

Số: /SXD-QLXD
V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (23 căn Khu 1 và Khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần Long Thành Riverside.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (23 căn Khu 1 và Khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành kèm theo Tờ trình số 12/TTr-LTR ngày 31/3/2022 của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside theo Phiếu luân chuyển hồ sơ số 000.00.14.H19-2200407-0002 ngày 07/4/2022, hẹn trả kết quả ngày 11/5/2022.

Căn cứ Luật Xây dựng 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 26/01/2021 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 trưởng 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 điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (23 căn Khu 1 và Khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành.
- Công trình: nhà ở riêng lẻ thấp tầng (23 căn Khu 1 và Khu 2).
- Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án:
 - Nhóm dự án: Dự án nhóm B.
 - Loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Công trình dân dụng - cấp III.
- Người quyết định đầu tư: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Thành Riverside.

5. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Thành Riverside.
6. Địa điểm xây dựng: thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
7. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần điều chỉnh: 5.068.356.682 đồng.
8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu + vốn vay và huy động khác.
9. Thời gian thực hiện: Năm 2020 – 2025.
10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:
 - QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
 - QCVN 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng.
 - QCVN 06:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
 - TCVN 9411-2012: Nhà ở liền kề – Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 2737-1995: Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 5574-2018: Kết cấu BT và BTCT – Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 5575-2012: Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 9362:2012: Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.
 - TCVN 9379:2012: Kết cấu xây dựng và nền – Nguyên tắc cơ bản về tính toán.
 - TCVN 4513-1988: Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 4474-1986: Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCXD 9357-2012: Chống sét cho công trình xây dựng – Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.
 - TCVN 2622-1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu 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 điều chỉnh:
 - + Công ty Cổ phần Long Thành Riverside (lập thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh).
 - + Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Q.A.Q (thiết kế điều chỉnh công trình)
12. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần địa kỹ thuật xây dựng QTNC và Trung tâm nghiên cứu thử nghiệm Bách Khoa.
13. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần địa kỹ thuật xây dựng QTNC.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 12/TTr-LTR ngày 31/3/2022 của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside về việc thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây

dựng công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (23 căn Khu 1 và Khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo qui hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp mã số doanh nghiệp 3602669386, đăng ký lần đầu ngày 07/12/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 02/6/2021.

- Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 04/4/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Văn bản số 135/TC-QC ngày 04/4/2019 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tấng không xây dựng công trình.

- Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành.

- Bản vẽ trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 91/2012 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 10/8/2012.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 95/TD-PCCC ngày 26/3/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án.

- Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch.

- Văn bản số 1707/SXD-QLXD ngày 09/4/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật và nhà ở riêng lẻ thấp tầng (Khu 1 và Khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 11/QĐ-LTR ngày 08/6/2020 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Văn bản số 3619/SXD-QLXD ngày 17/7/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư.

- Giấy phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật số 09/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/3/2021 (trên phạm vi diện tích đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 09/02/2021).

2. Hồ sơ, tài liệu khảo sát, thiết kế:

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh lập năm 2022.

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở điều chỉnh: Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Q.A.Q.

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

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng quan chung của dự án:

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành diện tích khoảng 407.677m² đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 12/12/2019, với tỷ lệ như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)
A	Phạm vi thực hiện dự án	381.319	93,53	
I	Đất ở	157.961	38,75	
1	Đất nhà ở hỗn hợp (chung cư kết hợp TMDV)	29.818	7,32	Đé≤60 tháp≤40
2	Đất nhà ở xã hội (chung cư)	31.593	7,75	≤50
3	Đất nhà ở riêng lẻ thấp tầng	96.550	23,68	≤60
II	Đất công cộng dịch vụ	44.709	10,97	
1	Đất thương mại dịch vụ	23.091	5,67	≤60
2	Đất giáo dục (liên cấp)	21.618	5,30	
III	Đất cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao	88.807	21,78	
1	Đất cây xanh công viên – thể dục thể thao	64.799	15,89	
2	Đất cây xanh chuyên đề	2.615	0,64	
3	Quảng trường	2.606	0,64	
4	Mặt nước	18.787	4,61	
IV	Đất giao thông nội khu	85.464	20,96	
V	Cây xanh cách ly đường sắt	3.049	0,75	
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.329	0,32	
B	Phạm vi không thực hiện dự án	26.358	6,47	
I	Đất ở hiện hữu (không thực hiện dự án)	6.710	1,65	
II	Rạch nước hiện hữu nằm trong khu vực đất ở hiện hữu tự cải tạo	142	0,03	
III	Đất giao thông đối ngoại (không thực hiện)	19.506	4,79	

	dự án)			
Tổng cộng		407.677	100,00	

Tổng số nhà ở riêng lẻ thấp tầng trong dự án là 640 căn, trong đó đã thẩm định thiết kế cơ sở 507 căn thuộc khu 1 và khu 2 tại văn bản số 1707/SXD-QLXD ngày 09/4/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai (khu 3 có 133 căn chưa lập thiết kế cơ sở). Chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh mẫu nhà tại 23 căn thuộc khu 1 và khu 2.

2. Nội dung điều chỉnh:

2.1 Điều chỉnh mẫu nhà tại các lô đất (23 căn):

+ 01 căn tại vị trí lô đất TT18-01 (thuộc khu 1) thay đổi từ mẫu nhà Villa A thành mẫu nhà Villa B.

+ 02 căn tại vị trí lô đất TT18-16 và lô TT19-4 (thuộc khu 1) thay đổi từ mẫu nhà Villa A thành mẫu nhà Villa C (*bổ sung thiết kế mới mẫu Villa C*).

+ 02 căn tại vị trí các lô đất TT19-11, TT19-12 (thuộc khu 1) thay đổi từ mẫu nhà Semi_D-10x15 thành mẫu nhà Semi_D-10x20.

+ 02 căn tại vị trí các lô đất TT19-15, TT19-16 (thuộc khu 1) thay đổi từ mẫu nhà Semi_D-10x20 thành mẫu nhà Semi_D-10x15.

+ 04 căn tại vị trí các lô đất TT10-1, TT10-2, TT10-3, TT10-4 (thuộc khu 2) thay đổi từ mẫu nhà Semi_D-10x20 thành mẫu nhà Semi_D-10x15.

+ 01 căn tại vị trí lô đất TT05-1 (thuộc khu 2) thay đổi từ mẫu nhà Semi_D-7x15-C thành mẫu nhà Semi_D-7x15-S.

+ 07 căn tại vị trí các lô đất TT05-2, TT05-3, TT05-4, TT05-5, TT05-6, TT05-7, TT05-8 (thuộc khu 2) thay đổi từ mẫu nhà Semi_D-7x15 thành mẫu nhà Semi_D-7x15-S.

+ 02 căn tại các lô đất TT06-25, TT07-01: áp dụng mẫu Villa A (điều chỉnh).

+ 02 căn tại các lô đất TT18-27, TT19-03: áp dụng mẫu Villa B (điều chỉnh).

2.2 Điều chỉnh thiết kế các mẫu nhà Villa A, Villa B và bổ sung thiết kế mới mẫu nhà Villa C:

+ Mẫu Villa A (quy mô 03 tầng): điều chỉnh lại mặt bằng thiết kế các tầng, diện tích xây dựng tăng từ 87.28m² thành 117.3m²; tổng diện tích sàn xây dựng tăng từ 299.60m² thành 324.67m².

+ Mẫu Villa B (quy mô 03 tầng): điều chỉnh lại mặt bằng thiết kế các tầng, diện tích xây dựng tăng từ 90.27m² thành 106.45m²; tổng diện tích sàn xây dựng giảm từ 322.32m² thành 316.63m².

+ Mẫu Villa C (quy mô 03 tầng): diện tích xây dựng 119.46m²; tổng diện tích sàn xây dựng 364.69m².

Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng cọc BTCT; hệ khung cột, dầm, sàn, bản cầu thang bằng BTCT, mái lợp ngói. Tường bao che xây gạch và tấm BTCT; sơn nước hoàn thiện. Nền, sàn lát gạch Granite; nền sân + sàn bancon + 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.

2.3 Đính chính số liệu:

Mẫu Semi D-10x15: đính chính tổng diện tích sàn xây dựng từ 263.07m² thành 266.07m².

Đính kèm phụ lục mẫu nhà sau điều chỉnh.

IV. 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 điều chỉnh 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 điều chỉnh đầy đủ theo Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Q.A.Q (chứng chỉ năng lực số HCM-00049050 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/12/2021) có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện.

- Các cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì tham gia thiết kế, khảo sát có chứng chỉ hành nghề theo quy định:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm thiết kế	Nguyễn Chí Quang	BXD-00015507	27/12/2022
Kiến trúc	Lê Sĩ Khôi Nguyên	BXD-00052323	15/03/2024
Kết cấu	Tăng Văn Nin	BXD-00040506	15/09/2023
Cấp, thoát nước	Nguyễn Thanh Tú	BXD-00033817	28/08/2023
Cấp điện	Cao Quang Khải	BXD-00008521	05/09/2022

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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 12/12/2019.

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 Đồng Nai cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 04/4/2018.

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:

Hồ sơ thiết kế điều chỉnh công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (23 căn Khu 1 và Khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng chung của dự án.

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:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CHCN - Công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo giấy chứng nhận số 95/TD-PCCC ngày 26/3/2020.

- Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 05/06/2020.

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. Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (23 căn Khu 1 và Khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt sau khi thực hiện đầy đủ yêu cầu sau:

- Người quyết định đầu tư có trách nhiệm 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. 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.

3. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm về những nội dung công việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Văn bản này là thành phần kèm theo Văn bản số 1707/SXD-QLXD ngày 09/4/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai. Các nội dung không điều chỉnh thực hiện theo Văn bản số 1707/SXD-QLXD ngày 09/4/2020.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (23 căn Khu 1 và Khu 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ để triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám đốc;
- Lưu. VT, QLXD, Hiện.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương