

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 3.802 /SXĐ-QLXD

Đồng Nai, ngày 28 tháng 7 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật và Trường mầm non thuộc Dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 236/TTr-TPT ngày 23/06/2020 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật và Trường mầm non thuộc dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (Biên nhận số: 000.00.14.H19-200623-0007, ngày nhận: 23/6/2020, ngày hẹn trả kết quả: 28/7/2020);

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 và Trường mầm non thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên dự án: Khu dân cư Chiến Thắng.
2. Tên công trình: Công trình Hạ tầng kỹ thuật và Trường mầm non.

3. Loại, cấp công trình: công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp III, công trình giao thông: cấp III, công trình công nghiệp: cấp IV, công trình dân dụng: cấp III.

4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn.

5. Địa điểm xây dựng: tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

6. Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 70.950.000.000 đồng (theo Tờ trình số 236/TTr-TPT ngày 23/06/2020 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn);

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn vay.

8. Thời gian thực hiện: 2019 - 2020.

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.

- TCVN 3907-2011: Trường Mầm non - 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 đầu tư Long Phú;

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 TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát;

II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN.

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 236/TTr-TTT ngày 23/06/2020 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật và Trường mầm non thuộc Dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 22/4/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyết định chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên

Phúc Toàn thực hiện dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc;

- Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc;

- Trích đo bản đồ địa chính số 2548/2018 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Xuân Lộc thực hiện ngày 19/6/2018;

- Nghị quyết số 196/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thông qua danh mục các dự án thu hồi đất, các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và các dự án điều chỉnh quy mô, địa điểm thực hiện năm 2020 trên địa bàn tỉnh đồng Nai;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên; Mã số doanh nghiệp: 3603495005 Đăng ký lần đầu ngày 28/09/2017; Đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 20/06/2019 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 170/TD-PCCC ngày 14/5/2020 của Công an tỉnh Đồng Nai;

- Biên bản làm việc giữa Công ty cổ phần Cấp nước Long Khánh và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp nước khu dân cư Chiến Thắng, ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai ngày 26/3/2020;

- Biên bản làm việc giữa Điện lực Long Khánh và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn về việc thỏa thuận đấu nối điện cho dự án Khu dân cư Chiến Thắng, ấp Bảo Định, xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai ngày 10/6/2020;

- Văn bản số 3184/UBND-KT ngày 04/5/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại ấp Bảo Định, xã Xuân Định.

- Văn bản góp ý thẩm định thiết kế cơ sở của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5495/STNMT-QH ngày 17/7/2020. Văn bản giải trình của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn số 237/VB-TPT ngày 23/7/2020.

2. Tài liệu thiết kế:

- Thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2020;

- Báo cáo khảo sát địa hình, khảo sát địa chất công trình thực hiện năm 2019;

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Long Phú đã được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng

số: BDG-00026060 ngày 07/01/2020. Sở Công Thương thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép hoạt động điện lực số 71/GP-SCT ngày 10/03/2020.

- 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 TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát đã được Sở Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: DON-00033279 ngày 19/11/2019.

- 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	Lê Xuân Quang	HCM-00047959	17/12/2023
Giao thông	Lê Xuân Quang	HCM-00047959	17/12/2023
Cấp, thoát nước	Lê Thanh Tùng	KS-08-11981	28/08/2020
Cấp điện	Nguyễn Đức Trí Nhân	BXD-00014307	15/12/2022
Kiến trúc	Nguyễn Văn Anh	KTS-08-05420	11/07/2021
Kết cấu	Đỗ Văn Nam	HCM-00061499	19/03/2024
Khảo sát địa chất	Đình Văn Tánh	KS-08-14475-A	02/08/2021
Khảo sát địa hình	Nguyễn Văn Hải	KS-280-10402	29/06/2021

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

Nội dung thiết kế cơ sở:

