

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2979 /SXD-QLXD

V/v thông báo kết quả thẩm định
thiết kế cơ sở Các công trình nhà ở
(nhà liền kề và biệt thự) thuộc Dự án
phát triển nhà ở tại Khu trung tâm
dịch vụ KCN Bàu Xéo.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thống Nhất.

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 59/TTr-CPTN ngày 05/6/2019 của Công ty Cổ phần Thống Nhất kèm hồ sơ đề nghị thẩm định thiết kế cơ sở Các công trình nhà ở (nhà liền kề và biệt thự) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo (biên nhận số: 0160063141900080, ngày nhận: 12/6/2019, ngày hẹn trả kết quả: 17/7/2019).

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

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

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 dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình 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 công trình.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

2. Tên công trình thẩm định thiết kế cơ sở: Các công trình nhà ở (nhà liền kề và biệt thự).

3. Loại, cấp công trình: Dự án nhóm B, dân dụng, cấp III.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thống Nhất.

5. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6. Tổng mức đầu tư dự án: 654.976.868.108 đồng (trong đó vốn đầu tư các công trình nhà ở liền kề và biệt thự là 153.820.188.574 đồng).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: 2013 – 2019.

9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình để đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- QCXDVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng VN - 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 09:2013/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả.

- QCVN 06:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- TCVN 4451-2012: Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

- TCVN 4319-2012: Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

- TCVN 2737-1995: Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 5574-2012: 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.

10. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng và Thương mại Tín Phát.

11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ:

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 59/TTr-CPTN ngày 05/6/2019 của Công ty Cổ phần Thông Nhất kèm hồ sơ đề nghị thẩm định thiết kế cơ sở Các công trình nhà ở (nhà liền kề và biệt thự) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.

- Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận đầu tư Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Đầu tư xây dựng Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, quy mô 38,5398ha” của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Văn bản số 2106/SXD-QLHĐXD ngày 15/7/2016 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.

- Văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình do Công ty CP Tư vấn ĐTXD giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện năm 2009 (công trình: Các hạng mục hạ tầng Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo).

- Thuyết minh thiết kế cơ sở và các bản vẽ thiết kế cơ sở.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng và Thương mại Tín Phát.

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

III. NỘI DUNG HỒ SƠ THIẾT KẾ CƠ SỞ:

1. Tổng quan dự án:

Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo do Công ty Cổ phần Thống Nhất làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận

đầu tư tại Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017 với quy mô diện tích khoảng 33,6526ha, bao gồm:

a) Đất nhà ở: khoảng 179.654,4m².

- Đất nhà ở liên kế: 62.327m² (bao gồm 507 lô đất nền được phép chuyển nhượng và 143 căn nhà liên kế). Các vị trí xây dựng nhà ở:

+ Dãy LK1 (xây dựng 16 căn/30 lô): từ lô LK1-1 đến LK1-7; từ lô LK1-22 đến LK1-30.

+ Dãy LK3 (xây dựng 22 căn/44 lô): từ lô LK3-1 đến LK3-22.

+ Dãy LK4 (xây dựng 22 căn/37 lô): từ lô LK4-1 đến LK4-7; từ lô LK4-23 đến LK4-37.

+ Dãy LK5 (xây dựng 34 căn/66 lô): từ lô LK5-33 đến LK5-66.

+ Dãy LK6 (xây dựng 22 căn/44 lô): từ lô LK6-1 đến LK6-22.

+ Dãy LK10 (xây dựng 7 căn/24 lô): từ lô LK10-7 đến LK10-13.

+ Dãy LK11 (xây dựng 2 căn/67 lô): lô LK11-37, LK11-38.

+ Dãy LK12 (xây dựng 2 căn/66 lô): lô LK12-37, LK12-38.

+ Dãy LK13 (xây dựng 2 căn/66 lô): lô LK13-37, LK13-38.

+ Dãy LK18 (xây dựng 7 căn/35 lô): từ lô LK18-1 đến LK18-7.

