

Số: /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở riêng lẻ (1548 căn: gồm 1055 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 23 căn nhà biệt thự) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở riêng lẻ (1548 căn: gồm 1055 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 23 căn nhà biệt thự) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai kèm theo Tờ trình số 12/2022/TTr-TL ngày 07/4/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi theo Phiếu luân chuyển hồ sơ số 000.00.14.H19-220408-0002 ngày 08/4/2022, hạn trả kết quả ngày 12/5/2022.

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 Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở riêng lẻ (1548 căn: gồm 1055 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 23 căn nhà biệt thự) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu dân cư Kim Oanh.
- Công trình: Nhà ở riêng lẻ (1548 căn: 1055 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 23 căn nhà biệt thự).
- 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.
- 4. Người quyết định đầu tư: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.
- 5. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.
- 6. Địa điểm xây dựng: xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- 7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi và vốn vay thương mại.
- 8. Thời gian thực hiện: Năm 2022 – 2028.
- 9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:
 - QCVN 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 06:2021/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.
- 10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Thuận Lợi.
- 11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Kiểm định xây dựng Tây Á.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 12/2022/TTr-TL ngày 07/4/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây

dựng công trình Nhà ở riêng lẻ (1548 căn: gồm 1055 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 23 căn nhà biệt thự) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2724/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 49,8ha tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

- Quyết định số 4786/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất đấu giá ghi tại Điều 1, Quyết định số 2724/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 06/01/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, diện tích 49,8ha, quy mô 2.499 căn hộ” tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

- Trích lục và biên vẽ hợp thửa bản đồ địa chính khu đất số 15259/2019 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 26/12/2019.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV388504 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/03/2020.

- Văn bản số 4834/SXD-QLXD ngày 15/9/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

- Văn bản số 382/SXD-QLXD ngày 28/01/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn giấy phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật + Nhà liên kế (552 căn) + Cổng chào thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi;

- Văn bản số 5139/SXD-QLXD ngày 30/9/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà liên kế (582 căn) + cổng dự án thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

- Giấy phép thi công số 5934/GP-SGTVT ngày 27/8/2020 của Sở Giao thông vận tải Đồng Nai về việc thi công Nút giao đầu nối giao thông đường KO-N8, đường song hành thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

- Văn bản số 295/SGTVT-QLGT ngày 15/01/2021 và Văn bản số 1928/SGTVT-QLGT ngày 15/04/2021 của Sở Giao thông vận tải Đồng Nai về việc

gia hạn thời gian Giấy phép thi công số 5934/GP-SGTVT ngày 27/8/2020 của Sở GTVT.

- Giấy chứng nhận số 347/TD-PCCC ngày 28/8/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Kim Oanh.

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

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi.
- Bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2021.
- 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 đầu tư và phát triển Thuận Lợi.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Kiểm định xây dựng Tây Á.

- 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 Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành có diện tích đất 498.000m² đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 31/07/2020 với một số chỉ tiêu như sau:

- Diện tích đất ở	: 250.895,8m ² ;
+ Nhà liên kế	: 227.521,2m ² ;
+ Nhà biệt thự	: 13.900,5m ² ;
+ Chung cư	: 9.474,1m ² ;
- Diện tích đất công cộng – dịch vụ đô thị:	39.840,0m ² ;
- Diện tích đất cây xanh – mặt nước	: 29.103,9m ² ;
- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật	: 1.012,9m ² ;
- Diện tích đất cây xanh cách ly	: 2.157,6m ² ;
- Diện tích đất giao thông	: 174.989,8m ² ;

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

Phương án thiết kế công trình Nhà ở riêng lẻ (1548 căn: gồm 1055 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 23 căn nhà biệt thự) có quy mô 02-03 tầng, diện tích, chiều cao của các mẫu nhà áp dụng cho từng lô đất trong dự án theo phụ lục đính kèm.

Giải pháp thiết kế chính: Kết cấu móng đơn, băng BTCT; hệ khung cột, dầm, sàn, sàn mái, sê nô, bản cầu thang bằng BTCT đổ tại chỗ. Tường bao che, tường ngăn xây gạch; sơn nước trong và ngoài nhà hoàn thiện; bậc cầu thang, bậc tam cấp

xây gạch, mặt bậc lát đá granite. Nền, sàn lát gạch ceramic; nền sân + sàn bancon + khu vệ sinh lát gạch ceramic chống trượt; Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính; Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu tư đồng bộ.

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

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Thuận Lợi (chứng chỉ năng lực số BDG-00015904 do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/09/2018) 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 Kỹ thuật và Kiểm định xây dựng Tây Á có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện (chứng chỉ năng lực số BXD-00001424 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 22/05/2017).

- 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	Phạm Minh Thùy	HCM-00008952	11/03/2024
Kiến trúc	Phạm Minh Thùy	HCM-00008952	11/03/2024
Kết cấu	Võ Thành Lập	BXD-00106489	21/10/2025
Cấp nước	Trần Duy Hưng	HAP-00009433	19/08/2024
Cấp điện	Phạm Hữu Cao	HCM-00008946	11/03/2024
Khảo sát địa chất	Nguyễn Hữu Sơn	BXD-00001103	08/05/2022

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 cơ bản đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 31/07/2020.

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 công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

đối với khu đất 49,8ha tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành tại Quyết định số 2724/QĐ-UBND ngày 30/8/2019.

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 cơ sở công trình Nhà ở riêng lẻ (1548 căn: gồm 1055 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 23 căn nhà biệt thự) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cơ bản 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 347/TD-PCCC ngày 28/8/2020.

- Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 06/01/2021.

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 công trình Nhà ở riêng lẻ (1548 căn: gồm 1055 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 23 căn nhà biệt thự) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai thực hiện các bước tiếp theo trên cơ sở 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. Nội dung khác:

Lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình nhà ở còn lại và các công trình khác trình Sở Xây dựng thẩm 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 công trình Nhà ở riêng lẻ (1548 căn: gồm 1055 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 23 căn nhà biệt thự) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ

phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi. 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, Hiền.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương