vị trí các mặt đường chính như: mặt tiếp giáp đường ĐT769, đường D22 thuộc Phân khu III – Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, đường D4 và đường vào cụm công nghiệp. Mỗi căn có quy mô 04 tầng, diện tích mẫu nhà áp dụng cho từng lô đất theo bảng phụ lục đính kèm.

+ Giải pháp thiết kế chính: Công trình có kết cấu móng băng BTCT (móng băng hai phương). Hệ khung cột, dầm, sàn mái, bản cầu thang bằng BTCT. Bản mái dốc dán ngói. Tường bao che xây gạch, sơn nước hoàn thiện. Nền, sàn lát gạch Granite; nền sân + sàn ban công + khu vệ sinh lát gạch Granite chống trượt. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu tư đồng bộ.

(Đính kèm phụ lục 263 căn nhà liên kế phố).

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập, thẩm tra thiết kế xây dựng:

- Chủ đầu tư đã tuân thủ quy định của pháp luật về lập thiết kế xây dựng: Tổ chức lập hồ sơ thiết kế đảm bảo quy định chung về thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 78 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14; cơ bản đáp ứng yêu cầu đối với thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Công trình đã được Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nhật Phát thẩm tra theo quy định tại khoản 6 Điều 82 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

2. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra:

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát, thẩm tra có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định.

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

3. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với thiết kế cơ sở đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định:

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 thẩm định tại Văn bản số 713/SXD-QLXD ngày 23/3/2022.

4. Kiểm tra kết quả thẩm tra của tổ chức tư vấn về đáp ứng yêu cầu an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế đối với trường hợp yêu cầu phải thẩm tra thiết kế theo quy định:

a) Về đảm bảo yêu cầu an toàn cho công trình:

Báo cáo thẩm tra đã đánh giá thiết kế đảm bảo an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận.

b) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế:

Báo cáo thẩm tra đã đánh giá hồ sơ thiết kế tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chủ yếu được áp dụng trong công tác thiết kế.

5. Kiểm tra việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Thiết kế bản vẽ thi công công trình đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH thuộc Công an tỉnh thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo Giấy chứng nhận số 75/TD-PCCC ngày 14/02/2022.

- Dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 23/02/2022.

6. Kiểm tra việc đáp ứng các điều kiện về cấp Giấy phép xây dựng:

- Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 3/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 24,3ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

- Giấy tờ hợp pháp về đất đai của dự án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA-391903 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/5/2021.

- Xác nhận về mặt bằng và tình trạng thi công xây dựng công trình: Tại vị trí thực hiện dự án, chủ đầu tư đã tổ chức thi công xây dựng một số công trình khi chưa có giấy phép xây dựng. Việc vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng của chủ đầu tư đã bị UBND huyện Long Thành ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 12984/QĐ-XPVPHC ngày 21/12/2021; Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực xây dựng số 1097/QĐ-PKHQ ngày 29/4/2022.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận về điều kiện phê duyệt thiết kế: Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở (263 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai thực hiện các công việc tiếp theo.

2. Kết luận về việc đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng:

2.1. Đối với Hệ thống công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

- Các công trình vi phạm bị buộc phá dỡ để thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo Quyết định số 1097/QĐ-PKHQ : Đề nghị chủ đầu tư nghiêm túc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo chỉ đạo của UBND tỉnh; Sau khi thực hiện xong biện pháp khắc phục hậu quả đề nghị chủ đầu tư liên hệ UBND huyện Long Thành để được cấp giấy phép xây dựng.

- Các công trình còn lại đã được thẩm định tại văn bản này: Đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng, do đó căn cứ khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 thì các công trình này được miễn giấy phép xây dựng.

2.2. Đối với công trình Nhà ở (263 căn): Được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

3. 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.

4. 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.

5. Các nội dung khác:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ UBND huyện Long Thành để thực hiện cải tạo, nâng cấp hệ thống thoát nước tuyến đường ĐT769 đoạn từ ranh dự án đến suối Ông Trữ (cách dự án khoảng 350m).

- Đối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh của dự án (không nằm trong quy mô các công trình đã được thẩm định tại Văn bản này) phục vụ cho dây nhà tại ranh phía Tây dự án tiếp giáp với vỉa hè của tuyến đường D22 thuộc Phân khu III – Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, dây nhà tại ranh phía Đông dự án cách mép đường nhựa hiện hữu vào Cụm công nghiệp Bình Sơn khoảng 12m; chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ UBND huyện Long Thành để được hướng dẫn đầu tư xây dựng cho phù hợp.

- Các vị trí đầu nối giao thông của dự án với các tuyến đường hiện hữu quanh dự án, đề nghị chủ đầu tư thực hiện thủ tục cấp phép thi công trước khi tổ chức thi công theo yêu cầu của Sở Giao thông Vận tải (Văn bản số 649/SGTVT-QLGT ngày 21/02/2022) và UBND huyện Long Thành (Văn bản số 2861/UBND-KT ngày

30/3/2022).