+ Dãy LK19 (xây dựng 7 căn/35 lô): từ lô LK19-1 đến LK19-7.

- Đất nhà biệt thự: 13.011,4m² (bao gồm 35 lô đất nền được phép chuyển nhượng và 23 căn nhà biệt thự). Các vị trí xây dựng nhà ở:

+ Dãy BT1 (xây dựng 13 căn/24 lô): từ lô BT1-1 đến BT1-13.

+ Dãy BT2 (xây dựng 10 căn/20 lô): từ BT2-11 đến BT2-20.

- Đất chung cư (nhà ở xã hội): 34.994,2m² (quỹ đất sẽ chuyển giao cho địa phương để phát triển nhà ở xã hội).

b) Đất công cộng – dịch vụ (cấp khu vực): khoảng 39.692,2m².

c) Đất công cộng – dịch vụ (cấp khu ở): khoảng 12.369m².

d) Đất công viên, cây xanh: khoảng 42.764,7m².

e) Đất giao thông: 110.917,7m².

2. Phương án thiết kế các các mẫu nhà:

a) Nhà liên kế: Quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng, chiều cao, mật độ xây dựng của các mẫu nhà áp dụng cho từng vị trí lô đất trong dự án theo phụ lục đính kèm.

- Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn kết hợp móng băng BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn, sàn mái, sê nô bằng BTCT đổ tại chỗ. Tường bao che, tường ngăn xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Nền, sàn lát gạch Granite, nền sân + sàn bancon + khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của dự án.

b) Biệt thự: Quy mô 02 tầng, diện tích xây dựng, chiều cao, mật độ xây dựng của các mẫu nhà áp dụng cho từng vị trí lô đất trong dự án theo phụ lục đính kèm.

- Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn, sàn mái, sê nô bằng BTCT đỗ tại chỗ. Tường bao che, tường ngăn xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Nền, sàn lát gạch Granite, nền sân + sàn bancon + khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của dự án.

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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở Các công trình nhà ở (nhà liền kề và biệt thự) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo được lập cơ bản phù hợp Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014; Các vị trí đề xuất xây dựng nhà ở phù hợp với Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở Các công trình nhà ở (nhà liền kề và biệt thự) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo cơ bản đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng chung.

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:

- Các công trình nhà ở của dự án có giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng, phòng chống cháy nổ.

- Dự án Đầu tư xây dựng Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 07/3/2018. Tuy nhiên, việc điều chỉnh quy mô dân số (từ 8.912 người thành 9.168 người) chưa có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh theo quy định tại Khoản 3, Điều 2 Quyết định số 883/QĐ-UBND.

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

Thiết kế cơ sở đã tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành chủ yếu áp dụng cho việc thiết kế công trình.

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

- Đơn vị tư vấn lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng và Thương mại Tín Phát có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện (chứng chỉ số DON-00012141 do Sở Xây dựng Đồng Nai cấp ngày 05/3/2019).

- Các cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế các bộ môn tham gia thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Thống Nhất có văn bản báo cáo nội dung thay đổi (về quy mô dân số) so với báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt và chỉ được thực hiện những thay đổi sau khi có văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền, làm cơ sở phê duyệt dự án và triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

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

- Thực hiện điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung liên quan đến các công trình nhà ở trên (nhà liền kề và biệt thự) trong Quy định quản lý xây dựng được ban hành kèm theo Quyết định số 2845/QĐ-UBND ngày 03/10/2012 của UBND huyện Trảng Bom đảm bảo phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định.

- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu đề nghị bổ sung theo nội dung Văn bản số 2106/SXD-QLHDXD ngày 15/7/2016 của Sở Xây dựng.

- Thực hiện thỏa thuận đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông, ...) của dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của 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 thiết kế cơ sở Các công trình nhà ở (nhà liền kề và biệt thự) thuộc Dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: *PT*

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