1. Tổng mặt bằng dự án:

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc nằm trên khuôn viên đất có diện tích khoảng 71.518,1m² đã được UBND huyện Xuân Lộc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 04/03/2020 với một số chỉ tiêu như sau:

- Diện tích đất ở nhà liên kế (296 lô) : 40.123,7m²;
- Diện tích đất công trình công cộng (trường mầm non): 2.530m²;
- Diện tích đất cây xanh : 4.206,8m²;
- Diện tích đất hạ tầng (trạm xử lý nước thải) : 230m²;
- Diện tích đất giao thông : 24.427,7m²;

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

2.1. 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 +151m ÷ +161m, cao độ cao dần từ Bắc đến Nam, độ chặt san nền yêu cầu K=0,9; Tại các vị trí có đào đắp cao xây dựng tường kè chắn đất và kè mái taluy chống sạt lở.

b) Đường giao thông:

- Cấp đường: đường vào nhóm nhà ở, vận tốc thiết kế: 30km/h;
- Cấp tải trọng: tải trọng trục $P=100\text{KN}$;
- Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng;
- Mô đun đàn hồi yêu cầu $E_{dh}=120(\text{Mpa})$ và $E_{yc}=130(\text{Mpa})$.

b1) Thông số kỹ thuật:

St t	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					Mái dốc	
			Đường	Mặt đường	Phân cách	Vĩa hè			
1	Đường D1	237,00	10	6	0	3	-	1	1 mái
2	Đường D2	59,20	11	6	0	2	-	3	1 mái
3	Đường D3 (đoạn đầu)	244,80	14	8	0	3	-	3	2 mái
4	Đường D3 (đoạn sau)	51,20	12	6	0	3	-	3	2 mái
5	Đường D4	244,80	10	6	0	3	-	1	1 mái
6	Đường N1	90,79	12	6	0	3	-	3	2 mái
7	Đường N2 (đoạn đầu)	63,84	13	8	0	4	-	1	2 mái
8	Đường N2 (đoạn sau)	190,88	16	8	0	4	-	4	2 mái
9	Đường N3	191,23	12	6	0	3	-	3	2 mái
10	Đường N4	193,90	12	6	0	3	-	3	2 mái
11	Đường N5	196,56	12	6	0	3	-	3	2 mái
12	Đường N6	154,50	10	6	0	3	-	1	2 mái
13	Đường N7	106,45	12	6	0	3	-	3	1 mái
	Tổng cộng	2.025,15							

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 0,16% - 2,92%, 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 $E_{yc}=130\text{ Mpa}$ (áp dụng cho tuyến đường D3, N2).
 - + Bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 6cm;
 - + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1kg/m^2 ;
 - + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 15cm, $K \geq 0,98$;
 - + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 18cm, $K \geq 0,98$;
 - + Cấp phối sỏi đỏ, dày 30cm, $K \geq 0,98$;
 - + Đất nền đầm chặt, $K \geq 0,95$;
- Kết cấu áo đường loại II $E_{yc}=120\text{ Mpa}$ (áp dụng cho các đường còn lại).
 - + Bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 6cm;

- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1kg/m²;
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 12cm, K \geq 0,98;
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 15cm, K \geq 0,98;
- + Cấp phối sỏi đỏ, dày 30cm, K \geq 0,98;
- + Đất nền đầm chặt, K \geq 0,95;

b4) 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 40cm x 40cm x 3cm, tạo dốc $i=1,5\%$.
- + Lớp vữa lót M100, dày 1,5cm.
- + Lớp bê tông đá 1x2 Mac 150 dày 5cm.
- + Đất nền lu lèn chặt, 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 hố trồng cây xanh kích thước 1,2m x 1,2m; dự kiến trồng cây Bằng đài loan, khoảng cách giữa các cây khoảng 10-15m/cây. Các Khu công viên cây xanh: dự kiến trồng cây Sứ trắng, bằng lăng tím kết hợp trồng cỏ;

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom qua các hố ga vào hệ thống ống cống BTCT $\varnothing 600 \rightarrow \varnothing 1500$ đúc sẵn đặt dọc vỉa hè; Nước mưa được thu gom dẫn về cửa xả phía Bắc dự án thoát ra suối Gia Tráp.