- 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ, giấy tờ chứng minh việc đáp ứng điều kiện về cấp giấy phép xây dựng đến UBND huyện Long Thành kèm theo thông báo khởi công để theo dõi, quản lý theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP (nội dung về quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP).

- Chủ đầu tư chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đã đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở (263 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC;
- UBND xã : Lộc An, Bình Sơn;
- UBND huyện Long Thành;
- Ban Giám đốc;
- Thanh tra Sở XD;
- Lưu: VT, QLXD.Hà



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đỗ Thành Phương

PHỤ LỤC

(Kèm theo Văn bản số 1132/SXD-QLXD ngày 29 tháng 09 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai)



BẢNG TỔNG HỢP MẪU NHÀ

Tên mẫu	Mẫu áp dụng	Số lượng căn	Diện tích đất (m ²)	Kích thước lô đất		Mật độ xây dựng	DTXD TẦNG 1	Tổng Diện tích sàn (m ²)	Số Tầng	
				Rộng	Dài					
SH-1A	LKP-6.4	79	126,9	6	21,04	73,29%	93	382,55	4	
	LKP-6.5		125,57	6	20,82	74,06%	93	382,55	4	
	LKP-6.6		124,3	6	20,59	74,82%	93	382,55	4	
	LKP-6.7		122,9	6	20,37	75,67%	93	382,55	4	
	LKP-6.8		121,57	6	20,15	76,50%	93	382,55	4	
	LKP-6.9		120,3	6	20	77,31%	93	382,55	4	
	LKP-6.10									
	LKP-7.1 ,LKP-7.11									
	LKP-8.14									
	LKP-9.1									
	LKP-12.1									
	LKP-13.14									
	LKP-14.5 - LKP-14.16		120	6	20	77,50%	93	382,55	4	
	LKP-15.2 - LKP-15.12									
	LKP-16.1 - LKP-16.11									
	LKP-17.2 - LKP-17.11									
LKP-18.1 - LKP-18.10										
LKP-19.2 - LKP-19.4										
SH-2A	LKP-8.2 - LKP-8.13	59	100	5	20	77,50%	77,5	319,8	4	
	LKP-9.2 - LKP-9.13									
	LKP-10.2 - LKP-10.12									
	LKP-12.2 - LKP-12.13									
	LKP-13.2 - LKP-13.13									
SH-03A	LKP-1.1 - LKP-1.8	63	95	5	19	76,32%	72,5	299,81	4	
	LKP-1.9		143,43	6,72	19	50,55%	72,5	299,81	4	
	LKP-2.2 - LKP-2.9		95	5	19	76,32%	72,5	299,81	4	
	LKP-3.2 - LKP-3.13									
	LKP-4.2 - LKP-4.16									



	LKP-11.2		99,53	5	20,32	72,84%	72,5	299,81	4
	LKP-11.3		103,61	5	21,09	69,97%	72,5	299,81	4
	LKP-20.2		98,62	5	19,79	73,51%	72,5	299,81	4
	LKP-20.3		99,02	5	19,87	73,22%	72,5	299,81	4
	LKP-20.4		99,42	5	19,89	72,92%	72,5	299,81	4
	LKP-20.5		99,83	5	20,01	72,62%	72,5	299,81	4
	LKP-20.6		100,23	5	20,05	72,33%	72,5	299,81	4
	LKP-20.7		100,63	5	20,13	72,05%	72,5	299,81	4
	LKP-20.8		101,03	5	20,21	71,76%	72,5	299,81	4
	LKP-20.9		101,43	5	20,29	71,48%	72,5	299,81	4
	LKP-20.10		101,86	5	20,41	71,18%	72,5	299,81	4
	LKP-21.2		98,12	5	19,66	73,89%	72,5	299,81	4
	LKP-21.3		98,52	5	19,74	73,59%	72,5	299,81	4
	LKP-21.4		98,92	5	19,82	73,29%	72,5	299,81	4
	LKP-21.5		99,32	5	19,9	73,00%	72,5	299,81	4
	LKP-21.6		99,72	5	19,99	72,70%	72,5	299,81	4
	LKP-21.7		100,12	5	20,03	72,41%	72,5	299,81	4
	LKP-21.8		100,52	5	20,14	72,12%	72,5	299,81	4
	LKP-21.9		100,92	5	20,22	71,84%	72,5	299,81	4
SH-04A	LKP-3.1	2	114	6	19	76,32%	87	358,83	4
	LKP-4.17		114	6	19	76,32%	87	358,83	4
SH-05A	LKP-5.3	12	96,63	6	16,07	70,16%	67,8	282,02	4
	LKP-5.4		96,16	6	15,98	70,51%	67,8	282,02	4
	LKP-5.5		95,7	6	15,91	70,85%	67,8	282,02	4
	LKP-5.6		95,21	6	15,83	71,21%	67,8	282,02	4
	LKP-5.7		94,84	6	15,84	71,49%	67,8	282,02	4
	LKP-5.8		95,46	6	15,98	71,02%	67,8	282,02	4
	LKP-5.9		96,31	6	16,1	70,40%	67,8	282,02	4
	LKP-5.10		97,17	6	16,27	69,77%	67,8	282,02	4
	LKP-5.11		98,02	6	16,41	69,17%	67,8	282,02	4
	LKP-5.12		98,88	6	16,55	68,57%	67,8	282,02	4
	LKP-5.13		99,73	6	16,69	67,98%	67,8	282,02	4
	LKP-5.14		101,54	6	17,21	66,77%	67,8	282,02	4
SH-06A	LKP-6.2	1	149,12	9,69	20,31	73,03%	108,9	446,24	4
SH-07A	LKP-6.3	1	114,3	5,62	21,26	68,81%	78,65	325,21	4
SH-08A	LKP-21.1	1	136,69	7	19,58	74,27%	101,52	416,57	4
SH-09A	LKP-19.7	12	91,61	5	18,38	73,68%	67,5	280,37	4

	LKP-19.8		92,01	5	18,41	73,36%	67,5	280,37	4
	LKP-19.9		92,41	5	18,49	73,04%	67,5	280,37	4
	LKP-19.10		92,82	5	18,57	72,72%	67,5	280,37	4
	LKP-19.11		93,22	5	18,65	72,41%	67,5	280,37	4
	LKP-19.12		93,61	5	18,73	72,11%	67,5	280,37	4
	LKP-19.13		94,02	5	18,81	71,79%	67,5	280,37	4
	LKP-19.14		94,42	5	18,89	71,49%	67,5	280,37	4
	LKP-19.15		94,82	5	18,99	71,19%	67,5	280,37	4
	LKP-19.16		95,22	5	19,05	70,89%	67,5	280,37	4
	LKP-19.17		95,62	5	19,07	70,59%	67,5	280,37	4
	LKP-19.18		96,02	5	19,21	70,30%	67,5	280,37	4
SH-10A	LKP-19.6	1	109,41	6	18,25	74,03%	81	334,44	4
SH-11A	LKP-7.13, LKP-7.14	4	132	6	22	76,36%	100,8	413,51	4
	LKP-14.2, LKP-14.3								
SH-01B (Căn góc)	LKP-7.12	3	192	10	20	58,79%	112,87	479,04	4
	LKP-14.4, LKP-14.17								
SH-2B (Căn góc)	LKP-8.1	2	162	8,5	20	55,32%	89,62	386,63	4
	LKP-13.1								
SH-3B (Căn góc)	LKP-7.15	2	168	8	22	52,99%	89,02	372,13	4
	LKP-14.1								
SH-4B (Căn góc)	LKP-15.1	2	172	9	20	56,61%	97,37	416,68	4
	LKP-16.12								
SH-5B (Căn góc)	LKP-9.14	4	152	8	20	53,86%	81,87	343,53	4
	LKP-12.14								
	LKP-17.1								
	LKP-18.11								
SH-6B (Căn góc)	LKP-10.1	2	150,68	8,65	20	49,19%	74,12	312,28	4
	SH-10.13		167,33	7,11	20	44,30%	74,12	312,28	4
SH-7B (Căn góc)	LKP-19.1	2	182	9,5	20	57,76%	105,12	448,09	4
	LKP-19.5		182,52	9,69	20	57,59%	105,12	448,09	4
SH-8B (Căn góc)	LKP-11.1	1	178,82	10	19,49	58,93%	105,37	438,7	4
SH-9B (Căn góc)	LKP-2.1	3	153,5	8,5	19	54,48%	83,62	351,84	4
	LKP-3.14								
	LKP-4.1								
SH-10B (Căn góc)	LKP-21.10	1	169,27	7,99	20,22	45,12%	76,37	311,87	4



SH-11B (Căn góc)	LKP-20.1	1	139,19	7,5	19,65	49,66%	69,12	282,69	4
SH-12B (Căn góc)	LKP-6.1	1	137,55	7,67	19,34	50,25%	69,12	282,53	4
SH-13B (Căn góc)	LKP-5.1	1	127,01	9	15	51,07%	64,87	276,87	4
SH-14B (Căn góc)	LKP-5.2	2	137,86	9	16,15	50,83%	70,07	296,78	4
	LKP-5.15		150,83	9	17,21	46,46%	70,07	296,78	4
SH-15B (Căn góc)	LKP-19.19	1	146,47	8	19,21	48,39%	70,87	285,31	4