

Người ký: Sở Xây dựng
Email: sxd@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 14.07.2020

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 8517/SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 14 tháng 07 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định
thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng
kỹ thuật dự án Khu dân cư theo
quy hoạch 92,2 ha tại xã Long
Đức, huyện Long Thành, tỉnh
Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 52/VĐP-2020 ngày 09/06/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Biên nhận số: 000.00.14.H19-200609-0009, ngày nhận: 09/06/2020, ngày hẹn trả kết quả: 14/7/2020);

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 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 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; Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016;

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.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH:

1. Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.
2. Tên công trình: Công trình Hạ tầng kỹ thuật.
3. Loại, cấp công trình: công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp II, công trình giao thông: cấp II, công trình công nghiệp: cấp IV.
4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.
5. Địa điểm xây dựng: xã Long Đức, huyện Long Thành.

6. Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng: 4.745.000.000.000 đồng (theo Tờ trình số 52/VPPĐ-2020 ngày 09/6/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An).

7. Nguồn vốn: Vốn tự có của chủ đầu tư.

8. Thời gian thực hiện dự án: 2019-2023.

9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCXDVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng VN - Quy hoạch xây dựng.

- TCXDVN 104-2007 - Tiêu chuẩn đường đô thị - yêu cầu thiết kế;

- TCXD 7957-2008 Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 33-2006 – Cấp nước, mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;

- Quy phạm trang bị điện 11TCN - 18 – 2006; 11TCN - 19 – 2006; 11TCN - 20 – 2006; TBA 11TCN - 21 – 2006.

- TCXDVN 259-2001 - Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường đô thị.

- TCVN 5574-2012: 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 Đầu tư VTCO

11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần xây dựng thương mại và thiết kế Phương Anh.

12. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn.

II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ:

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 52/VPPĐ-2020 ngày 09/06/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An về việc thẩm định thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/09/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyết định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Quyết định số 1814/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 03/06/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần; Mã số doanh nghiệp: 3702642596 Đăng ký lần đầu ngày 23/02/2018; Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 31/03/2020 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình

Dương cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.

- Văn bản số 19/CN-PKD ngày 07/01/2020 của Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai về việc góp ý kiến thỏa thuận nguồn cấp nước cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An làm chủ đầu tư.

- Văn bản số 111/ĐLLT-KHKT ngày 15/01/2019 của Điện lực Long Thành về việc thỏa thuận vị trí đấu nối cấp điện cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 3552/UBND-KT ngày 14/4/2020 của UBND huyện Long Thành về việc ý kiến về hướng tuyến đấu nối hệ thống thoát nước cho dự án khu dân cư 92,2ha tại xã Long Đức.

- Văn bản góp ý thẩm định thiết kế cơ sở của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5008/STNMT-QH ngày 30/06/2020; Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH tại văn bản số 944/PC07-PC ngày 28/06/2020; Phòng Quản lý Đô thị huyện Long Thành tại văn bản số 1177/BC-P.QLĐT ngày 29/06/2020.

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

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

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Đầu tư VTCO đã được Bộ Xây dựng- Cục Quản lý hoạt động Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00002356 ngày 13/07/2017; Sở Công Thương thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép hoạt động điện lực số 619/GP-SCT ngày 10/9/2018.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần xây dựng thương mại và thiết kế Phương Anh đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00004634 ngày 22/09/2017;

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00015407 ngày 29/08/2018;

- Chứng chỉ hành nghề của chủ trì khảo sát, chủ nhiệm đồ án và các chủ trì thiết kế.

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm thiết kế	Nguyễn Hữu Tình	BXD-00000304	24/02/2022
Giao thông	Nguyễn Hữu Tình	BXD-00000304	24/02/2022
Thoát nước	Trương Thành Ca	KS-02193-0973	30/07/2020
Cấp nước	Lê Trung Kiên	KS-280-07423	30/06/2021
Trạm xử lý nước thải	Nguyễn Hữu Khôi	KS-027-07072	30/06/2021
Cấp điện	Nguyễn Thị Bích Phượng	BXD-00000301	24/02/2022
Khảo sát địa chất	Đình Văn Tánh	KS-08-14475-A	02/08/2021

Khảo sát địa hình	Nguyễn Thành Kiên	KS-08-14038	14/03/2021
-------------------	-------------------	-------------	------------

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Thông tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành có diện tích khoảng 922.154 m² đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 03/06/2020, với một số chỉ tiêu như sau:

- Diện tích đất ở nhà liền kề (3,784 lô)	: 413.759 m ² ;
- Diện tích ở nhà biệt thự (242 lô)	: 51.928 m ² ;
- Diện tích đất công trình công cộng (đất giáo dục)	: 50.718 m ² ;
- Diện tích đất dịch vụ đô thị	: 23.053 m ² ;
- Diện tích đất cây xanh - TDTT	: 71.924 m ² ;
- Diện tích đất hạ tầng (trạm xử lý nước thải)	: 1.447 m ² ;
- Diện tích đất giao thông	: 309.325 m ² ;

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

Phương án thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ san nền từ +21,6m ÷ +36,15m, hướng dốc chính từ phía Đông Bắc về phía Tây Nam, độ chặt san nền yêu cầu K=0,9.

b) Đường giao thông:

- Cấp đường: Đường trục chính khu vực (đường D1).
- + Vận tốc thiết kế: 50km/h.
- + Cấp tải trọng: tải trọng trục P=100KN;
- + Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng;
- + Mô đun đàn hồi yêu cầu E_{đh}=155(Mpa).
- Cấp đường: đường phân khu vực gồm: D2, D3, D4, D6, N1, N5, N8, N12, N13, N17, N23 và N29.
- + Vận tốc thiết kế: 40km/h.
- + Cấp tải trọng: tải trọng trục P=100KN;
- + Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng;
- + Mô đun đàn hồi yêu cầu E_{đh}=120(Mpa).
- Cấp đường: Các tuyến đường còn lại là đường 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;

+ Mô đun đàn hồi yêu $E_{dh}=120(\text{Mpa})$.

b1) Thông số kỹ thuật:

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (M)	LỘ GIỚI (M)	CHIỀU RỘNG ĐƯỜNG (M)			MÁI ĐỐC
				MẶT ĐƯỜNG	VĨA HÈ	DÀI PHÂN CÁCH	
1	Đường N1	453	26	12	2x7	0	2 mái
2	Đường N2	404	13	7	2x3	0	2 mái
3	Đường N3	166	13	7	2x3	0	2 mái
4	Đường N4	168	13	7	2x3	0	2 mái
5	Đường N5	411	16	10	2x3	0	2 mái
6	Đường N6	185	13	7	2x3	0	2 mái
7	Đường N7	200	13	7	2x3	0	2 mái
8	Đường N8	473	16	10	2x3	0	2 mái
9	Đường N9	249	13	7	2x3	0	2 mái
10	Đường N10	265	13	7	2x3	0	2 mái
11	Đường N11	282	13	7	2x3	0	2 mái
12	Đường N12	541	16	10	2x3	0	2 mái
13	Đường N13	591	16	10	2x3	0	2 mái
14	Đường N14	368	13	7	2x3	0	2 mái
15	Đường N15	384	13	7	2x3	0	2 mái
16	Đường N16	392	13	7	2x3	0	2 mái
17	Đường N17	632	16	10	2x3	0	2 mái
18	Đường N18	163	13	7	2x3	0	2 mái
19	Đường N19	160	13	7	2x3	0	2 mái
20	Đường N20	395	13	7	2x3	0	2 mái
21	Đường N21	395	13	7	2x3	0	2 mái
22	Đường N22	182	13	7	2x3	0	2 mái
23	Đường N23	872	16	10	2x3	0	2 mái
24	Đường N24	126	13	7	2x3	0	2 mái
25	Đường N25	180	13	7	2x3	0	2 mái
26	Đường N26	104	13	7	2x3	0	2 mái
27	Đường N27	228	13	7	2x3	0	2 mái
28	Đường N28	602	13	7	2x3	0	2 mái
29	Đường N29	981	16	8	2x4	0	2 mái
30	Đường D1	1.485	34	2x10	2x5	4	2 mái
31	Đường D2	1.234	16	10	2x3	0	2 mái
32	Đường D3	1.283	16	10	2x3	0	2 mái
33	Đường D4	636	16	10	2x3	0	2 mái
34	Đường D5	97	13	7	2x3	0	2 mái
35	Đường D6	1.011	20	14	2x3	0	2 mái
36	Đường D7	613	13	7	2x3	0	2 mái
37	Đường D8	1.513	13	7	2x3	0	2 mái
38	Đường D9	576	16	10	2x3	0	2 mái

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (M)	LỘ GIỚI (M)	CHIỀU RỘNG ĐƯỜNG (M)			MÁI ĐỐC
				MẶT ĐƯỜNG	VIA HÈ	DÀI PHÂN CÁCH	
39	Đường D10	87	13	7	2x3	0	2 mái
40	Đường D11	139	13	7	2x3	0	2 mái
41	Đường D12	108	13	7	2x3	0	2 mái
42	Đường D13	139	13	7	2x3	0	2 mái
43	Đường D14	631	13	7	2x3	0	2 mái
44	Đường D15	190	13	7	2x3	0	2 mái
45	Đường D16	81	13	7	2x3	0	2 mái
46	Đường D17	153	13	7	2x3	0	2 mái
47	Đường D18	461	13	7	2x3	0	2 mái
48	Đường D19	97	13	7	2x3	0	2 mái
49	Đường D20	81	13	7	2x3	0	2 mái
50	Đường D21	105	13	7	2x3	0	2 mái
	TỔNG CỘNG	21.272					

b2) Thiết kế trắc dọc, trắc ngang:

Thiết kế trắc dọc tuyến bám sát theo cao độ san nền được gia tải đến cao độ thiết kế, độ dốc dọc khoảng 0,10% - 2,53%, nhằm tạo điều kiện thoát nước mặt tốt cho đường nội bộ; Độ dốc ngang đường 2%; Độ dốc ngang vỉa hè 1,5%.

b3) Kết cấu mặt đường:

- Kết cấu áo đường loại I Eyc=155 Mpa (áp dụng cho tuyến đường D1).
- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 5cm;
- + Trơ nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²;
- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 19) dày 7cm;
- + Trơ nhựa dính bám tiêu chuẩn 1kg/m²;
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 15cm, K_v ≥ 0,98;
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 30cm, K_v ≥ 0,98;
- + Đất nền dày 30 cm trên cùng đầm chặt, K_v ≥ 0,98;
- Kết cấu áo đường loại II Eyc=120 Mpa (áp dụng cho các đường còn lại).
- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 9.5) dày 6cm;
- + Trơ nhựa dính bám tiêu chuẩn 1kg/m²;
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 15cm, K_v ≥ 0,98;
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 15cm, K_v ≥ 0,98;
- + Đất nền dày 30 cm trên cùng đầm chặt, K_v ≥ 0,95;

b4) Phân 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 40cm x 40cm x 3cm, tạo dốc i=1,5%.

- + Lớp vữa lót M75, dày 1,5cm.
- + Lớp bê tông đá 1x2 Mac 150 dày 5cm.
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 10cm, $K \geq 0,95$;
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế, $K \geq 0,90$;

- Kết cấu bó vỉa: bó vỉa bằng bê tông đá 1x2, mac 250 trên lớp bê tông đá 1x2 mac 150 hai bên tuyến đường giao thông; Kích thước bó vỉa: rộng 60cm, cao 15cm so với mép đường; Bố trí ram dốc cho người khuyết tật tiếp cận theo quy định. Bán kính cong của bó vỉa $R \geq 8.0m$ tại các nút giao.

- Cây xanh: Trên vỉa hè xây dựng các hồ trồng cây xanh có các loại kích thước khác nhau tùy thuộc vào vị trí trồng; dự kiến trồng cây Sao Đen, Lim Xẹt, Lát Hoa, Giáng Hương, ... khoảng cách giữa các cây khoảng 07-15m/cây.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom qua các hố ga vào hệ thống ống cống BTCT $\varnothing 400 \div \varnothing 2000$ đúc sẵn đặt dọc vỉa hè; Nước mưa được thu gom đầu nối vào Suối Phèn tại phía Tây Nam dự án thông qua 3 cửa xả (thoát nước thông qua cửa xả 1 D1500, thoát nước thông qua cửa xả 2 D2000, thoát nước qua cửa xả 3 D2000).

