

Số: 5936 /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 31 tháng 12 năm 2019

V/v thông báo kết quả thẩm định
thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ thuộc
Khu A1 của Dự án Aqua City tại xã
Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

BẢN SAO

Kính gửi: Công ty TNHH Thành phố Aqua.

Ngày 26/11/2019 Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm Tờ trình số 27.11/2019-CV-AQUA ngày 21/11/2019 của Công ty TNHH Thành phố Aqua về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở thấp tầng thuộc Khu A1 của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa theo biên nhận hồ sơ số 0160063141900157, ngày hẹn trả kết quả 31/12/2019 của Trung tâm hành chính công tỉnh Đồng Nai;

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

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ 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 đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 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;

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 chủ trương đầu tư số 3401/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận tổ chức kinh tế thực hiện dự án: (Công ty cổ phần Thành phố Aqua) nay là Công ty TNHH Thành phố Aqua thực hiện một phần dự án Aqua City, quy mô diện tích đất khoảng 110,54ha (không bao gồm diện tích đường Hương lộ 2 và đường Long Hưng - Phước Tân đoạn qua dự án) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ thuộc Khu A1 của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Aqua City.
2. Tên công trình: Nhà ở riêng lẻ thuộc Khu A1.
3. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm A; Công trình dân dụng; cấp III;
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Aqua.
5. Địa điểm xây dựng: Tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
6. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình: khoảng 1.483.589.105.000 đồng (theo Tờ trình số 27.11/2019-CV-AQUA ngày 21/11/2019 của Công ty TNHH Thành phố Aqua).
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.
8. Thời gian thực hiện: 2019 - 2021.
9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:
 - QCVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng VN - 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 thiết kế xây dựng Hy An;
11. Nhà thầu khảo sát địa chất, địa hình công trình: Công ty TNHH thế giới kỹ thuật;

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ.

1. Văn bản pháp lý:
 - Tờ trình số 27.11/2019-CV-AQUA ngày 21/11/2019 của Công ty TNHH Thành phố Aqua về việc thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở thấp tầng thuộc Khu A1 của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;
 - Văn bản số 4770/SXD-QLXD ngày 29/10/2019 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh, trạm xử lý nước thải) của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Aqua City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, diện tích 110,54ha)” của Công ty TNHH Thành phố Aqua tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên; Mã số doanh nghiệp: 3600994616; Đăng ký lần đầu ngày 22/4/2008; Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 11/5/2018; Đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 20/6/2019; (trong đó thay đổi lần thứ 6: chuyển đổi loại hình từ Công ty cổ phần Aqua thành Công ty TNHH Thành phố Aqua);

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3401/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận tổ chức kinh tế thực hiện dự án: (Công ty cổ phần Thành phố Aqua) nay là Công ty TNHH Thành phố Aqua thực hiện một phần dự án Aqua City, quy mô diện tích đất khoảng 110,54ha (không bao gồm diện tích đường Hương lộ 2 và đường Long Hưng Phước Tân đoạn qua dự án) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 38,4223ha; chủ đầu tư Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona);

- Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, quy mô diện tích khoảng 305ha;

- Quyết định số 1328/QĐĐC-UBND ngày 04/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 5584/2017 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 25/6/2017.

2. Tài liệu thiết kế:

- Thuyết minh thiết kế cơ sở và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2019;
- 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 thiết kế xây dựng Hy An đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00003932 ngày 11/9/2017;

- Nhà thầu khảo sát địa chất, địa hình: Công ty TNHH thế giới kỹ thuật đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00002883 ngày 03/8/2017;

III. NỘI DUNG HỒ SƠ THIẾT KẾ CƠ SỞ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng quan chung của dự án:

- Dự án Aqua City có quy mô diện tích đất khoảng 110,54ha (không tính diện tích đường Hương lộ 2 và đường Long Hưng Phước Tân đoạn qua dự án đoạn qua dự án) được tổ chức với các phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu tư xây dựng đồng bộ gắn kết chung tại khu vực. Trong đó:

+ Đất ở (cao tầng, thấp tầng)	: 54,143ha, chiếm tỷ lệ 48,98%;
+ Đất công trình công cộng	: 5,864ha, chiếm tỷ lệ 5,3%;
+ Đất thương mại dịch vụ	: 0,259ha, chiếm tỷ lệ 0,23%;
+ Đất cây xanh, công viên	: 11,211ha, chiếm tỷ lệ 10,14%;
+ Đất giao thông	: 34,433ha, chiếm tỷ lệ 31,15%;
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	: 0,233ha, chiếm tỷ lệ 0,21%;
+ Đất mặt nước	: 4,397ha, chiếm tỷ lệ 3,99%.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, thông tin liên lạc,...

2. Nội dung thiết kế cơ sở trình thẩm định:

2.1. Nhà liên kế sân vườn: Bố trí 51 lô tại các Ô đất có ký hiệu SH1-1(6 căn); SH1-2(30 căn); SH1-3(15 căn); Diện tích trung bình mỗi lô $120m^2 \div 169,2m^2$;

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ trước: 3,0m;

+ Khoảng lùi so với ranh đất 02 nhà: 2,0m;

+ Khoảng lùi tại các giao lộ, mặt bên nhà tuân theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

Phương án thiết kế kiến trúc, kết cấu chung:

- Quy mô xây dựng 03 tầng, chiều cao xây dựng công trình 12,65m tính từ cao trình vỉa hè hoàn thiện;

+ Tầng 1 bố trí: không gian phòng khách, phòng vệ sinh, hành lang - cầu thang, sân trước - sân sau;

+ Tầng 2 bố trí: Sinh hoạt chung, bếp + ăn, phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang - hành lang, ban công;

+ Tầng 3 bố trí: phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang - hành lang, sân thượng, ban công;

Giải pháp thiết kế chính:

- Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung, cột, dầm, sàn, sàn mái, sânô, bản cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ;

- Tường bao che, tường ngăn xây gạch; Sơn nước trong và ngoài nhà hoàn thiện; Bậc cầu thang, bậc tam cấp xây gạch, mặt bậc lát đá granite;

- Nền, sàn lát gạch Granite; nền sân + sàn bancon + khu vệ sinh lát gạch Granite loại chống trượt;

- Hệ thống cửa đi phòng ngủ + phòng vệ sinh khung, cánh gỗ; Cửa đi + cửa sổ tường bao che khung nhôm + kính;

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

Bảng thống kê nhà liên kế											
Ký hiệu lô đất	Kích thước lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	Tổng diện tích đất (m ²)	Thông kê chi tiết				Hệ số xây dựng	Tầng cao	Mẫu nhà áp dụng
					Mật độ xây dựng (%)	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)			
Khu nhà phố thương mại SH1-1			6	775.0				1547.6			
SH1-1 (01, 06)	(8 x 20)m	147.5	2	295.0	53.4	78.7	247.0	494.0	1.7	3	SH.C1
SH1-1 (02~05)	(6 x 20)m	120.0	4	480.0	73.6	88.3	263.4	1053.6	2.2	3	SH.T1
Khu nhà phố thương mại SH1-2			30	3795.1				7555.1			
SH1-2 (01, 30)	(8 x 20)m	167.5	2	335.0	47.0	78.7	247.0	494.0	1.5	3	SH.C1
SH1-2 (02~06, 22~29)	(6 x 20)m	120.0	13	1560.0	73.6	88.3	263.4	3424.2	2.2	3	SH.T1
SH1-2 (07)	(7,832~9,069 x 20)m	169.1	1	169.1	53.5	90.4	263.7	263.7	1.6	3	SH.A2
SH1-2 (08)	(7,823~9,06 x 20)m	169.0	1	169.0	52.3	88.4	263.5	263.5	1.6	3	SH.A3
SH1-2 (09~20)	(5,491~6,508 x 20)m	120.0	12	1440.0	73.8	88.6	236.8	2841.6	2.0	3	SH.T1a
SH1-2 (21)	(5,593~6,61 x 20)m	122.1	1	122.1	73.8	90.1	268.1	268.1	2.2	3	SH.T1b
Khu nhà phố thương mại SH1-3			15	1896.7				3934.6			
SH1-3 (01)	SH.C1	167.5	1	167.5	47.0	78.7	247.0	247.0	1.5	3	SH.C1
SH1-3 (02~14)	SH.T1	120.0	13	1560.0	73.6	88.3	263.4	3424.2	2.2	3	SH.T1
SH1-3 (15)	SH.A1	169.2	1	169.2	52.2	88.3	263.4	263.4	1.6	3	SH.A1
Tổng cộng			51	6466.8				13.037,3			

2.2. Nhà liên kế phố: Bố trí 390 lô tại các Ô đất có kí hiệu T21 (15 căn); T11-1 (18 căn); T11-2 (22 căn); T11-3 (93 căn); T11-4 (118 căn); T11-5 (36 căn); T11-6 (46 căn); T11-7 (19 căn); T11-8 (23 căn); Diện tích trung bình mỗi lô 120m² ÷ 347,3m²;

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ trước: 3,0m;

+ Khoảng lùi so với ranh đất 02 nhà: 2,0m;

+ Khoảng lùi tại các giao lộ, mặt bên nhà tuân theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

Phương án thiết kế kiến trúc, kết cấu chung:

- Quy mô xây dựng 03 tầng, chiều cao xây dựng công trình 14,75m tính từ cao trình vỉa hè hoàn thiện;

+ Tầng 1 bố trí: không gian phòng khách, phòng vệ sinh, hành lang - cầu thang, sân trước - sân sau;

+ Tầng 2 bố trí: Sinh hoạt chung, bếp + ăn, phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang - hành lang, ban công;

+ Tầng 3 bố trí: phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang - hành lang, sân thượng, ban công;

Giải pháp thiết kế chính:

- Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung, cột, dầm, sàn, sàn mái, sênô, bản cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ;

- Tường bao che, tường ngăn xây gạch; Sơn nước trong và ngoài nhà hoàn thiện; Bậc cầu thang, bậc tam cấp xây gạch, mặt bậc lát đá granite;

- Nền, sàn lát gạch Granite; nền sân + sàn bancon + khu vệ sinh lát gạch Granite loại chống trượt;

- Hệ thống cửa đi phòng ngủ + phòng vệ sinh khung, cánh gỗ; Cửa đi + cửa sổ tường bao che khung nhôm + kính;

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

Bảng thống kê nhà liên kế phố											
Ký hiệu lô đất	Kích thước lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	Tổng diện tích đất (m ²)	Thiết kế cơ sở				Hệ số xây dựng	Tầng cao	Mẫu nhà áp dụng
					Mật độ xây dựng (%)	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)			
Khu nhà liên kế T21			15	1896.7				3391.8			
T21 (01)	(9 x 20)m	167.5	1	167.5	55.5	92.9	250.9	250.9	1.5	3	TH6.C5
T21 (02~13)	(6 x 20)m	120.0	12	1440.0	70.0	84.0	224.4	2692.8	1.9	3	TH6.T2
T21 (14)	(6 x 20)m	120.0	1	120.0	70.0	84.0	224.4	224.4	1.9	3	TH6.T2'
T21 (15)	(8,46 x 20)m	169.2	1	169.2	48.8	82.6	223.7	223.7	1.3	3	TH6.A3
Khu nhà liên kế T 11-1			18	2935.0							
T11-1 (1~8, 11~18)	(8 x 20)m	160.0	16	2560.0	58.6	93.8	261.1	4177.6	1.6	3	TH8.T1
T11-1 (09,10)	(5~10 x 15)m	187.5	2	375.0	56.2	105.3	281.9	563.8	1.5	3	TH8.C1
Khu nhà liên kế T11-2			22	3710.0				5827.4			
T11-2 (01, 11, 12, 22)	(5~10 x 15)m	207.5	4	830.0	50.7	105.3	281.9	1127.6	1.4	3	TH8.C1
T11-2 (02,21)	(8 x 20)m	160.0	2	320.0	58.6	93.8	261.1	522.2	1.6	3	TH8.T1'

T11-2 (3~10, 13~20)	(8 x 20)m	160.0	16	2560.0	58.6	93.8	261.1	4177.6	1.6	3	TH8.T1
Khu nhà liên kế T11-3			93	15579.5				24323.1			
T11-3 (01)	(5~10 x 15)m	222.5	1	222.5	47.3	105.3	281.9	281.9	1.3	3	TH8.C1
T11-3 (02,03, 07~16, 18~25, 29~48, 52~77, 80~93)	(8 x 20)m	160.0	80	12800.0	58.6	93.8	261.1	20888.0	1.6	3	TH8.T1
T11-3 (04,26,49)	(8 x 20)m	160.0	3	480.0	58.6	93.8	261.1	783.3	1.6	3	TH8.T1'
T11-3 (05, 06)	(11 x 20)m	220.0	2	440.0	42.6	93.8	259.9	519.8	1.2	3	TH8.A1
T11-3 (17)	(5~10 x 15)m	192.5	1	192.5	54.7	105.3	281.9	281.9	1.5	3	TH8.C1
T11-3 (27)	(1,986~14,943 x 20)m	200.9	1	200.9	43.4	87.1	240.1	240.1	1.2	3	TH8.C2
T11-3 (28)	(6,276~9,233 x 20)m	186.7	1	186.7	45.1	84.2	222.4	222.4	1.2	3	TH8.C3
T11-3 (50)	(11 x 20)m	274.5	1	274.5	34.2	93.8	259.9	259.9	0.9	3	TH8.A1
T11-3 (51)	(11 x 20)m	260.3	1	260.3	36.0	93.8	259.9	259.9	1.0	3	TH8.A1
T11-3 (78)	(1,986~14,943 x 20)m	188.2	1	188.2	46.3	87.1	240.1	240.1	1.3	3	TH8.C2
T11-3 (79)	(13,641~16,598 x 20)m	334.0	1	334.0	39.9	133.2	345.8	345.8	1.0	3	TH8.C9
Khu nhà liên kế T11-4			118	19499.6				30853.0			
T11-4 (01,18)	(5~10 x 15)m	187.5	2	375.0	56.2	105.3	281.9	563.8	1.5	3	TH8.C1
T11-4 (02~17, 19~30, 34~61, 65~98, 101~118)	(8 x 20)m	160.0	108	17280.0	58.6	93.8	261.1	28198.8	1.6	3	TH8.T1
T11-4 (31, 62)	(8 x 20)m	160.0	2	320.0	58.6	93.8	261.1	522.2	1.6	3	TH8.T1'
T11-4 (32)	(1,986~14,943 x 20)m	214.2	1	214.2	40.7	87.1	240.1	240.1	1.1	3	TH8.C2
T11-4 (33)	(6,276~9,233 x 20)m	200.0	1	200.0	42.1	84.2	222.4	222.4	1.1	3	TH8.C3
T11-4 (63)	(11 x 20)m	287.9	1	287.9	32.6	93.8	259.9	259.9	0.9	3	TH8.A1
T11-4 (64)	(11 x 20)m	273.7	1	273.7	34.3	93.8	259.9	259.9	0.9	3	TH8.A1
T11-4 (99)	(1,986~14,943 x 20)m	201.5	1	201.5	43.2	87.1	240.1	240.1	1.2	3	TH8.C2
T11-4:100	(13,641~16,598 x 20)m	347.3	1	347.3	38.4	133.2	345.8	345.8	1.0	3	TH8.C9
Khu nhà liên kế T11-5			36	5815.0				9441.2			
T11-5 (01,36)	(5~10 x 15)m	187.5	2	375.0	56.2	105.3	281.9	563.8	1.5	3	TH8.C1
T11-5 (02~17, 20~35)	(8 x 20)m	160.0	32	5120.0	58.6	93.8	261.1	8355.2	1.6	3	TH8.T1
T11-5 (18, 19)	(8 x 20)m	160.0	2	320.0	58.6	93.8	261.1	522.2	1.6	3	TH8.T1'
Khu nhà liên kế T11-6			46	7438.9				11952.8			
T11-6 (01)	(3,085~10,656 x 20)m	175.0	1	175.0	51.1	89.4	242.8	242.8	1.4	3	TH8.C11
T11-6 (02~14)	(7,535~8,465 x 20)m	160.0	13	2080.0	59.1	94.6	263.7	3428.1	1.6	3	TH8.T1b
T11-6 (15)	(7,483~8,517 x 20)m	160.0	1	160.0	59.2	94.7	263.9	263.9	1.6	3	TH8.T1e
T11-6 (16~21, 24~29)	(8 x 20)m	160.0	12	1920.0	58.6	93.8	261.1	3133.2	1.6	3	TH8.T1
T11-6 (22, 23)	(10 x 15)m	187.5	2	375.0	56.2	105.3	281.9	563.8	1.5	3	TH8.C1
T11-6 (30)	(7,537~8,463 x 20)m	160.0	1	160.0	57.8	92.5	256.4	256.4	1.6	3	TH8.T1f
T11-6 (31~45)	(7,583~8,417 x 20)m	160.0	15	2400.0	57.9	92.7	256.9	3853.5	1.6	3	TH8.T1c
T11-6 (46)	(5,204~7,934 x 20)m	168.9	1	168.9	55.0	92.9	211.1	211.1	1.3	3	TH8.C6
Khu nhà liên kế T11-7			19	3028.6				4820.8			
T11-7 (01)	(4,163~6,201 x 20)m	141.1	1	141.1	50.4	71.1	189.2	189.2	1.3	3	TH8.C10
T11-7 (02)	(7,42~8,58 x 20)m	160.0	1	160.0	57.7	92.3	256.1	256.1	1.6	3	TH8.T1'a
T11-7 (03~11)	(7,42~8,58 x 20)m	160.0	9	1440.0	57.7	92.3	256.1	2304.9	1.6	3	TH8.T1a
T11-7 (12)	(7,42~8,58 x 20)m	160.0	1	160.0	57.7	92.3	256.1	256.1	1.6	3	TH8.T1d
T11-7 (13~18)	(8 x 20)m	160.0	6	960.0	58.6	93.8	261.1	1566.6	1.6	3	TH8.T1
T11-7 (19)	(4~9 x 20)m	167.5	1	167.5	54.7	91.7	247.9	247.9	1.5	3	TH8.C4

Khu nhà liên kế T11-8			23	3793.4				5902.9			
T11-8 (01, 05)	(5,204~7,934 x 20)m	147.5	2	295.0	63.0	92.9	211.1	422.2	1.4	3	TH8.C6
T11-8 (02)	(8 x 20)m	160.0	1	160.0	58.6	93.8	261.1	261.1	1.6	3	TH8.T1'
T11-8 (03, 04, 6-13, 16-23)	(8 x 20)m	160.0	18	2880.0	58.6	93.8	261.1	4699.8	1.6	3	TH8.T1
T11-8 (14,15)	(11 x 20)m	229.2	2	458.4	40.9	93.8	259.9	519.8	1.1	3	TH8.A1
Tổng cộng			390	63.696,9				96513,0			

2.3. Nhà biệt thự song lập: Bố trí 72 lô tại các Ô đất có kí hiệu SV1-1 (26 căn); SV1-2 (30 căn); SV1-3 (26 căn); Diện tích trung bình mỗi lô $187,5m^2 \div 207,5m^2$;

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ trước: 3.0m;

+ Khoảng lùi so với ranh đất 02 nhà: 2,0m;

+ Khoảng lùi tại các giao lộ, mặt bên nhà tuân theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

Phương án thiết kế kiến trúc, kết cấu chung:

- Quy mô xây dựng 03 tầng, chiều cao xây dựng công trình 13,8m tính từ cao trình vỉa hè hoàn thiện;

+ Tầng 1 bố trí: Không gian phòng khách, khu bếp, phòng ăn, phòng gia nhân, khu giặt, kho, vệ sinh, cầu thang, hành lang, sân trước, sân sau.

+ Tầng 2 bố trí: Không gian sinh hoạt chung, phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang, hành lang, ban công.

+ Tầng 3 bố trí: Không gian phòng đa năng, phòng ngủ, sân thượng, vệ sinh, thang, hành lang.

Giải pháp thiết kế chính:

- Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung, cột, dầm, sàn, sàn mái, sân, bản cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ;

- Tường bao che, tường ngăn xây gạch; Sơn nước trong và ngoài nhà hoàn thiện; Bậc cầu thang, bậc tam cấp xây gạch, mặt bậc lát đá granite;

- Nền, sàn lát gạch Granite; nền sân + sàn bancon + khu vệ sinh lát gạch Granite loại chống trượt;

- Hệ thống cửa đi phòng ngủ + phòng vệ sinh khung, cánh gỗ; Cửa đi + cửa sổ tường bao che khung nhôm + kính;

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

Bảng thống kê nhà biệt thự song lập											
Ký hiệu lô đất	Kích thước lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	Tổng diện tích đất (m ²)	Thiết kế cơ sở				Hệ số xây dựng	Tầng cao	Mẫu nhà áp dụng
					Mật độ xây dựng (%)	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)			

