

Số: 07/2021/QĐ-AQUA

Đồng Nai, ngày 10 tháng 05 năm 2021

BẢN SAO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt thiết kế Bản vẽ thi công Nhà ở riêng lẻ thuộc 752 căn tại một phân khu I+V dự án Aqua City

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 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 với diện tích 1.997.062 m². Ngày 29/5/2014, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1587/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất. Ngày 13/4/2015, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 893/QĐ-UBND về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất;
- Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 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 2) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành với diện tích 896.114 m². Ngày 29/5/2014, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1588/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất. Ngày 13/4/2015, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 891/QĐ-UBND về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất;
- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aquacity; Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 4/5/2012 về việc đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua city; Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh 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 đính chính số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh; 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 (sau đây gọi chung là "Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500");
- Quyết định số 1728/QĐ-UBND cấp ngày 07/06/2019 v/v 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 110,54 ha)" của Công ty TNHH Thành phố Aqua tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của UBND Tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3401/QĐ-UBND ngày 28/09/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2609/QĐ-UBND ngày 27/07/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Giấy Chứng Nhận số 575/TĐ-PCCC thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy do Phòng CS PCCC và CNCH – Công an Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/12/2019;
- Văn bản số 649/SXD-QLXD ngày 18/02/2020 của Sở Xây Dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hệ thống 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) quy mô dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.
- Văn bản số 1529/SXD-QLXD ngày 01/04/2020 của Sở Xây Dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ 171 căn thuộc Khu A4 (khu V) của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Văn bản số 974/SXD-QLXD ngày 19/03/2021 của Sở Xây Dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ điều chỉnh thiết kế cơ sở 37 căn Khu 5 và 44 căn thuộc Khu 7 của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Văn bản số 5936/SXD-QLXD ngày 31/12/2019 của Sở Xây Dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ 581 căn thuộc Khu A1a (khu I) của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Văn bản số 5190/SXD-QLXD ngày 01/10/2020 của Sở Xây Dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế BVTC Nhà ở riêng lẻ 581 căn thuộc Khu A1a (khu I) của Dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Thiết kế bản vẽ thi công Nhà ở riêng lẻ 752 căn thuộc Khu I+V của dự án Aqua City do Công ty TNHH thiết kế xây dựng HYAN lập.

Xét đề nghị về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Nhà ở riêng lẻ 752 căn thuộc một phần phân khu I+V của dự án Aqua City tại xã Long Hưng, Tp Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Nhà ở riêng lẻ 752 căn thuộc khu I+V - dự án Aqua City tại xã Long Hưng, Tp Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung chính sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Aqua City.
2. Công trình: Nhà ở thấp tầng
3. Nhóm dự án: Nhóm A.
4. Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng cấp III.
5. Số bước thiết kế: 2 bước
6. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Aqua.
7. Địa điểm xây dựng: tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.
8. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: 2.108.954.603.000 đồng. (làm tròn)

(Bằng chữ: Hai nghìn một trăm lẻ tám tỷ, chín trăm năm mươi tư triệu, sáu trăm lẻ ba nghìn đồng chẵn).

9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

10. Thời gian thực hiện : 2021 – 2023.

11. Tiêu chuẩn áp dụng:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được Quốc Hội khóa XII ban hành ngày 17/06/2009;
- Luật Đấu thầu 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Luật Xây dựng 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 của Quốc Hội XIII ban hành ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 28/02/2014 của Chính phủ ban hành v/v quy định chi tiết thi hành Luật Điện Lực về an toàn lao động;
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị ; Điều 9: Nội dung quy hoạch cây xanh trong quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu Thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính Phủ về việc quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở 2014 được Chính phủ ban hành ngày 20/10/2015;
- Thông tư 209/2016/TT-BTC quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây Dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị trong các đồ án quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 18/2016/TT-BXD 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;

- Thông tư số 258/2016/TT-BTC, ngày 11/11/2016 Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định phê duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây Dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Thông tư số 01/2019/TT-BXD ngày 28/06/2019 của Bộ Xây Dựng bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành;
- Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng về việc ban "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành";
- Quyết định QĐ số 79/QĐ-BXD của Bộ Xây Dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình;
- Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2020.
- QCVN 01:2021/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.

12. Đơn vị lập thiết kế: Công ty TNHH thiết kế xây dựng HYAN.

13. Đơn vị khảo sát địa hình, địa chất: Công ty TNHH Thế Giới Kỹ Thuật.

II. NỘI DUNG THIẾT KẾ:

1. Nội dung thiết kế bản vẽ thi công 171 căn biệt thự sân vườn thuộc khu V:

a. Loại hình nhà biệt thự sân vườn T2 (S1,S2,S3,S4,S5): Bố trí 126 lô tại các Ô đất ký hiệu GV5-2 (24 căn) ; GV5-3 (34 căn); GV5-4 (42 căn); GV5-5 (12 căn); GV5-7 (02 căn); GV5-8(12 căn);

b. Loại hình nhà biệt thự T5(S1,S2,S3,S4,S5): Bố trí 02 lô tại các Ô đất ký hiệu GV5-1 (03 căn); GV5-7 (05 căn).

c. Loại hình nhà biệt thự T4n(S1,S2): Bố trí 08 lô tại các Ô đất ký hiệu GV5-1 (20 căn); GV5-9 (07 căn).

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 4m$.

- Khoảng lùi so với ranh đất 02 nhà: 2,0m.

- Khoảng lùi tại các giao lộ, mặt bên nhà phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Phương án thiết kế kiến trúc, kết cấu chung:

+ Quy mô xây dựng 03 tầng, chiều cao công trình cao nhất 13,15m 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, phòng thờ, sân thượng, vệ sinh cầu thang, hành lang.

- Giải pháp thiết kế chính:

+ Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung, cột, dầm, sàn, senô, bản cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ; Mái lợp ngói kết hợp xà gồ, cầu phong, bán kèo bằng thép; Trần bê tông không hoàn thiện, trù tầng mái không đổ bê tông.

+ Tường bao che, tường ngăn xây gạch, sơn nước ngoài nhà hoàn thiện; Bậc cầu thang; Bậc tam cấp xây gạch hoàn thiện theo thiết kế.

+ Nền nhà bê tông cốt thép không hoàn thiện; Nền sân + sàn bacon + sân thượng: Bê tông cốt thép, hoàn thiện theo thiết kế

+ Hệ thống cửa: Nhôm kính.

+ Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh.

2. Nội dung thiết kế bản vẽ thi công 581 căn thuộc khu I:

2.1 Nhà ở liền kề (441 căn) tại các lô đất ký hiệu SH1-1 (06 căn); SH1-2 (30 căn); SH1-3 (15 căn); 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).

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 4m$.

- Khoảng lùi so với ranh đất 02 nhà: 2,0m.

- Khoảng lùi tại các giao lộ, mặt bên nhà phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Quy mô xây dựng 03 tầng, chiều cao công trình cao nhất 13,15m tính từ cao trình vỉa hè hoàn thiện.

+ Tầng 1 bố trí: Không gian sinh hoạt chung, kho, vệ sinh, cầu thang, hành lang, sân trước, sân sau.

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

+ Tầng 3 bố trí: Không gian phòng ngủ, vệ sinh, thang, hành lang,

- Giải pháp thiết kế chính:

+ Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung, cột, dầm, sàn, senô, bản cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ; lan can ban công sắt sơn dầu, mái lợp ngói, tổ hợp kèo, xà gồ, cầu phong, li to bằng



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

thép, trần đóng thạch cao kết hợp khung trần chuyên dụng cho các loại nhà liên kế loại TH).

+ Tường bao che, tường ngăn xây gạch, sơn nước ngoài nhà hoàn thiện; Bậc cầu thang; Bậc tam cấp xây gạch hoàn thiện theo thiết kế.

+ Nền nhà bê tông cốt thép không hoàn thiện; Nền sân + sàn bacon + sân thượng: Bê tông cốt thép, hoàn thiện theo thiết kế

+ Hệ thống cửa: Nhôm kính.

+ Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh.

2.2 Nhà biệt thự song lập (82 căn) tại các lô đất ký hiệu SV1-1(26 căn); SV1-2 (30 căn); SV1-3(26 căn).

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 4m$.

- Khoảng lùi so với ranh đất 02 nhà: 2,0m.

- Khoảng lùi tại các giao lộ, mặt bên nhà phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Phương án thiết kế kiến trúc, kết cấu chung:

+ Quy mô xây dựng 03 tầng, chiều cao công trình cao nhất 14m tính từ cao trình vỉa hè hoàn thiện.

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 4m$.

- Khoảng lùi so với ranh đất 02 nhà: 2,0m.

- Khoảng lùi tại các giao lộ, mặt bên nhà phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Phương án thiết kế kiến trúc, kết cấu chung:

+ Quy mô xây dựng 03 tầng, chiều cao công trình cao nhất 13,15m 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, phòng thờ, sân thượng, vệ sinh cầu thang, hành lang.

- Giải pháp thiết kế chính:

+ Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung, cột, dầm, sàn, senô, bản cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ; Mái lợp ngói kết hợp xà gồ, cầu phong, bán kèo bằng thép; Trần bê tông không hoàn thiện, trù tầng mái không đổ bê tông.

- + Tường bao che, tường ngăn xây gạch, sơn nước ngoài nhà hoàn thiện; Bậc cầu thang; Bậc tam cấp xây gạch hoàn thiện theo thiết kế.
- + Nền nhà bê tông cốt thép không hoàn thiện; Nền sân + sàn bacon + sân thượng: Bê tông cốt thép, hoàn thiện theo thiết kế
- + Hệ thống cửa: Nhôm kính.
- + Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh.

2.3 Nhà biệt thự sân vườn (58 căn) tại các lô đất ký hiệu GV1-1 (15 căn); GV1-2 (11 căn); GV1-3 (17 căn); GV1-4 (07 căn) ; GV1-5 (08 căn).

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 4m$.
- Khoảng lùi so với ranh đất 02 nhà: 2,0m.
- Khoảng lùi tại các giao lộ, mặt bên nhà phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.
- + Quy mô xây dựng 03 tầng, chiều cao công trình cao nhất 14m 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, phòng thờ, sân thượng, vệ sinh, cầu thang, hành lang.
- Giải pháp thiết kế chính:
 - + Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung, cột, dầm, sàn, senô, bản cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ; Mái lợp ngói kết hợp xà gồ, cầu phong, bán kèo bằng thép; Trần bê tông không hoàn thiện, trừ tầng mái không đổ bê tông.
 - + Tường bao che, tường ngăn xây gạch, sơn nước ngoài nhà hoàn thiện; Bậc cầu thang; Bậc tam cấp xây gạch hoàn thiện theo thiết kế.
 - + Nền nhà bê tông cốt thép không hoàn thiện; Nền sân + sàn bacon + sân thượng: Bê tông cốt thép, hoàn thiện theo thiết kế
 - + Hệ thống cửa: Nhôm kính.
 - + Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh.

Điều 2: Sau khi quyết định này được phê duyệt, các phòng ban chịu trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo.

Điều 3: Các cá nhân, phòng ban có liên quan đến Công ty TNHH Thành phố Aqua chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

UBND PHƯỜNG TRĂNG DÀI
CHỦ TỊCH ĐẢNG SAU HẠ
ĐẢNG BAN CHÍNH

Ngày: 02-08-2023

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Số: 02

CHỦ TỊCH ĐẢNG SAU HẠ

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA



Dương Kim Trúc



Nguyễn Khắc Hòa