- Hố ga có cửa thu nước mưa được bố trí dọc đường, bằng BTCT đá 1x2 M250; Nắp đậy hố ga bằng BTCT đá 1x2 M250; bố trí các lưới khung thép chắn rác kích thước (800x200)mm.

d) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa, được thu gom hệ thống ống BTCT $\varnothing 300 \div \varnothing 400$ đặt dọc hai bên vỉa hè; Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt ở phía Tây Nam dự án, nước thải được xử lý đạt chuẩn môi trường trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Hố ga nước thải kích thước kích thước 110cmx110cm, bằng BTCT đá 1x2 M250; Nắp đậy hố ga bằng BTCT đá 1x2 M250.

- Trạm xử lý nước thải: Trạm xử lý nước thải của dự án được đặt tại góc ranh phía Tây Nam của dự án, tại ô đất có ký hiệu HT (diện tích ô đất khoảng 1.447m²). Công suất bể xử lý nước thải 3.400m³/ngày đêm. Bể xử lý nước thải: kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

Nhà kỹ thuật XLNT: đặt trực tiếp trên nắp bể XLNT, diện tích xây dựng khoảng 278 m², chiều cao công trình 3,5 m. Khung cột, dầm, sàn mái bằng BTCT. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Cửa đi khung sắt bọc tôn.

e) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với nguồn nước cấp khu vực trên đường D1, đường kính ống $\varnothing 250$, Chủ đầu tư sẽ liên hệ thỏa thuận đầu nối vào dự án.

- Sử dụng hệ thống ống HDPE Ø63÷Ø200 cấp nước cho khu vực thiết kế; Bố trí 59 trụ cấp nước PCCC trên tuyến với khoảng cách các trụ PCCC từ 120m - 150m cho mỗi trụ.

- Mạng lưới ống cấp dạng mạch vòng bảo đảm lượng cung cấp nước cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống PCCC của toàn khu khi cần thiết.

f) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối từ tuyến trung thế trên đường Long Đức – Lộc An thuộc trạm trung gian Long Thành 110/22kV-2x40MVA. Toàn bộ dự án kết nối 02 mạch vòng tại 02 vị trí đấu nối từ RMU-1 và RMU-2. Các vị trí đấu nối sẽ được thỏa thuận với Điện lực địa phương. Tổng công suất lắp đặt của toàn dự án là: 18.900kVA, máy biến áp lắp đặt cho dự án có gam máy biến áp: từ 560kVA đến 630kVA; toàn bộ lưới điện trung thế và hạ thế đi ngầm trên vỉa hè.

- Hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo đủ ánh sáng bảo vệ về ban đêm đáp ứng các tiêu chuẩn quy định trong lĩnh vực bảo vệ môi trường và tiết kiệm điện năng. Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn Led gắn trên trụ bằng thép STK cao 9m, 12m khoảng cách các trụ 30m ÷ 40m.

h) Hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn thông tin liên lạc được kết nối vào mạng viễn thông chung của khu vực thông qua Bưu điện xã Long Đức. Hệ thống thông tin liên lạc do chủ đầu tư hợp đồng Công ty Bưu chính viễn thông thực hiện.

IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN CỦA CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP:

Ngày 12/06/2020, Sở Xây dựng đã có văn bản số 2931/SXD-QLXD gửi các đơn vị (UBND huyện Long Thành, Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai) lấy ý kiến góp ý về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến (văn bản số 5005/STMT-QH ngày 29/6/2020), Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai (văn bản số 944/PC07-PC ngày 28/06/2020), UBND huyện Long Thành (văn bản số 1177/BC-P.QLĐT ngày 29/06/2020 của Phòng Quản lý Đô thị huyện Long Thành) đã có ý kiến; văn bản số 61/2020/CV-HA ngày 29/06/2020 của Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

+ Về đất đai:

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành theo Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/9/2019 với diện tích đấu giá: 539.460,21 m² gồm: 465.687,87 m² đất ở nông thôn (đất ở dự án), 50.718,48 m² đất công trình giáo dục và 23.053,86 m² đất công trình dịch vụ đô thị và diện tích không đấu giá: 382.693,99 m² gồm đất cây xanh, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đơn vị trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo đúng quy hoạch chi tiết và bàn giao cho UBND huyện

Long Thành quản lý theo quy định.