Khu biệt thự song lập SV1-1			26	5175.0				7335.4			
SV1-1 (01, 04)	(5~10 x 20)m	187.5	2	375.0	55.7	104.5	278.9	557.8	1.5	3	SV.C1
SV1-1 (02, 03, 05~14, 17~26)	(10 x 20)m	200.0	22	4400.0	52.8	105.6	282.4	6212.8	1.4	3	SV.T1
SV1-1 (15, 16)	(10 x 20)m	200.0	2	400.0	52.3	104.5	282.4	564.8	1.4	3	SV.A1
Khu biệt thự song lập SV1-2			30	5975.0				8465.0			
SV1-2 (01, 04)	(5~10 x 20)m	187.5	2	375.0	55.7	104.5	278.9	557.8	1.5	3	SV.C1
SV1-2 (02, 03, 5~16, 19~30)	(10 x 20)m	200.0	26	5200.0	52.8	105.6	282.4	7342.4	1.4	3	SV.T1
SV1-2 (17, 18)	(10 x 20)m	200.0	2	400.0	52.3	104.5	282.4	564.8	1.4	3	SV.A1
Khu biệt thự song lập SV1-3			26	5230.0				7328.4		3	
SV1-3 (01, 26)	(6~11 x 20)m	207.5	2	415.0	50.9	105.6	278.9	557.8	1.3	3	SV.C2
SV1-3 (02~12, 15~25)	(10 x 20)m	200.0	22	4400.0	52.8	105.6	282.4	6212.8	1.4	3	SV.T1
SV1-3 (13, 14)	(5~10 x 20)m	207.5	2	415.0	50.4	104.5	278.9	557.8	1.3	3	SV.C1
Tổng cộng			82	16380,0				23128,8			

2.4. Nhà biệt thự: Bố trí 58 lô tại các Ô đất có ký hiệu GV1-1 (15 căn); GV1-2 (11 căn); GV1-3 (17 căn); GV1-4 (07 căn); GV1-5 (08 căn); Diện tích trung bình mỗi lô $240m^2 \div 450m^2$;

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ trước: 3.0m;

+ Khoảng lùi so với ranh đất 02 nhà: 2,0m;

+ Khoảng lùi tại các giao lộ, mặt bên nhà tuân theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

Phương án thiết kế kiến trúc, kết cấu chung:

- Quy mô xây dựng 03 tầng, chiều cao xây dựng công trình 14,0m tính từ cao trình vỉa hè hoàn thiện;

+ Tầng 1 bố trí: Không gian phòng khách, khu bếp, phòng ăn, phòng gia nhân, khu giặt, kho, vệ sinh, cầu thang, hành lang, sân trước, sân sau.

+ Tầng 2 bố trí: Không gian sinh hoạt chung, phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang, hành lang, ban công.

+ Tầng 3 bố trí: Không gian phòng đa năng, phòng thờ, phòng ngủ, sân thượng, vệ sinh, thang, hành lang.

Giải pháp thiết kế chính:

- Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung, cột, dầm, sàn, sàn mái, sân, bản cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ;

- Tường bao che, tường ngăn xây gạch; Sơn nước trong và ngoài nhà hoàn thiện; Bậc cầu thang, bậc tam cấp xây gạch, mặt bậc lát đá granite;

- Nền, sàn lát gạch Granite; nền sân + sàn bancon + khu vệ sinh lát gạch Granite loại chống trượt;

- Hệ thống cửa đi phòng ngủ + phòng vệ sinh khung nhôm, cánh gỗ; Cửa đi + cửa sổ tường bao che khung nhôm + kính;

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

Bảng thống kê nhà biệt thự												
Ký hiệu lô đất	Kích thước lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	Tổng diện tích đất (m ²)	Thiết kế cơ sở				Hệ số xây dựng	Tầng cao	Mẫu nhà áp dụng	
					Mật độ xây dựng (%)	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)				
Khu biệt thự sân vườn GV1-1			15	3991.5				4577.3				
GV1-1 (01)	(9~14 x 22)m	295.5	1	295.5	37.3	110.1	305.3	305.3	1.0	3	GV.T1.S1	
GV1-1 (02, 03, 04, 06, 08, 15)	(14 x 22)m	264.0	6	1584.0	41.7	110.1	305.3	1831.8	1.2	3	GV.T1.S1	
GV1-1 (09, 13)	(14 x 22)m	264.0	2	528.0	40.2	106.2	306.0	612.0	1.1	3	GV.T1.S2	
GV1-1 (07, 11)	(14 x 22)m	264.0	2	528.0	42.0	111.0	305.5	611.0	1.2	3	GV.T1.S3	
GV1-1 (10, 14)	(14 x 22)m	264.0	2	528.0	42.0	110.8	307.1	614.2	1.2	3	GV.T1.S4	
GV1-1 (05, 12)	(14 x 22)m	264.0	2	528.0	42.3	111.6	301.5	603.0	1.2	3	GV.T1.S5	
Khu biệt thự sân vườn GV1-2			11	2640.0				3318.7				
GV1-2 (01~11)	(12 x 20)m	240.0	11	2640.0	44.6	107.1	301.7	3318.7	1.3	3	GV.T1a	
Khu biệt thự sân vườn GV1-3			17	4251.6				5125.3				
GV1-3 (01~12, 16, 17)	(12 x 20)m	240.0	14	3360.0	44.6	107.1	301.7	4223.8	1.3	3	GV.T1a	
GV1-3 (13)	(14,3 x 20)m	296.0	1	296.0	36.2	107.1	301.7	301.7	1.0	3	GV.T1a	
GV1-3 (14)	(10,6~19 x 20)m	296.0	1	296.0	35.8	105.9	299.9	299.9	1.0	3	GV.T1'a	
GV1-3 (15)	(11,895~18,06x20)m	299.6	1	299.6	35.4	105.9	299.9	299.9	1.0	3	GV.T1'a	
Khu biệt thự sân vườn GV1-4			7	2837.5				2111.5				
GV1-4 (01)	(10~15 x 20)m	300.0	1	300.0	36.2	108.7	301.5	301.5	1.0	3	GV.T1'	
GV1-4 (02)	(15 x 20)m	287.5	1	287.5	37.8	108.7	301.5	301.5	1.0	3	GV.T1'	
GV1-4 (03~07)	(15 x 30)m	450.0	5	2250.0	23.8	107.1	301.7	1508.5	0.7	3	GV.T1a	
Khu biệt thự sân vườn GV1-5			8	2112.0				2413.6				
GV1-5 (01~08)	(12 x 22)m	264.0	8	2112.0	40.6	107.1	301.7	2413.6	1.1	3	GV.T1a	
Tổng cộng			58	15832,6				17546,4				

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ.

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng; tổng mặt bằng được chấp thuận hoặc với phương án tuyến công trình được chọn đối với công trình xây dựng theo tuyến:

- Vị trí xây dựng, phương án thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ thuộc Khu A1 của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012; phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 và Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019;

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

- Dự án đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

3. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ:

- Dự án “Aqua City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, diện tích 110,54ha)” đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 07/6/2019;

- Hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Aqua City đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Đồng Nai góp ý thẩm định về PCCC tại Văn bản số 1480/PC07-PC ngày 16/10/2019.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế:

- Thiết kế cơ sở áp dụng tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn lập thiết kế:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở có Chứng chỉ năng lực hoạt động 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 Hoàng Nam	KTS-08-04151	23/03/2020
Kiến trúc	Nguyễn Hoàng Nam	KTS-08-04151	23/03/2020
Kết cấu	Lê Trọng Nghĩa	BXD-00003473	12/6/2022
Điện	Nguyễn Văn Qua	BXD-00003339	12/6/2022
Nước	Trịnh Chí Nhân	BXD-00031867	15/3/2024

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận: Hồ sơ thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ thuộc Khu A1 của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa cơ bản đủ điều kiện phê duyệt.

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

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

- Lập hồ sơ thiết kế cơ sở bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án Aqua City, gồm: Nhà ở riêng lẻ (phần còn lại của dự án), nhà chung cư, công trình giáo dục, công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ, kè bờ tiếp giáp sông rạch hiện hữu,... trình Sở Xây dựng thẩm định;

- Thực hiện thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật (cấp điện; cấp nước, thoát nước; giao thông;...) của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung tại khu vực với cơ quan có thẩm quyền;

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, 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 hồ sơ thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ thuộc Khu A1 của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. 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

Chứng thực bản sao đúng với bản chính.

Số chứng thực: 02/2024/Quyển...2...SCT/BS

Ngày 06-02-2023

Công chứng viên



Nguyễn Thị Thủy