

Số: /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở riêng lẻ (1578 căn: gồm 1072 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 36 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 đã nhận Tờ trình số 29/TTr-TL ngày 02/6/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi kèm hồ sơ đề nghị thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở riêng lẻ (1578 căn: gồm 1072 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 36 căn nhà biệt thự) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Biên nhận số: 000.00.14.H19-220606-0005; ngày nhận: 06/6/2022; ngày hẹn trả kết quả: 1/7/2022).

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 30/06/2021 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;

Căn cứ Báo cáo thẩm tra thiết kế số: 18/BCTT-NP ngày 10/6/2022 của Công ty TNHH Thiết kế xây dựng Nhật Phát,

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

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên dự án: Khu dân cư Kim Oanh.
2. Tên công trình: Nhà ở riêng lẻ (1578 căn: 1072 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 36 căn nhà biệt thự).
3. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng - cấp III.
4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

- Địa chỉ: 25-26, Lê Lợi, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

5. Địa điểm xây dựng: xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của doanh nghiệp và vốn vay hợp pháp khác.

7. Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Thuận Lợi

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

10. Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty TNHH Thiết kế xây dựng Nhật Phát.

II. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH XÂY DỰNG

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 29/2022/TTr-TL ngày 02/6/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi kèm hồ sơ đề nghị thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở riêng lẻ (1578 căn: gồm 1072 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 36 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.

- Văn bản số 1286/SXD-QLXD ngày 11/05/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình 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.

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

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất.

- Thuyết minh thiết kế bản vẽ thi công và các bản vẽ thiết kế đã được đóng dấu thẩm tra.

- Báo cáo thẩm tra thiết kế số 18/BCTT-NP ngày 10/6/2022 của Công ty TNHH Thiết kế xây dựng Nhật Phát.

3. Năng lực hoạt động xây dựng của các tổ chức và năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia thiết kế, thẩm tra, khảo sát:

a) Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức:

Tổ chức	Tên	Số CCNLHĐXD	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế	Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Thuận Lợi	BDG-00015904	- Sở Xây dựng Bình Dương	05/09/2023
Khảo sát	Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Kiểm định xây dựng Tây Á	BXD-00001424	Cục Quản lý hoạt động XD	22/5/2022

Thẩm tra	Công ty TNHH Thiết kế xây dựng Nhật Phát	DON-00022784	Sở Xây dựng Đồng Nai	01/10/2029
----------	--	--------------	----------------------	------------

b) Năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế				
Chủ nhiệm thiết kế	Phạm Hữu Cao	HCM-00009846	SXD thành phố Hồ Chí Minh	11/03/2024
Kiến trúc	Phạm Minh Thùy	HCM-00008952	SXD thành phố Hồ Chí Minh	11/03/2024
Kết cấu	Võ Thành Lập	BXD-00106489	Cục Quản lý hoạt động XD	21/10/2025
Cấp thoát nước	Trần Duy Hưng	HAP-00009433	SXD Hải Phòng	19/08/2024
Điện	Phạm Hữu Cao	HCM-00009846	SXD thành phố Hồ Chí Minh	11/03/2024
Khảo sát				
Địa chất	Nguyễn Hữu Sơn	BXD-00001103	Cục Quản lý hoạt động XD	08/05/2022
Thẩm tra				
Chủ trì	Nguyễn Minh Tuấn	BXD-00040464	Cục Quản lý hoạt động XD	15/09/2023
Kiến trúc				
Kết cấu	Trần Cát Duy	TAN-00090377	SXD Tây Ninh	05/06/2025
Cấp, thoát nước	Vũ Trọng Sơn	HTV-00035291	Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam	05/06/2025
Điện	Hoàng Trọng Châu	CTN-00102520	Hội Cấp thoát nước Việt Nam	27/08/2023

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 : 250.895,8m²;
- + Nhà liên kế : 227.521,2m²;
- + Nhà biệt thự : 13.900,5m²;
- + Chung cư : 9.474,1m²;
- Diện tích đất công cộng – dịch vụ đô thị: 39.840,0m²;
- Diện tích đất cây xanh – mặt nước : 29.103,9m²;
- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật : 1.012,9m²;

- Diện tích đất cây xanh cách ly : 2.157,6m²;
- Diện tích đất giao thông : 174.989,8m²;

2. Các giải pháp thiết kế chủ yếu:

Phương án thiết kế công trình Nhà ở riêng lẻ (1578 căn: gồm 1072 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 36 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 THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập, thẩm tra thiết kế xây dựng:

- Chủ đầu tư đã tuân thủ quy định của pháp luật về lập thiết kế xây dựng: Tổ chức lập hồ sơ thiết kế đảm bảo quy định chung về thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 78 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14; cơ bản đáp ứng yêu cầu đối với thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Công trình đã được Công ty TNHH Thiết kế xây dựng Nhật Phát thẩm tra theo quy định tại khoản 6 Điều 82 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

2. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra:

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát, thẩm tra có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định.

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

3. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với thiết kế cơ sở đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định:

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình được lập cơ bản phù hợp với thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 5139/SXD-QLXD ngày 30/9/2020 và Văn bản số 1286/SXD-QLXD ngày 11/05/2022.

4. Kiểm tra kết quả thẩm tra của tổ chức tư vấn về đáp ứng yêu cầu an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế đối với trường hợp yêu cầu phải thẩm tra thiết kế theo quy định:

a) Về đảm bảo yêu cầu an toàn cho công trình:

Báo cáo thẩm tra đã đánh giá giải pháp thiết kế phù hợp với công năng sử dụng, khả năng chịu lực kết cấu đảm bảo an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận.

b) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế:

Báo cáo thẩm tra đã đánh giá hồ sơ thiết kế tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chủ yếu được áp dụng trong công tác thiết kế.

5. Kiểm tra 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. Kiểm tra việc đáp ứng các điều kiện về cấp Giấy phép xây dựng: Các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận về điều kiện phê duyệt thiết kế: Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở riêng lẻ (1578 căn: gồm 1072 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 36 căn nhà biệt thự) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai thực hiện các công việc tiếp theo.

2. Kết luận về việc đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng: Các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

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 bản vẽ thi công công trình; báo cáo kết quả thẩm tra, báo cáo khảo sát địa chất và an toàn, chất lượng xây dựng công trình theo quy định của pháp luật.

4. Trong quá trình triển khai thi công xây dựng, đề nghị thực hiện đúng theo nội dung hồ sơ thiết kế được duyệt, 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.

5. Các nội dung khác:

- Công trình phải chịu sự kiểm tra, thanh tra của chính quyền các cấp, lực lượng Thanh tra xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đã đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung

tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở riêng lẻ (1578 căn: gồm 1072 căn nhà liên kế, 470 căn nhà liên kế vườn và 36 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 thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC;
- UBND huyện Long Thành;
- UBND xã Bình Sơn;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, QLXD.Hiền.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương