

Số: /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2022

V/v 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 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 nhận được Tờ trình số 22/TTr-STC ngày 22/02/2022 (kèm hồ sơ) của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land về việc trình 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 (Biên nhận số: 000.00.14.H19-220222-0001, ngày nhận: 22/02/2022, ngày hẹn trả kết quả: 23/3/2022);

Căn cứ 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.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng 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 như sau:

## **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

1. Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

2. Tên công trình (trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi): Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình nhà ở.

3. Nhóm dự án; Loại, cấp công trình:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B.
- 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.
- 4. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.
- 5. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.
- 6. Địa điểm xây dựng: Xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- 7. 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 22/TTr-STC ngày 22/02/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land*).
- 8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn vay hợp pháp khác.
- 9. Tiến độ thực hiện dự án: 2021 - 2024.
- 10. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:
  - QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
  - QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.
  - 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.
  - TCVN 4319-2012: Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan thiết kế công trình.
- 11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Long Phú.

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

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

## **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.**

### **1. Văn bản pháp lý:**

- Tờ trình số 22/TTr-STC ngày 22/02/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land về việc trình 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.

- 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 đấu 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 đấu 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.

- 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.

2. Tài liệu thiết kế:

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.
- Thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2022;
- Báo cáo khảo sát địa hình, khảo sát địa chất công trình thực hiện năm 2020.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Long Phú.

- Nhà thầu khảo sát xây dựng:

+ Khảo sát địa hình: Công ty TNHH Xây dựng SDCONSVINA.

+ Khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Thiết kế Phương Anh.

- Chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì bộ môn thiết kế, 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

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

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Nơi cấp	Thời hạn
<b>Thiết kế</b>				
Chủ nhiệm DA	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
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
<b>Khảo sát</b>				
Địa chất	Đình 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

### 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 234.042,5m<sup>2</sup>, 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 118.179,2m<sup>2</sup> (chiếm 50,5% diện tích toàn khu).
- + Đất nhà liên kế phố: khoảng 29.606,3m<sup>2</sup> với tổng số 263 lô đất (được ký hiệu từ LKP-1 đến LKP-21).
- + Đất nhà liên kế vườn: khoảng 83.579m<sup>2</sup>, với tổng số 789 lô đất (được ký hiệu từ LKV-1 đến LKV-45).
- + Đất nhà biệt thự song lập: khoảng 4.993,2m<sup>2</sup> với tổng số 31 lô đất (được ký hiệu BTSL).
- Đất công cộng: khoảng 11.705,1m<sup>2</sup> (chiếm 5% diện tích toàn khu).
- + Đất giáo dục: khoảng 8.814,7m<sup>2</sup>.
- + Đất y tế: khoảng 1.128,5m<sup>2</sup>.
- + Đất hành chính, văn hóa: 1.761,9m<sup>2</sup>.
- Đất thương mại dịch vụ: khoảng 6.805,1m<sup>2</sup> (chiếm 2,9% diện tích toàn khu).
- Đất cây xanh, mặt nước: khoảng 14.049,8m<sup>2</sup> (chiếm 6% diện tích toàn khu).
- Đất hạ tầng kỹ thuật: khoảng 500m<sup>2</sup> (chiếm 0,2% diện tích toàn khu), xây dựng trạm xử lý nước thải.
- Đất giao thông: khoảng 82.803,3m<sup>2</sup> (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  $P=100kN$ ;
- Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng;
- Mô đun đàn hồi yêu:  $E_{yc} \geq 100(Mpa)$ ,  $E_{yc} \geq 120(Mpa)$  và  $E_{yc} \geq 155(Mpa)$ .

#### b1) Thông số kỹ thuật:

	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Vĩa hè		Mái dốc
			Đường	Lòng đường	Phân cách				
	Đường song hành	725,8	13	8	0	5	-	0	2 mái
	Đường D1	286	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường D2	329,4	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường D3	248,9	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường D4 (Đoạn từ đầu đường DT769 – Đường N4)	242	24	14	0	5	-	5	2 mái
	Đường D4 (Đoạn N4-Ranh)	117,9	22	12	0	5	-	5	
	Đường D5	167	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường D6	223	13	7	0	3	-	3	2 mái
	Đường D7	226,3	13	7	0	3	-	3	2 mái
	Đường D8	119,2	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường D9	121,2	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường D10	232,1	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường N1	694,2	14	8	0	3	-	3	2 mái
	Đường N2	364	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường N3	167,1	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường N4	777,5	15	9	0	3	-	3	2 mái
	Đường N5	225,9	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường N6	135,5	12	6	0	3	-	3	2 mái
	Đường N7	121,7	12	6	0	3	-	3	2 mái

(Chiều dài đường được tính từ tim đến tim)

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, 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:  $E_{yc} \geq 155\text{Mpa}$  (áp dụng cho đường D4).
  - + Bê tông nhựa hạt mịn (BTNC 12.5) dày 5cm.
  - + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn  $0,5\text{kg/m}^2$ .
  - + Bê tông nhựa chặt hạt trung (BTNC 19) dày 7cm.
  - + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn  $1\text{kg/m}^2$ .
  - + Cấp phối đá dăm loại I, dày 35cm.
  - + Đá mi (lu lèn  $K \geq 0,98$ ,  $E_0=55\text{Mpa}$ ) dày 30cm.
  - + Đào khuôn đường lu lèn  $K \geq 0,95$ .
- Kết cấu áo đường loại II:  $E_{yc} \geq 120\text{Mpa}$  (áp dụng cho tuyến đường song hành và đường N4).
  - + Bê tông nhựa hạt mịn (BTNC 12.5) dày 4cm.
  - + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn  $0,5\text{kg/m}^2$ .
  - + Bê tông nhựa chặt hạt trung (BTNC 19) dày 5cm.
  - + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn  $1\text{kg/m}^2$ .
  - + Cấp phối đá dăm loại I, dày 10cm.
  - + Cấp phối đá dăm loại II, dày 15cm.
  - + Đá mi (lu lèn  $K \geq 0,98$ ,  $E_0=55\text{Mpa}$ ) dày 30cm.
  - + Đào khuôn đường lu lèn  $K \geq 0,95$ .
- Kết cấu áo đường loại III:  $E_{yc} \geq 100\text{Mpa}$  (áp dụng cho các tuyến đường còn lại).
  - + Bê tông nhựa hạt mịn (BTNC 12.5) dày 6cm.
  - + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn  $1\text{kg/m}^2$ .
  - + Cấp phối đá dăm loại I, dày 10cm.
  - + Cấp phối đá dăm loại II, dày 15cm.
  - + Đá mi (lu lèn  $K \geq 0,98$ ,  $E_0=55\text{Mpa}$ ) dày 30cm.
  - + Đào khuôn đường lu lèn  $K \geq 0,95$ .

b4) Phân 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 2,5cm.
- + Cấp phối đá dăm loại II, dày 10cm.
- + Nền đất đầm chặt,  $K \geq 0,9$ .

- Kết cấu bó vỉa: Bê tông đá 10x20, M300. Kích thước bó vỉa: rộng 60cm, cao 29cm đặt âm đảm bảo cao hơn mép đường 14cm. Bố trí các vị trí hạ hè cho người khuyết tật tiếp cận tại hai đầu các đoạn đường (vị trí có vạch báo hiệu dành cho người đi bộ). 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 kích thước 1,2m x 1,2m và 1,65m x 3,8m; dự kiến trồng cây Giáng hương khoảng cách giữa các cây 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 công 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 D9T769 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 công 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  $860m^3$ /ngày đêm.

+ Bể xử lý nước thải: Kích thước 20m x 25m x 4,3m; kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT.

+ Nhà điều hành: Diện tích 42m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 Ø110, Ø160 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 đấu 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 5x400kVA (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 21m<sup>2</sup>. 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. 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.

#### **IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN CỦA CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP:**

- Ngày 28/02/2022, Sở Xây dựng đã có văn bản số 490/SXD-QLXD gửi các đơn vị (Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, UBND huyện Long Thành) lấy ý kiến góp ý về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án trên. Đến nay, các đơn vị đã có ý kiến góp ý gửi Sở Xây dựng để tổng hợp: Văn bản số 1620/STNMT-QH ngày 17/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 140/P.QLĐT ngày 11/3/2022 của Phòng Quản lý đô thị huyện Long Thành.

- Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở ngành, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land đã tiếp thu và hoàn thiện hồ sơ theo Văn bản số 213/CV-STC ngày 21/3/2022.

#### **V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH.**

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Chủ đầu tư đã tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng: Tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cho dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14; nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đầy đủ theo Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát 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 có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Dự án được lập cơ bản phù hợp 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 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 20/01/2022.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có):

Dự án đã được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ

thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

- Dự án cơ bản đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ UBND huyện Long Thành, Sở Tài nguyên và Môi trường 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 (sẽ được đầu tư ngoài ranh dự án) phục vụ cho dãy 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, dãy 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.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Dự án 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. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

Thiết kế cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

## **V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:**

1. Kết luận: Hồ sơ 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 cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai thực hiện các bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư trong các bước tiếp theo:

- Lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình còn lại của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành để trình thẩm định theo quy định.

- Liên hệ UBND huyện Long Thành để thực hiện thỏa thuận đấu nối phần hạ tầng ngoài ranh dự án.

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 Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình và triển khai dự án khi đã hoàn thành các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục khác có liên quan; 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. 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.

Trên đây là 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. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám đốc;
- Phòng QLCLXD, Thanh tra Sở;
- Lưu. VT, QLXD (Hà).

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**

# PHỤ LỤC

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

## BẢNG TỔNG HỢP MẪU NHÀ

Tên mẫu	Vị trí lô đất	Số lượng căn	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Kích thước lô đất (m)		Mật độ xây dựng (%)	DTXD Tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Tổng Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tầng cao
				Rộng	Dài				
SH-1A	LKP-6.4	79	126,9	6	21,04	73,29	93	387,4	4
	LKP-6.5		125,57	6	20,82	74,06	93	387,4	4
	LKP-6.6		124,3	6	20,59	74,82	93	387,4	4
	LKP-6.7		122,9	6	20,37	75,67	93	387,4	4
	LKP-6.8		121,57	6	20,15	76,50	93	387,4	4
	LKP-6.9		120,3	6	20	77,31	93	387,4	4
	LKP-6.10		120	6	20	77,50	93	387,4	4
	LKP-7.1 ,LKP-7.11								
	LKP-8.14								
	LKP-9.1								
	LKP-12.1								
	LKP-13.14								
	LKP-14.5 - LKP-14.16								
	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	323,8	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	303,8	4
	LKP-1.9		143,43	6,72	19	50,55	72,5	303,8	4

	LKP-2.2 - LKP-2.9								
	LKP-3.2 - LKP-3.13		95	5	19	76,32	72,5	303,8	4
	LKP-4.2 - LKP-4.16								
	LKP-11.2		99,53	5	20,32	72,84	72,5	303,8	4
	LKP-11.3		103,61	5	21,09	69,97	72,5	303,8	4
	LKP-20.2		98,62	5	19,79	73,51	72,5	303,8	4
	LKP-20.3		99,02	5	19,87	73,22	72,5	303,8	4
	LKP-20.4		99,42	5	19,89	72,92	72,5	303,8	4
	LKP-20.5		99,83	5	20,01	72,62	72,5	303,8	4
	LKP-20.6		100,23	5	20,05	72,33	72,5	303,8	4
	LKP-20.7		100,63	5	20,13	72,05	72,5	303,8	4
	LKP-20.8		101,03	5	20,21	71,76	72,5	303,8	4
	LKP-20.9		101,43	5	20,29	71,48	72,5	303,8	4
	LKP-20.10		101,86	5	20,41	71,18	72,5	303,8	4
	LKP-21.2		98,12	5	19,66	73,89	72,5	303,8	4
	LKP-21.3		98,52	5	19,74	73,59	72,5	303,8	4
	LKP-21.4		98,92	5	19,82	73,29	72,5	303,8	4
	LKP-21.5		99,32	5	19,9	73,00	72,5	303,8	4
	LKP-21.6		99,72	5	19,99	72,70	72,5	303,8	4
	LKP-21.7		100,12	5	20,03	72,41	72,5	303,8	4
	LKP-21.8		100,52	5	20,14	72,12	72,5	303,8	4
	LKP-21.9		100,92	5	20,22	71,84	72,5	303,8	4
<b>SH-04A</b>	LKP-3.1	<b>2</b>	114	6	19	76,32	87	363,48	4
	LKP-4.17		114	6	19	76,32	87	363,48	4
<b>SH-05A</b>	LKP-5.3	<b>12</b>	96,63	5	16,07	70,16	67,8	286,68	4
	LKP-5.4		96,16	5	15,98	70,51	67,8	286,68	4
	LKP-5.5		95,7	5	15,91	70,85	67,8	286,68	4
	LKP-5.6		95,21	5	15,83	71,21	67,8	286,68	4
	LKP-5.7		94,84	5	15,84	71,49	67,8	286,68	4
	LKP-5.8		95,46	5	15,98	71,02	67,8	286,68	4
	LKP-5.9		96,31	5	16,1	70,40	67,8	286,68	4
	LKP-5.10		97,17	5	16,27	69,77	67,8	286,68	4
	LKP-5.11		98,02	5	16,41	69,17	67,8	286,68	4