Qua rà soát chức năng sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành tại Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 phù hợp với diện tích Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An đã trúng đấu giá tại Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/9/2019 của UBND tỉnh. Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

+ Về môi trường:

Ngày 16/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1648/STNMT-QH gửi Sở Xây dựng góp ý kiến hồ sơ thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành (theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 751/SXD-QLQHKT ngày 24/02/2020) trong đó có nội dung góp ý về lĩnh vực môi trường của dự án (đính kèm).

Ngoài ra, theo hồ sơ thiết kế cơ sở dự án tại mục IV.3.5. Hạng mục trạm xử lý nước thải, Chủ đầu tư đề xuất hệ thống xử lý nước thải công suất 3.400 m³/ngày.đêm với công nghệ xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột B là chưa phù hợp quy định, đề nghị chủ dự án xác định rõ nguồn tiếp nhận nước thải của dự án, căn cứ Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 và Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải, đề xuất công nghệ xử lý nước thải đảm bảo chất lượng nước thải khi xả vào nguồn tiếp nhận đúng quy định.

- Ý kiến của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai:

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy phải đảm bảo lưu lượng, cột áp cần thiết để phục vụ công tác chữa cháy. Đồng thời các trụ nước chữa cháy phải bố trí dọc theo đường giao thông nên bố trí ở ngã ba hay ngã tư đường, khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy phải đảm bảo theo Điều 10.9 - TCVN 2622:1995.

+ Thiết kế, bố trí đường giao thông dành cho xe chữa cháy hoạt động phải đảm bảo theo quy định tại Điều 5 QCVN 06:2010/BXD.

+ Đơn vị tư vấn thiết kế về hệ thống PCCC phải đảm bảo năng lực và tư cách pháp nhân theo quy định tại Nghị định 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014.

+ Dự án “Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành” và các hạng mục công trình thuộc dự án nằm trong danh mục dự án thuộc Phụ lục IV - Nghị định 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 phải được cơ quan Cảnh sát PCCC & CNCH thẩm duyệt thiết kế về PCCC.

- Ý kiến của UBND huyện Long Thành:

+ Thuyết minh dự án: đề nghị phải nêu rõ trọng tâm của từng hạng mục dự án.

+ Về san lấp: Đối với việc san lấp mặt bằng, đề nghị đơn vị tư vấn đề ra các giải pháp đối với cao độ san nền toàn khu phải đảm bảo thoát nước chung cho toàn

khu vực, tránh ngập úng cục bộ.

+ Về giao thông riêng tuyến D1 và N1 giáp ranh đường hiện hữu, đề nghị đơn vị chủ đầu tư lấy ý kiến thống nhất của địa phương và cộng đồng dân cư khu vực dự án trước khi triển khai thi công. Ngoài ra tuyến đường chính thiết kế với mặt cắt ngang 34m đầu nối ra tuyến đường huyện với quy mô lộ giới 32m, cần phải có ý kiến thống nhất với địa phương cho đồng bộ.

+ Về thoát nước mưa: Đề nghị đơn vị chủ đầu tư bổ sung hồ sơ thiết kế hệ thống thoát nước ngoài ranh dự án (đoạn từ ranh dự án đến Suối phèn) để giải quyết thoát nước cho khu vực. Các tuyến thoát nước đều chảy trực tiếp ra Suối Phèn, do đó Chủ đầu tư cần có phương án gia cố, nạo vét dòng suối để chống xói lở và đảm bảo thoát nước tốt không gây ngập úng; đồng thời hướng thoát nước phải có hồ sơ xin cấp phép đầu nối của địa phương trước khi triển khai thi công. Ngoài ra theo hồ sơ thiết kế chỉ thể hiện hướng thoát nước nằm ngoài ranh dự án thoát về Suối phèn. Hồ sơ không thể hiện chi tiết về (chiều dài, khẩu độ cống, phạm vi chiếm đất, phương án tái lập mặt đường hiện hữu khi triển khai thực hiện...). Cần làm rõ hơn.

+ Về thoát nước thải: Đề nghị làm rõ nguồn tiếp nhận khi nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn đạt theo quy định QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Về cấp nước: cần làm rõ hơn nguồn nước lấy từ đâu và đơn vị nào cung cấp và phương án đầu nối. Đề nghị đơn vị chủ đầu tư liên hệ với đơn vị quản lý ngành cấp nước thực hiện theo nội dung yêu cầu tại Văn bản số 19/CN-PKD ngày 07/01/2020 của Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai với nội dung: "*Việc đầu tư tuyến ống cấp nước từ điểm đầu nối trên tuyến ống gang cấp nước hiện hữu D250 nằm trái đường QL51B đi dọc đường Long Đức - Lộc An đến đồng hồ tổng đặt tại đầu dự án Khu dân cư 92,2ha với chiều dài khoảng 3300m sẽ do chủ đầu tư thực hiện*"; có văn bản thỏa hiệp mặt bằng thi công hướng tuyến ngoài ranh dự án trước khi triển khai thi công, tránh ảnh hưởng đến ranh đất của người dân dọc tuyến đường.

+ Về cấp điện: Cần làm rõ nguồn cấp điện và phương án đầu nối kỹ vào hệ thống của ngành điện; có văn bản thỏa hiệp với ngành điện; có văn bản thỏa hiệp mặt bằng thi công hướng tuyến ngoài ranh dự án trước khi triển khai thi công, tránh ảnh hưởng đến ranh đất của người dân dọc tuyến đường.

+ Cây xanh: Đề nghị bố trí cây xanh, thảm cỏ theo nội dung Quyết định số 4627/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành danh mục cây xanh cần bảo tồn, cây nguy hiểm, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trong đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Hiện huyện Long Thành đang tiến hành trồng cây Giáng Hương để chỉnh trang đô thị, kiến nghị chủ đầu tư chọn trồng cây Giáng Hương cho đồng bộ.

+ Về chiếu sáng: Đề nghị sử dụng đèn Led có ánh sáng vàng.

+ Hệ thống thông tin liên lạc: Đề nghị khi triển khai thực hiện xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Hiện nay dự án đang trong giai đoạn xem xét phê duyệt thiết kế cơ sở, tuy nhiên Chủ đầu tư đã triển khai thực hiện các hạng mục hạ tầng, đề nghị Công ty có văn bản xin đề xuất thỏa thuận đầu nối trước khi triển khai thi công; đồng thời phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được cơ quan chức năng phê duyệt.

- Ý kiến giải trình của Chủ đầu tư tại văn bản số 61/2020/CV-HA ngày 29/06/2020: đã bổ sung nguồn tiếp nhận nước thải của dự án làm cơ sở cơ sở tính công suất Trạm xử lý nước thải dự án là 3.400m³/ngày đêm và xử lý nước thải đạt cột A trước khi xả thải vào môi trường.

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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành cơ bản phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 03/06/2020.

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 Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành cơ bản đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng 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:

- Các công trình 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 chưa thực hiện thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ.

- Công trình thuộc đối tượng thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/07/2014 của Chính phủ.

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

Thiết kế cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

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 Đầu tư VTCO có Chứng chỉ năng lực hoạt động phù hợp công việc đảm nhận.

- 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.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy

hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt sau khi thực hiện nội dung sau:

- Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thủ tục về tác động môi trường của dự án (lưu ý thuyết minh Báo cáo đánh giá tác động môi trường phải rà soát nguồn thải xác định rõ nguồn tiếp nhận nước thải của dự án để xác định công suất của trạm nước thải và xử lý đạt chuẩn môi trường theo QCVN 14:2008/BTNMT theo ý kiến của Sở Tài nguyên và môi trường).

- Tổ chức thẩm định các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo Điều 58 Luật Xây dựng 2014 trước khi phê duyệt dự án đầu tư.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư:

- Liên hệ UBND huyện Long Thành để được chấp thuận đầu tư các công trình ngoài phạm vi dự án như: giao thông (tuyến đường N1, D1); thoát nước từ ranh dự án Suối Phèn, gia cố nạo vét Suối Phèn để chống xói lở đảm bảo thoát nước không bị ngập úng,... theo ý kiến của UBND huyện Long Thành.

- Lập hồ sơ thiết kế công trình giáo dục, Thương mại dịch vụ gửi Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công.

- Lập hồ sơ thiết kế về phòng cháy và chữa cháy trình Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt theo quy định tại Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/07/2014 của Chính phủ.

- Thực hiện thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, cấp điện, cấp nước,...) của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung tại khu vực với cơ quan có thẩm quyền trước khi thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và cấp giấy phép xây dựng.

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 kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ thực hiện theo quy định.

Nơi nhận:

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

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Thành Phương