

Số: 3665 /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 14 tháng 7 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định
thiết kế cơ sở đường giao thông và
hạ tầng kỹ thuật (phạm vi diện tích
đất khoảng 44,7ha) của Dự án Aqua
Dona tại xã Long Hưng, thành phố
Biên Hòa.

Kính gửi: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona

Ngày 17/6/2020 Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ kèm Tờ trình số 17/2020/TTr ngày 10/6/2020 của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona về việc thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (phạm vi diện tích đất khoảng 44,7ha) của Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa theo biên nhận hồ sơ số 000.00.H19-200617-0010 ngày hẹn trả kết quả 22/7/2020 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 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 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 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 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ

Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai; Tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona, quy mô diện tích đất khoảng 178,49ha (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;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3551/QĐ-UBND ngày 05/01/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quy mô, tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án Aqua Dona;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (phạm vi diện tích đất khoảng 44,7ha) của Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Aqua Dona.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm A;
 - + Công trình giao thông (đường giao thông), cấp III;
 - + Công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh vỉa hè), cấp II;
 - + Công trình công nghiệp (trạm biến áp), cấp IV;
3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona.
4. Địa điểm xây dựng: Tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
5. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự kiến: khoảng 516 tỷ đồng (theo Tờ trình số 17/2020/TTr ngày 10/6/2020 của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona).
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.
7. Thời gian thực hiện: 2017 - 2025.
8. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:
 - QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
 - QCVN 07-1:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước;
 - QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;
 - QCVN 07-4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông;
 - QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện;
 - QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng;

- TCVN 5574-2018: Kết cấu BT và BTCT - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 5575-2012: Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 9115:2012 - Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép lắp ghép.
 - Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô 22TCN 4054-2005;
 - Quy trình thiết kế áo đường mềm 22 TCN 211-2006;
 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2012/BGTVT;
- Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan thiết kế công trình.

9. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH đầu tư VTCO;

10. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Liên hiệp Khoa học địa chất Nền móng vật liệu xây dựng;

11. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH tư vấn xây dựng địa kỹ thuật và môi trường;

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

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 1727/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 Dona (đầu tư xây dựng và kinh doanh đô thị, diện tích 178,49ha)” của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3551/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quy mô, tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án Aqua Dona do Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona cho Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, quy mô diện tích đất còn lại của dự án khoảng 101,74ha tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 31/01/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai; Tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona, quy mô diện tích đất khoảng 178,49ha (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 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, điều chỉnh cập nhật cao độ san nền của dự án tối thiểu $\geq 3,30\text{m}$ và tối đa $\leq 4,30\text{m}$;

- Quyết định đính chính số 2985/QĐĐC-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 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 đính chính số 1238/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 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 Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 305ha; chủ đầu tư Công ty cổ phần Thành phố Aqua);

- Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty cổ phần Thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 2) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành;

- Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty cổ phần Thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 1) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên ; Mã số doanh nghiệp: 3603449739 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai chứng nhận Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona doanh nghiệp được tách từ doanh nghiệp Công ty cổ phần Thành phố Aqua; Mã số doanh nghiệp: 3600994616;

- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 5759/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 23/7/2019 (diện tích khoảng 1925580,2m²).

2. Tài liệu thiết kế:

- Thuyết minh thiết kế cơ sở và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2020;
- Báo cáo khảo sát địa hình thực hiện năm 2020;
- Báo cáo khảo sát địa chất công trình thực hiện năm 2020;

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở: Công ty TNHH đầu tư VTCO đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00002356 ngày 13/7/2017;

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Liên hiệp Khoa học địa chất nền móng vật liệu xây dựng đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00003251 ngày 21/8/2017;

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH tư vấn xây dựng địa kỹ thuật và môi trường đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00009648 ngày 04/4/2018;

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

1. Tổng quan chung của dự án:

- Khu đô thị Aquacity, quy mô diện tích đất khoảng 305ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017; Trong đó được phân thành 04 dự án, gồm:

+ Dự án Aqua City, quy mô diện tích đất khoảng 110,54ha của Công ty TNHH Thành phố Aqua;

+ Dự án Aqua Riverside City, quy mô diện tích đất khoảng 76,75ha của Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát;

+ Dự án Aqua Dona, quy mô diện tích đất khoảng 101,74ha của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona;

+ Dự án đường Hương lộ 2, quy mô diện tích đất khoảng 15,609ha;

- Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tổ chức kinh tế thực hiện dự án Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona tại Quyết định chủ trương đầu tư 3402/QĐ-UBND ngày 28/09/2017 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3551/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 với quy mô diện tích đất còn lại của dự án khoảng 101,74ha;

- Nội dung thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật có phạm vi diện tích đất khoảng 44,7ha là một phần diện tích thuộc Dự án Aqua Dona nằm về phía Tây Nam trong tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Aquacity; có vị trí như sau:

+ Phía Đông Bắc : giáp dự án Aqua City, Aqua Riverside City và đường Hương lộ 2;

+ Phía Tây Nam : giáp sông Đồng Nai;

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

a) San nền:

- Khu vực có địa hình tương đối thấp trũng, cao độ san nền từ 3.30m ÷ 4.10m; Hướng dốc chính từ giữa khu đất thấp dần về phía đường Hương Lộ 2 và sông Đồng

01	Đường 62	29.88	160.49	97.76	-	-	-	-	-
02	Đường 63	69.43	150.99	262.87	52.40	-	16.80	-	-
03	Đường 64	12.53	-	93.91	-	-	-	-	-
04	Đường 65	6.05	47.64	-	-	-	-	-	-
05	Đường 66	25.96	105.21	10.82	-	-	-	-	-
06	Đường 67	12.33	81.34	-	-	-	-	-	-
07	Đường 68	-	82.17	-	-	-	-	-	-
08	Đường 68A	12.00	53.16	-	-	-	-	-	-
09	Đường số 11	-	-	-	-	223.49	72.42	148.52	61.31
10	Đường số 18	-	591.61	83.92	351.92	-	-	-	-
11	Đường số 19	-	251.44	101.43	150.50	-	84.25	-	-
	Tổng cộng	168.18	1524.05	650.71	554.82	223.49	173.47	148.52	61.31

c) Đường giao thông:

- Cấp đường: Đường vào nhóm nhà ở, vận tốc thiết kế: 30km/h;
- Cấp tải trọng: tải trọng trục P = 100KN;
- Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng;
- Modun đàn hồi yêu cầu tối thiểu: $E_{yc} \geq 120\text{Mpa}$;

c.1. Thông số kỹ thuật tuyến:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				
				Đường	Mặt đường	Vĩa hè		
						Trái	Phân cách	Phải
01	Đường số 11	1-1	300.00	22	12	5	-	5
02	Đường số 18	2-2	598.71	19	9	5	-	5
03	Đường số 19	2-2	333.01	19	9	5	-	5
04	Đường 62	3-3	371.46	14	6	4	-	4
05	Đường 63	3-3	600.15	14	6	4	-	4
06	Đường 64	3-3	121.41	14	6	4	-	4
07	Đường 65	3-3	78.82	14	6	4	-	4
08	Đường 66	3-3	179.29	14	6	4	-	4
09	Đường 67	3-3	103.81	14	6	4	-	4
10	Đường 68	3-3	114.23	14	6	4	-	4
11	Đường 68A	3-3	83.23	14	6	4	-	4
	Tổng cộng		2884.12					

c.2. Thiết kế trắc dọc, trắc ngang tuyến :

- Thiết kế trắc dọc tuyến bám sát theo cao độ san nền được gia tải đến cao độ thiết kế, tạo dốc dọc theo cao độ tại nút giao theo quy hoạch được duyệt nhằm tạo điều kiện thoát nước mặt tốt cho đường nội bộ;

- Độ dốc ngang mặt đường 2 mái, độ dốc $i=2,0\%$;
- Độ dốc ngang vỉa hè: $1,5\%$ hướng ra lòng đường;

c.3. Kết cấu mặt đường: $E_{yc} \geq 120 \text{ Mpa}$.

- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 7cm;
- + Tưới nhựa thấm bảm, tiêu chuẩn $1\text{kg}/\text{m}^2$;
- + Láng nhựa 03 lớp, lượng nhựa $4,5\text{kg}/\text{m}^2$
- + Tưới nhựa thấm bảm, tiêu chuẩn $1\text{kg}/\text{m}^2$;
- + Cấp phối đá dăm loại I dày 15cm, $K \geq 0.98$;
- + Cấp phối đá dăm loại II dày 18cm, $K \geq 0.98$;
- + Đất đắp nền đến cao độ thiết kế, $K \geq 0,95$.

c.4. Phần vỉa hè - cây xanh:

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

- Kết cấu vỉa hè:

- + Lát gạch Terrazo (40 x 40 x 3)cm tạo màu, tạo dốc $i=1,5\%$ hướng ra lòng đường;
- + Lớp vữa XM mác 75, dày 2cm;
- + Lớp BT đá 1x2 XM mác 150, dày 5cm;
- + Lớp cấp phối đá dăm loại II dày 10cm, $K \geq 0,98$;
- + Đất đắp nền đến cao độ thiết kế, $K \geq 0,95$.

- Kết cấu bó vỉa:

+ Xây dựng bó vỉa hai bên tuyến giao thông bằng bê tông đá 1x2 mác 300 đổ tại chỗ trên móng bê tông lót đá 1x2 mác 150, dày 6cm, gồm 03 loại:

* Loại 1 (vật góc): Kích thước rộng 60cm, chiều cao 29cm; trong đó chiều cao so với mặt đường là 15cm;

* Loại 2 (hình chữ nhật bố trí gờ chặn vỉa hè): Kích thước rộng 10cm, chiều cao 30cm;

* Loại 3 (vật góc lồi đi cho người khuyết tật tiếp cận): Kích thước rộng 60cm, chiều cao 19cm; trong đó chiều cao so với mặt đường là 4cm;

+ Bố trí ramp dốc tại các giao lộ, trên vỉa hè bố trí loại đá gạch Terrazo loại chuyển hướng chuyên dụng dành cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định;

+ Vát góc và bán kính bó vỉa tại các giao lộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Lắp đặt biển báo trên vỉa hè, kẻ vạch sơn phản quang lòng đường giao thông theo quy định.

- Dọc các tuyến đường giao thông trong khu dân cư được trồng cây xanh tạo bóng mát, tán rộng, không cản trở tầm nhìn giao thông; đồng thời tham gia vào việc hình thành cảnh quan đường phố.

- Khoảng cách giữa các cây trồng dọc đường trên vỉa hè từ 8-12m. Cây được trồng giữa hai lô nhà. Dự kiến trồng cây: Dáng hương, Dầu rái,... Yêu cầu khi đưa cây vào trồng có chiều cao tối thiểu 3m, đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn tối thiểu 6cm. Tán cây cân đối, thân cây thẳng, không sâu bệnh.

d) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa; Nước thải được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án, công suất 4000m³/ngày.đêm tại vị trí phía Tây Bắc dự án; Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường cho chảy ra sông Đồng Nai. Nước thải vệ sinh trong từng nhà ở liên kế phải được xử lý qua bể tự hoại 3 ngăn, trước khi thu gom;

- Sử dụng ống HDPE D300, D400 làm tuyến thoát nước thải chính;

- Hồ ga thu nước thải được xây dựng bằng BTCT xi măng mác 250, gia cố móng bằng cọc BTCT (15x15)cm dài 5m, hồ ga bố trí dọc theo tuyến ống với khoảng cách trung bình 20m ÷ 30m/hồ ga và đặt giữa hai lô nền nhà;

e) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ hệ thống cấp nước D315 dọc đường Hương lộ 2 cấp nước cho dự án do Công ty tổ chức thực hiện;

- Sử dụng hệ thống ống HDPE OD63 ÷ OD315 cấp nước cho khu vực dự án được bố trí dọc đường theo quy hoạch; Các đoạn ống cấp nước cắt ngang đường giao thông sử dụng cống lồng BTCT ly tâm nhằm tránh gây hư hại cho tuyến ống; Bố trí các trụ cấp nước PCCC trên các tuyến đường giao thông với khoảng cách trụ PCCC từ 120m ÷ 150m cho mỗi trụ theo yêu cầu của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ thuộc Công an tỉnh Đồng Nai;

- Lắp đặt van xả khí, hầm van xả cặn trên tuyến ống theo tiêu chuẩn;

- Mạng lưới ống cấp nước dạng mạch vòng kết hợp các tuyến nhánh cụt bảo đảm lượng cung cấp nước cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống PCCC của toàn khu.

g) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến lấy từ nhánh An Hòa thuộc tuyến 486 Tổng Kho trạm 110/22/15kV Long Bình; Khi trạm 110/22kV khu Đô thị Long Hưng thi công xong thì khu vực dự án sẽ được cấp điện từ trạm biến áp này;

- Đầu tư xây dựng mới 03 trạm biến áp (dạng trạm kiot hợp bộ ngoài trời) với tổng công suất các trạm: 1580kVA, gồm:

+ Trạm biến áp 3P-22/0,4kV-630kVA: 02 trạm;

+ Trạm biến áp 3P-22/0,4kV-320kVA: 01 trạm;

- Toàn bộ lưới điện trung thế và hạ thế đi ngầm trên vỉa hè; bố trí tủ phân phối hạ thế cấp nguồn cho các khu dân cư và công trình công cộng trong khu vực dự án;

Cáp ngầm được luồn trong ống chuyên dụng HDPE D130/100 và D65/50 bảo vệ đi ở độ sâu >0.8m khi đi trong vỉa hè và đi ở độ sâu >1m khi đi qua đường;

- Hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo đủ ánh sáng bảo vệ về ban đêm, đáp ứng các tiêu chuẩn qui định trong lĩnh vực bảo vệ môi trường, tiết kiệm điện năng tiêu thụ; Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn Led có công suất 70W/220V gắn trên cần đèn cao 1,5m độ vươn xa 1,5m liên kết trụ STK cao 7,5m, khoảng cách các trụ khoảng 30m ÷ 40m;

- Lắp đặt hệ thống tiếp địa trụ chiếu sáng và được nối tiếp liên hoàn bằng cáp đồng trần C25mm² kéo dọc tuyến tạo thành mạng kín và đảm bảo điện trở nối đất toàn hệ thống phải nhỏ hơn 10Ω ở bất kỳ thời điểm nào trong năm, điện trở tiếp đất tại vị trí tủ điều khiển phải nhỏ hơn 4Ω; Cọc tiếp địa đóng tại từng trụ đèn bên ngoài móng trụ đèn.

h) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc được kết nối vào mạng viễn thông chung thông qua Bưu điện xã Long Hưng do chủ đầu tư hợp đồng Công ty Bưu chính viễn thông thực hiện.

- Sử dụng ống gân xoắn uPVC D34 ÷ D110 luồn cáp viễn thông tuyến phân phối và tuyến tới các hộ tiêu thụ; các ống đi ngầm dưới vỉa hè; Các đoạn ống cắt ngang đường giao thông sử dụng ống lồng STK D168 nhằm tránh gây hư hại cho tuyến ống;

IV. 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 đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (phạm vi 44,7ha) của Dự án Aqua Dona 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 và 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;

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:

- Hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật có giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng, phòng chống cháy nổ;

- Dự án "Aqua Dona (đầu tư xây dựng và kinh doanh đô thị, diện tích 178,49ha)" của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1727/QĐ-UBND ngày 07/6/2019;

- Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona đã chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa cho Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát (76,75ha), quy mô diện tích đất còn lại của dự án Aqua Dona khoảng 101,74ha và được UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 05/11/2019;

- Do dự án Aqua Dona thay đổi quy mô. Sở Xây dựng đề nghị chủ đầu tư liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục lập, trình phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

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 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	Võ Anh Thảo	BXD-00000289	24/02/2022
Kiến trúc	Hồ Phước Phương	DNA-00009693	26/9/2022
Giao thông	Nguyễn Quốc Tiến	HCM-00014844	20/9/2022
Điện	Phùng Văn Thiều	HCM-00004797	28/6/2022
Nước	Nguyễn Đức Anh	BLA-00082751	10/01/2025

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận: Hồ sơ thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (phạm vi diện tích đất khoảng 44,7ha) của Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa cơ bản đủ điều kiện phê duyệt sau khi hoàn chỉnh nội dung tại Điểm 3 Mục IV của văn bản này.

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;
- Bổ sung Quyết định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án;

- Lập hồ sơ thiết kế cơ sở bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (phạm vi diện tích đất khoảng 44,7ha) của dự án Aqua Dona, gồm: Nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư, công viên cây xanh, Trạm xử lý nước thải 4000m³/ngày.đêm của dự án,... theo quy hoạch chi tiết được duyệt trình Sở Xây dựng thẩm định;

- Thực hiện thẩm duyệt thiết kế về PCCC trong bản vẽ thiết kế thi công;

- Thực hiện thỏa thuận đầu 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 đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (phạm vi diện tích đất khoảng 44,7ha) của Dự án Aqua Dona 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