	LKP-5.12		98,88	5	16,55	68,57	67,8	286,68	4
	LKP-5.13		99,73	5	16,69	67,98	67,8	286,68	4
	LKP-5.14		101,54	5	17,21	66,77	67,8	286,68	4
<b>SH-06A</b>	LKP-6.2	<b>1</b>	149,12	9,69	20,31	73,03	108,9	451,26	4
<b>SH-07A</b>	LKP-6.3	<b>1</b>	114,3	5,62	21,26	68,81	78,65	329,4	4
<b>SH-08A</b>	LKP-21.1	<b>1</b>	136,69	7	19,58	74,26	101,5	422,78	4
<b>SH-09A</b>	LKP-19.7	<b>12</b>	91,61	5	18,38	73,68	67,5	283,8	4
	LKP-19.8		92,01	5	18,41	73,36	67,5	283,8	4
	LKP-19.9		92,41	5	18,49	73,04	67,5	283,8	4
	LKP-19.10		92,82	5	18,57	72,72	67,5	283,8	4
	LKP-19.11		93,22	5	18,65	72,41	67,5	283,8	4
	LKP-19.12		93,61	5	18,73	72,11	67,5	283,8	4
	LKP-19.13		94,02	5	18,81	71,79	67,5	283,8	4
	LKP-19.14		94,42	5	18,89	71,49	67,5	283,8	4
	LKP-19.15		94,82	5	18,99	71,19	67,5	283,8	4
	LKP-19.16		95,22	5	19,05	70,89	67,5	283,8	4
	LKP-19.17		95,62	5	19,07	70,59	67,5	283,8	4
	LKP-19.18		96,02	5	19,21	70,30	67,5	283,8	4
<b>SH-10A</b>	LKP-19.6	<b>1</b>	109,41	6	18,25	74,06	81,03	339,6	4
<b>SH-11A</b>	LKP-7.13, LKP-7.14	<b>4</b>	132	6	22	76,36	100,8	418,68	4
	LKP-14.2, LKP-14.3								
<b>SH-01B (Căn góc)</b>	LKP-7.12	<b>3</b>	192	10	20	58,85	113	504,3	4
	LKP-14.4, LKP-14.17								
<b>SH-2B (Căn góc)</b>	LKP-8.1	<b>2</b>	162	8,5	20	55,31	89,61	408,91	4
	LKP-13.1								
<b>SH-3B (Căn góc)</b>	LKP-7.15	<b>2</b>	168	8	22	52,98	89	399,41	4
	LKP-14.1								
<b>SH-4B (Căn góc)</b>	LKP-15.1	<b>2</b>	172	9	20	56,60	97,35	439,28	4
	LKP-16.12								
<b>SH-5B (Căn góc)</b>	LKP-9.14	<b>4</b>	152	8	20	53,86	81,87	370,23	4
	LKP-12.14								
	LKP-17.1								
	LKP-18.11								

<b>SH-6B</b> (Căn góc)	LKP-10.1	<b>2</b>	150,68	8,65	20	49,19	74,12	349,36	4
	SH-10.13		167,33	7,11	20	44,30	74,12	349,36	4
<b>SH-7B</b> (Căn góc)	LKP-19.1	<b>2</b>	182	9,5	20	57,76	105,12	470,96	4
	LKP-19.5		182,52	9,69	20	57,59	105,12	470,96	4
<b>SH-8B</b> (Căn góc)	LKP-11.1	<b>1</b>	178,82	10	19,49	58,93	105,37	467,98	4
<b>SH-9B</b> (Căn góc)	LKP-2.1	<b>3</b>	153,5	8,5	19	54,18	83,16	378,04	4
	LKP-3.14								
	LKP-4.1								
<b>SH-10B</b> (Căn góc)	LKP-21.10	<b>1</b>	169,27	7	19,58	45,12	76,37	343,06	4
<b>SH-11B</b> (Căn góc)	LKP-20.1	<b>1</b>	139,19	7,5	19,69	49,66	69,12	320,06	4
<b>SH-12B</b> (Căn góc)	LKP-6.1	<b>1</b>	137,55	7,67	19,34	49,31	67,83	313,3	4
<b>SH-13B</b> (Căn góc)	LKP-5.1	<b>1</b>	127,01	9	15	51,08	64,88	295,63	4
<b>SH-14B</b> (Căn góc)	LKP-5.2	<b>2</b>	137,86	9	16,15	50,83	70,07	317,47	4
	LKP-5.15		150,83	9	17,21	46,46	70,07	317,47	4
<b>SH-15B</b> (Căn góc)	LKP-19.19	<b>1</b>	146,47	8	19,21	48,39	70,87	316,35	4