- 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 (900x350)mm.

d) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa, được thu gom hệ thống ống HDPE $\varnothing 315$ đặt dọc hai bên vỉa hè; Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt ở phía Bắc dự án, nước thải được xử lý đạt chuẩn môi trường trước xả ra môi trường.

- Hố ga nước thải kích thước kích thước 120cmx120cm, bằng BTCT đá 1x2 M200; Nắp đậy hố ga bằng BTCT đá 1x2 M200.

- Trạm xử lý nước thải: Trạm xử lý nước thải của dự án công suất 195m³/ngày đêm được đặt tại góc ranh phía Bắc của dự án, tại ô đất có ký hiệu HT (diện tích ô đất khoảng 230m²). Bể xử lý nước thải: Kích thước 10m x 20m; kết cấu đáy bê, thành bê, nắp bể bằng BTCT, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

Phòng kỹ thuật XLNT: đặt trực tiếp trên nắp bể XLNT, diện tích xây dựng khoảng $7,29\text{m}^2$ (kích thước $2,7\text{m} \times 2,7\text{m}$), chiều cao công trình $4,8\text{m}$. 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: Sử dụng nguồn nước ngầm khoan tại 2 vị trí trong khu vực dự án, nguồn nước thô được xử lý đạt quy chuẩn QCVN 01-1/2018/BYT để cung cấp nước sạch cho khu dân cư Chiến Thắng.

- Đầu tư xây dựng 02 trạm cấp nước công suất mỗi trạm $25\text{ m}^3/\text{h}$ với diện tích mỗi trạm 15m^2 tại 02 vị trí theo quy hoạch được phê duyệt.

- Sử dụng hệ thống ống HDPE $\varnothing 110$ cấp nước cho khu vực thiết kế; Bố trí 05 trụ cấp nước PCCC trên tuyến với khoảng cách các trụ PCCC từ $120\text{m} - 150\text{m}$ 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 cấp cho dự án được đầu nối từ nguồn điện quốc gia thông qua trạm biến áp trung gian $110/22\text{kV}$ Long Khánh; xây dựng lắp đặt trạm biến áp có công suất $1 \times 400\text{KVA} + 1 \times 560\text{ KVA}$; toàn bộ lưới điện trung thế và hạ thế đi nối 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 loại đèn Led ánh sáng vàng cam để tiết kiệm điện, đèn đặt trên trụ bê tông li tâm, khoảng cách các trụ $20\text{m} \div 30\text{m}$.

h) Hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn tín hiệu viễn thông bưu điện huyện Xuân Lộc, thông qua tuyến viễn thông hiện hữu trên đường Bảo Hòa – Long Khánh.

2.2. Phương án thiết kế công trình Trường mầm non: Trường Mầm non (tại ô đất có kí hiệu GD) được đầu tư với quy mô 08 nhóm lớp, bao gồm các công trình sau:

a) Khối nhà chính (Khối lớp học kết hợp khối hành chính, khối phục vụ học tập và khối tổ chức ăn, hành lang nối): Quy mô 02 tầng, diện tích xây dựng tầng trệt khoảng 926m^2 (bao gồm cả phần ram dốc, bậc cấp), tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.789m^2 .

- Giải pháp thiết kế chính: Công trình có kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn bằng BTCT. Mái dốc lợp ngói, bản mái bằng BTCT. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Nền, sàn lát gạch Granite. Khu vệ sinh lát gạch Ceramic chống trượt, tường ốp gạch Ceramic. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính, bên trong có khung sắt bảo vệ. Cửa khu vệ sinh bằng khung nhôm kính mờ. Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, PCCC đầu tư xây dựng

đồng bộ hoàn chỉnh.

b) Khu để xe giao viên: diện tích khoảng 80m^2 , bố trí tại tầng 1 của khối nhà chính (bên dưới phòng đa năng và phòng họp của tầng 2). Nền bê tông đá 1x2 M200 dày 100.

c) Nhà để máy phát điện: diện tích $(2,3\text{m} \times 5,5\text{m}) 12,65\text{m}^2$. Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 12m^2 . Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn mái bằng BTCT. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà, nền bê tông. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính. Hệ thống cấp điện, thoát nước đầu tư hoàn chỉnh.

d) Nhà bảo vệ: Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 10m^2 . Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn BTCT. Hệ khung cột, dầm, sàn mái bằng BTCT. Mái lợp ngói. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Nền lát gạch Granite, len chân tường gạch Granite. Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính, bên trong có khung sắt bảo vệ. Hệ thống cấp điện, thoát nước đầu tư hoàn chỉnh.

e) Cổng, tường rào:

- Cổng: Kết cấu móng đơn BTCT, trụ cổng bằng BTCT, xây ốp gạch không nung tạo dáng. Cổng chính rộng 9,4m, thiết kế cổng trượt inox tự động. Cổng phụ bằng khung sắt hộp sơn dầu, rộng 1,2m, thiết kế 01 cánh mở.

- Tường rào: Mặt tiếp giáp đường D2, N5 xây dựng dạng thoáng, các mặt còn lại xây dựng dạng kín. Tổng chiều dài tường rào khoảng 180m.

f) Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác kèm theo:

- Sân vườn: Diện tích khoảng 1.054m^2 , trong đó bao gồm :

+ Diện tích trồng hoa, thảm cỏ kết hợp cây xanh lấy bóng mát tạo cảnh quan sinh động cho công trình diện tích $433,5\text{m}^2$.

+ Sân chơi, vườn thực nghiệm, đường dạo: Tổng diện tích khoảng $620,5\text{m}^2$.

- Sân đường nội bộ: Sân đường nội bộ bằng bê tông đá 10x20, M250, dày 100. Gờ lề bằng bê tông đá 10x20, M200. Tổng diện tích sân đường khoảng 734m^2 .

- Hệ thống cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước của dự án. Nước được bơm vào bể nước ngầm để dự trữ. Sau đó, từ bể ngầm, nước được bơm lên bồn nước mái để cung cấp đến các khu vực có thiết bị sử dụng nước.

+ Bể nước ngầm: kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước mưa: Nước mưa trên mái được thu gom rồi cho thoát vào hệ mương có nắp đan bố trí quanh công trình; sử dụng các hố ga có nắp đan kết hợp cống BTCT thu gom nước mặt của toàn khu rồi dẫn ra hệ thống thoát nước chung của dự án tại tuyến đường D2 phía trước khu đất.

+ Thoát nước thải: Nước thải từ bồn xí, tiểu đã xử lý qua bể tự hoại đạt chuẩn môi trường được thu gom cùng nước thải từ sàn, chậu rửa, lavabo dẫn ra hệ thống thoát nước chung bằng hệ thống cống uPVC kết hợp hố ga. Nước thải từ khu vực bếp được dẫn qua bể tách mỡ để xử lý trước khi dẫn vào đường ống thoát nước thải của công trình.

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện của dự án (vị trí đầu nối dự kiến thuộc tuyến cáp ngầm tuyến đường D2 phía trước khu đất). Hệ thống dây cáp điện ngoài nhà đi ngầm. Hệ thống dây cáp điện trong nhà được đi âm tường, trần, sàn, dây điện được luồn trong ống nhựa PVC. Hệ thống điện sinh hoạt được bảo vệ chống ngắt mạch và quá tải riêng.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh.

- Hệ thống chống sét: Sử dụng kim thu sét phát tia tiên đạo sớm, bán kính bảo vệ $R_{bv}=75m$ đặt trên mái đảm bảo an toàn cho toàn công trình.

- Hệ thống PCCC: Bố trí các bình chữa cháy xách tay, hộp chữa cháy vách tường, họng nước chữa cháy ngoài nhà, hệ thống báo cháy tự động đảm bảo an toàn cho công trình; Trung tâm báo cháy tự động đặt tại phòng bảo vệ tiếp nhận tín hiệu từ các đầu báo cháy, xử lý và phát tín hiệu báo động cho toàn bộ công trình.

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

Ngày 02/7/2020, Sở Xây dựng đã có văn bản số 3311/SXD-QLXD gửi các đơn vị (UBND huyện Xuân Lộc, Sở Tài nguyên và Môi trường) lấy ý kiến góp ý về việc thẩm định thiết kế cơ sở, đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến góp ý (văn bản số 5495/STNMT-QH ngày 17/7/2020); UBND huyện Xuân Lộc chưa có ý kiến. Ý kiến của các đơn vị như sau:

1. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Về đất đai:

- Về chủ trương đầu tư: ngày 22/4/2019 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1169/QĐ-UBND về việc cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Chiến Thắng cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc.

- Về quy hoạch sử dụng đất: theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Xuân Lộc đến năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4327/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 thì khu đất thực hiện dự án thuộc quy hoạch đất ở nông thôn và một phần đất trồng cây lâu năm khoảng $164m^2$).

- Về kế hoạch sử dụng đất: dự án đã được đăng ký trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 huyện Xuân Lộc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4382/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

b) Về môi trường:

Hiện tại, Sở Tài nguyên và Môi trường đang tiếp nhận và xử lý hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của dự án Khu dân cư Chiến Thắng tại xã

Xuân Định, huyện Xuân Lộc của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn.

Qua rà soát, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy một số nội dung báo cáo thuyết minh thiết kế cơ sở của dự án so với báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đã nộp về Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thống nhất, cụ thể:

+ Tính toán nhu cầu sử dụng nước của dự án chưa thống nhất giữa 02 báo cáo ($216,3\text{m}^3/\text{ngày}$ theo báo cáo ĐTM so với $253\text{m}^3/\text{ngày}$ của hồ sơ thuyết minh thiết kế cơ sở).

+ Hệ thống xử lý nước thải đề xuất trong nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường có công suất $195\text{m}^3/\text{ngày}$ theo thuyết minh thiết kế cơ sở là $155\text{m}^3/\text{ngày}$. Các công trình xử lý của hệ thống xử lý nước thải giữa hai báo cáo cũng chưa thống nhất; chưa có hệ thống nước thải đính kèm hồ sơ báo cáo.

+ Chủ dự án chưa bố trí khu vực lưu giữ chất thải trên tổng mặt bằng của dự án; chưa xác định được vị trí đầu nổi nước thải sau xử lý vào suối trên bản vẽ hệ thống thoát nước thải đính kèm hồ sơ thiết kế cơ sở.

+ Báo cáo thuyết minh thiết kế cơ sở của dự án chưa thống kê được diện tích các hạng mục công trình chính và phụ trợ của dự án. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở để thực hiện rà soát nội dung này với báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đang tiếp nhận.

Do đó, đề nghị chủ dự án chủ động rà soát và thực hiện chỉnh sửa thống nhất giữa nội dung báo cáo thuyết minh thiết kế cơ sở và nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án; thống nhất phương án xử lý vào nguồn tiếp nhận, lưu ý phải thực hiện tác riêng tuyến thoát nước mưa, thoát nước thải trước khi ra khỏi phạm vi dự án. Bổ sung thiết kế cơ sở hệ thống xử lý nước thải và khu lưu giữ chất thải của dự án.

