

Số: /SXD-QLXD
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai kèm theo Tờ trình số 753/TTr-MY/PTDA10 ngày 13/12/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ theo Phiếu luân chuyển hồ sơ số 000.00.14.H19-221214-0002 ngày 14/12/2022, hẹn trả kết quả ngày 13/01/2023.

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 Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu dân cư Bảo Vinh.
- Công trình: Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm.
- 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 hạ tầng kỹ thuật - cấp III.

4. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

5. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

6. Địa điểm xây dựng: phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

7. Tổng mức đầu tư trạm xử lý nước thải: 6.052.360.000 đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

9. Thời gian thực hiện: năm 2022-2024.

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCXDVN 07:2010/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt nam. Xây dựng các công trình hạ tầng.

- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- QCXDVN 01: 2019/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 5574-2018: 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.

11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần nước môi trường và hạ tầng kỹ thuật Thủ Đô.

12. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng TNCONS Việt Nam.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 753/TTr-MY/PTDA10 ngày 13/12/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 21,3ha tại

phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA391151 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/6/2021.

- Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1483/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư Bảo Vinh, diện tích 21,3ha, quy mô dân số khoảng 5.000 người” tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

- Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1787/2021 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 03/02/2021.

- Văn bản số 2401/UBND-CN ngày 01/7/2022 của UBND thành phố Long Khánh về việc đấu nối đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải của dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Biên bản thỏa thuận làm hệ thống tuyến công thoát nước đi ngầm dưới lòng đất ngày 16/3/2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ và Ông Lê Văn Danh Bà Phan Thị Nhung.

- Thỏa thuận đấu nối điện số 77/BBTT ngày 29/06/2022 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai và Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

- Văn bản số 81/CNLIK ngày 26/4/2021 của Công ty Cổ phần cấp nước Long Khánh về việc đấu nối cấp nước dự án Khu đất 21,3ha phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 1332/PC07-PC ngày 09/8/2022 của Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Đồng Nai về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Văn bản số 2559/SXD-QLXD ngày 17/8/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

- Văn bản số 9656/STNMT-CCBVMТ ngày 09/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ý kiến đối với việc điều chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải dự án Khu dân cư Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

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

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi.
- Bản vẽ thiết kế cơ sở.
- Báo cáo khảo sát địa chất công trình.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần nước môi trường và hạ tầng kỹ thuật Thủ Đô.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng TNCONS Việt Nam.

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

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng dự án:

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất 213.178,8m² đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 với một số chỉ tiêu cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số căn
1	Đất ở	95.860,8	45,0	
1.1	Đất ở thương mại	76.646,0		
	Nhà ở liên kế	21.129,2		
	Nhà ở liên kế thương mại	41.886,3		
	Nhà ở biệt thự	3.896,0		
	Nhà ở hỗn hợp chung cư	9.734,5		
1.2	Đất nhà ở xã hội	19.214,8		
	Nhà ở xã hội chung cư	19.214,8		
2	Đất công cộng dịch vụ đô thị	20.103,6	9,4	
	Trường mầm non	3.308,9		
	Trường tiểu học	7.632,5		
	Đất y tế	1.903,2		
	Đất thương mại dịch vụ	7.258,8		
3	Đất cây xanh	18.163,2	8,5	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.211,0	2,0	
	Đất trạm xử lý nước thải	345,4		
	Đất cây xanh cách lý trạm XLNT	1.398,6		
	Đất hành lang sau nhà	2.467,0		
5	Đất hành lang an toàn điện	13.245,9	6,2	
6	Đất giao thông nội khu	59.868,4	28,1	
7	Đất bãi đỗ xe	1.726,1	0,8	
	Tổng cộng	213.178,8	100	

Công trình Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm nằm trong khu đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 345,4m².

2. Quy mô đầu tư, giải pháp thiết kế chủ yếu:

Phương án thiết kế công trình Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm:

+ Cụm bể chính: kích thước 15,9m x 10,65m = 169,335m², kết cấu bể BTCT. Trên bể xử lý có xây dựng Nhà điều khiển – quản lý kích thước 7,7m x 4,8m = 36,96m²) cao 4,35m so với nắp bể, kết cấu khung cột dầm sênô BTCT, mái lợp

tole, tường xây gạch sơn nước hoàn thiện trong, ngoài nhà ốp đá tổ ong; Cửa đi bằng nhôm kính.

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác kèm theo: sân đường nội bộ, sân phơi cát, cây xanh; Công tường rào; Hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, tháp khử mùi.

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 báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh 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 đầy đủ theo Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần nước môi trường và hạ tầng kỹ thuật Thủ Đô (chứng chỉ năng lực số BXD-00000765 do Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng Đồng Nai cấp ngày 23/03/2022) có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng TNCONS Việt Nam có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện (chứng chỉ năng lực số HAN-00031622 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2020).

- 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	Lê Hồng Nam	BXD-00030748	19/07/2023
Chủ trì kết cấu	Nguyễn Hoàng Tùng	HAN-00092844	10/06/2025
Chủ trì điện	Vũ Công Lượng	BXD-00030594	19/07/2023
Chủ trì nước	Lê Hồng Nam	BXD-00030748	19/07/2023
Khảo sát địa chất	Phạm Tiến Quỳnh	BXD-00001762	10/05/2022

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 công trình Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm 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 1186/QĐ-UBND ngày 10/5/2022.

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):

UBND tỉnh Đồng Nai công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 và Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA391151 ngày 09/6/2021.

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:

Công trình Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm là công trình thuộc dự án Khu dân cư phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh nên việc triển khai thực hiện Trạm xử lý nước thải đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật 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 dự án đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về PCCC tại Giấy chứng nhận số 299/TD-PCCC ngày 25/8/2022. Công trình Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) không thuộc đối tượng thẩm duyệt thiết kế về PCCC.

- Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1483/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 với công suất hệ thống xử lý nước thải dự án 980m³/ngày (giai đoạn 1: 400m³/ngày; giai đoạn 2: 580m³/ngày).

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 Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai thực hiện các bước tiếp theo trên cơ sở thực hiện đầy đủ:

- 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. Nội dung khác:

- Về thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở: quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 (quy hoạch đô thị) thành phố Long Khánh, tỉnh

Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 27/12/2021. Vị trí Dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh đã có quy hoạch đô thị nên thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án không thuộc đối tượng thẩm định của Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định (trường hợp này là thiết kế bản vẽ thi công) theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 83a Luật xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 (cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định đối với công trình được xây dựng tại khu vực không có quy hoạch xây dựng đô thị). Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt sau khi thiết kế về PCCC đã được thẩm duyệt.

- Về cấp giấy phép xây dựng: sau khi thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Chủ đầu tư liên hệ bộ phận một cửa Sở Xây dựng tại Trung tâm hành chính công tỉnh để thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng làm cơ sở triển khai thi công xây dựng công trình theo đúng quy định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ. Đề nghị các đơn vị, 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, Hiền.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Hoàng