

Số: 1766 /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 13 tháng 5 năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh thiết kế cơ sở 14 nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C) Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh.

Kính gửi: Công ty TNHH Hồng Hà

Ngày 14/4/2021 Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 33/TTr-HH.2021 ngày 14/4/2021 của Công ty TNHH Hồng Hà về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh thiết kế cơ sở 14 nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C) Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh (trước đây là thị xã Long Khánh) theo biên nhận hồ sơ số 000.00.14.H19-210414-0004 ngày hẹn trả kết quả 17/5/2021 của Trung tâm hành chính công tỉnh Đồng Nai;

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 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 xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận đầu tư dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh thiết kế cơ sở 14 nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C) của dự án trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên công trình: 14 nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C.
2. Thuộc dự án: Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh.



3. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm B; Công trình dân dụng, cấp III;

4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hồng Hà.

5. Địa điểm xây dựng: Tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai.

6. Giá trị dự toán xây dựng công trình 14 nhà ở riêng lẻ dự kiến: 127.858.889.000 đồng (theo Tờ trình số 33/TTr-HH.2021 ngày 14/4/2021 của Công ty TNHH Hồng Hà).

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

8. Thời gian thực hiện: năm 2018 - 2021.

9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- TCVN 9411:2012 Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4451:2012 Nhà ở - nguyên tắc cơ bản để thiết kế.
- 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.

10. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng kỹ thuật nội thất Group.

11. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Đồng Nai.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 3381/UBND-CN ngày 13/10/2020 của UBND thành phố Long Khánh về việc thỏa thuận Quy định quản lý và mẫu nhà phố (lô C) Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh;

- Văn bản số 3143/SXD-QLHĐXD ngày 13/10/2016 của Sở xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở xây dựng 107 căn nhà ở liền kề tại các lô đất có ký hiệu A (A1+A2), B (B1+B2), C thuộc dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận đầu tư dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 3348/QĐ-UBND ngày 16/1/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh.

- Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

- Quyết định đính chính số 3257/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính một số sai sót trong Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 18/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đề án bảo vệ môi trường chi tiết của “Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh, quy mô diện tích 33.894m²” tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh của Công ty TNHH Hồng Hà;

- Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 7678/2020 tỷ lệ 1/1000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 11/8/2020.

2. Hồ sơ, tài liệu thiết kế:

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi và các bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh lập năm 2021;

- Báo cáo khảo sát địa chất, địa hình công trình thực hiện năm 2019.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng kỹ thuật nội thất Group đã được Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HCM-00050586 ngày 20/01/2021.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Nội dung điều chỉnh thiết kế cơ sở:

Do điều chỉnh mở rộng phạm vi bãi đỗ xe tại vị trí lô C và để đảm bảo tính thống nhất số liệu thực tế trên bản vẽ so với số liệu tại quyết định phê duyệt quy hoạch; đồng thời sắp xếp lại các lô đất phù hợp công năng sử dụng chung đã làm giảm số lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ từ 15 nhà thành 14 nhà ở riêng lẻ có vị trí tiếp giáp đường D2 + bãi đậu xe, đường D3 và đường N3 theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2020.

2. Phương án thiết kế kiến trúc, kết cấu chung:

- Quy mô xây dựng 05 tầng, chiều cao xây dựng công trình 19,7m ÷ 20m tính từ cao trình vỉa hè hoàn thiện;

- Tầng 1 bố trí: khu vực kinh doanh, phòng vệ sinh chung, cầu thang;

- Tầng lửng bố trí: phòng khách, phòng ăn + bếp, phòng vệ sinh chung, cầu thang, khoảng không gian thông tầng;

- Tầng 2 bố trí: 02 phòng ngủ + phòng vệ sinh, cầu thang - hành lang - ban công, khoảng không gian thông tầng;

- Tầng 3 bố trí: 02 phòng ngủ + phòng vệ sinh, cầu thang - hành lang - ban công, khoảng không gian thông tầng;

- Tầng 4 bố trí: phòng thờ, cầu thang - hành lang - sân trước, sân sau.

Giải pháp thiết kế chính:

- Kết cấu móng cọc; Hệ khung, cột, dầm, sàn, sàn mái, sân, sân cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ; Mái lợp ngói kết hợp tôn nhựa lợp sáng tại ô cầu thang.

- Tường bao che, tường ngăn xây gạch; Sơn nước trong và ngoài nhà hoàn thiện; Đối với tường ngoài nhà tầng trệt tiếp giáp đường giao thông ốp đá Marble; Bậc cầu thang, bậc tam cấp xây gạch, mặt bậc lát đá Granite; Lan can cầu thang tổ hợp kính cường lực, tay vịn sắt hộp sơn tĩnh điện; Lan can ban công tổ hợp khung hoa sắt sơn tĩnh điện.

- Nền, sàn lát gạch Granite; Khu vệ sinh lát gạch Ceramic loại chống trượt, tường vệ sinh ốp gạch Ceramic cao 1,8m phía trên sơn nước.

- Hệ thống cửa đi phòng ngủ, phòng vệ sinh bằng gỗ công nghiệp; Cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính có hoa sắt bảo vệ; cửa tầng trệt khu kinh doanh bằng cửa sắt cuốn.

- Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

3. Bảng thống kê nhà ở riêng lẻ:

Số thứ tự	Kích thước lô đất xây dựng (m)	Số lô (căn)	Số tầng cao	Mật độ xây dựng 01 lô (%)	Diện tích đất 01 lô (m ²)	Diện tích xây dựng 01 căn (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng 01 căn (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Ký hiệu lô đất áp dụng mẫu nhà/ mẫu phố
Nhà ở riêng lẻ lô C		14						8.438,24	LKP
1	Đa giác	1	5	84,33	100,22	84,52	625,22	625,22	Lô số 1
2	5,0x20,62m	1	5	84,95	103,10	87,58	584,42	584,42	Lô số 2
3	5,0x20,62m	10	5	84,97	103,10	87,60	580,92	5809,2	Lô số 3 và số 12
4	6,2x20,62m	2	5	85,00	127,84	108,66	709,8	1419,6	Lô số 13 và số 14

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh thiết kế cơ sở 14 nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C) Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh cơ bản phù hợp với các quy định của pháp luật về xây dựng;

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp công việc đảm nhận;

- 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	Nguyễn Hữu Hoài Phúc	KTS-08-05617-A	23/8/2021
Kiến trúc	Nguyễn Hữu Hoài Phúc	KTS-08-05617-A	23/8/2021
Kết cấu	Trần Quốc Tiếng	HCM-00004811	28/6/2022
Điện	Nguyễn Tấn Đạt	BXD-00003411	12/6/2022
Nước	Nguyễn Thị Ngọc Mai	BXD-00010071	27/9/2022

2. Sự phù hợp của thiết kế 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 nhận:

- Vị trí xây dựng, phương án thiết kế cơ sở 14 nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C, Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh phù hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê tại Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2020.

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 khác có liên quan (nếu có):

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh thiết kế cơ sở 14 nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C) Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh phù hợp nội dung mục tiêu đầu tư dự án được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Quyết định chấp thuận đầu tư số 2520/QĐ-UBND ngày 25/8/2015.

4. Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của 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:

- Các công trình nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung của Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh.

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

- Các công trình nhà ở riêng lẻ có giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng, phòng chống cháy nổ và phù hợp với nội dung đề án bảo vệ môi trường chi tiết đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 18/10/2012.

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 áp dụng 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 (điều chỉnh thiết kế cơ sở 14 nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C) Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh cơ bản đủ điều kiện phê duyệt sau khi:

a) Người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung đảm bảo đáp ứng các nhu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định của pháp luật liên quan.

b) Chủ đầu tư Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai để được hướng dẫn điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Theo Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh thì tiến độ thực hiện dự án là 2010-2018.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo:

a) Hoàn tất các thủ tục đất đai theo quy định pháp luật về đất đai;

b) Tổ chức thực hiện thẩm định thiết kế bản vẽ thi công [Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh thuộc phạm vi quy hoạch chung thị xã Long Khánh đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3572/QĐ-UBND ngày 22/10/2007. Do đó, các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc Ô đất nêu trên không thuộc đối tượng do Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (trường hợp này là thiết kế bản vẽ thi công) theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 83a Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14 (cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định đối với công trình được xây dựng tại khu vực không có quy hoạch xây dựng đô thị)].

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 cơ sở theo quy định của pháp luật.

4. Trong quá trình thực hiện dự án, 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 thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh thiết kế cơ sở 14 nhà ở riêng lẻ tại Ô đất có ký hiệu C) Dự án Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC;
- Ban Giám Đốc;
- Lưu: VT, QLXD, (Châu).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Thành Phương