2. Ý kiến giải trình của chủ đầu tư: Ngày 23/07/2020, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn có văn bản số 237/VB-TPT giải trình các nội dung góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Tính toán nhu cầu sử dụng nước của dự án: Qua rà soát và kiểm tra nhu cầu sử dụng nước của dự án:

+ Lượng cấp nước cho các hộ dân là: $1184 \text{ người} \times 120\text{l}/\text{người}/\text{ngày} \times 1,2 = 170,5 \text{ m}^3/\text{ngày}$;

+ Tiêu chuẩn cấp nước cho trẻ là $100 \text{ lít}/\text{trẻ}/\text{ngày}$ và $20 \text{ lít}/\text{gv}/\text{ngày}$: $(174 \text{ trẻ} \times 100\text{l}/\text{trẻ}/\text{ngày} + 7 \text{ giáo viên} \times 20 \text{ lít}) \times 1,2 = 21 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Lượng nước tưới cây là: $4206,8 \text{ m}^2 \times 3 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{lần}/\text{ngày} = 12,6 \text{ m}^3/\text{ngày}$;

+ Lượng nước cấp cho rửa đường: $24427,7 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ lít}/\text{m}^2.\text{ngđ} = 12,2 \text{ m}^3/\text{ngày}$

+ Tổng nhu cầu dùng nước cho dự án là $216,3 \text{ m}^3/\text{ngày}$ và bằng với nội dung góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường. Do vậy, Công ty TNHH TMDV Thiên Phúc Toàn thống nhất cập nhật lại theo góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Về quy mô công suất trạm xử lý nước thải: Tổng lưu lượng nước cho sinh hoạt và Trường mầm non là 191,5 m³/ngày. Do đó dự án quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất 195 m³/ngày với diện tích 200m². Công ty TNHH TMDV Thiên Phúc Toàn thống nhất cập nhật lại theo góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Về bố trí khu lưu giữ chất thải trên tổng mặt bằng của dự án Công ty TNHH TMDV Thiên Phúc Toàn thống nhất bổ sung khu lưu giữ chất thải trên tổng mặt bằng của dự án.

- Về xác định vị trí đầu nối nước thải sau xử lý vào nguồn tiếp nhận: Nước thải sau khi được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn của từng hộ gia đình sẽ được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải đặt tại khu công viên của dự án để được xử lý đạt tiêu chuẩn cột A QCVN 14:2008/BTNMT và sau đó sẽ đổ vào suối Gia Liêu. Vị trí đầu nối nước thải đã được UBND huyện Xuân Lộc thỏa thuận tại văn bản số 3184/UBND-KT ngày 04/5/2020.

3. Ý kiến của Sở Xây dựng:

- Dự án có trong danh mục được chuyển mục đích sử dụng đất lúa đã được Hội đồng Nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua tại Nghị quyết số 196/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019.

- Các nội dung góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiên Phúc Toàn tiếp thu chỉnh sửa bản vẽ thiết kế cơ sở và thuyết minh.

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 công trình Hạ tầng kỹ thuật và Trường mầm non thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cơ bản phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Xuân Lộc phê duyệt tại Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 04/03/2020.

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 công trình Hạ tầng kỹ thuật và Trường mầm non thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai 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:

- Công trình Trường mầm non và Công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật có giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng, phòng chống cháy

nổ. Công trình Hạ tầng kỹ thuật đã được Công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại văn bản số 170/TD-PCCC ngày 14/5/2020.

- Dự án chưa được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

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 xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn lập thiết kế:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Long Phú có Chứng chỉ năng lực hoạt động phù hợp công việc đảm nhận.

- Các cá nhân là chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận: Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật và Trường mầm non thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt sau khi thực hiện các nội dung sau:

- Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại 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.

- 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.

- Liên hệ Sở Xây dựng để xác định quỹ đất ở trong dự án dành để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Trong trường hợp việc bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội có làm thay đổi thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án đã thẩm định đề nghị Chủ đầu tư lập lại hồ sơ thiết kế cơ sở gửi Sở Xây dựng để thẩm định theo quy định.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư:

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện thủ tục khoan thăm dò và khai thác nước ngầm trong dự án.

- Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn cập nhật và đưa dự án vào Kế hoạch, Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh.

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 và Trường mầm non thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Chiến Thắng tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: 

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

