

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 757 /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng (các công trình thuộc Khu
quảng trường trung tâm tại Ô đất
PL3 và JT3, diện tích khoảng
31.154m²) Dự án Aqua Dona tại xã
Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Kính gửi: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona

Ngày 29/01/2021 Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm Tờ trình số 04/2021/Aqua Dona ngày 22/01/2021 của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm tại Ô đất PL3 và JT3, diện tích khoảng 31.154m²) Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa theo biên nhận hồ sơ số 000.00.H19-210129-0006, ngày hẹn trả kết quả 05/3/2021 của Trung tâm hành chính công tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020;

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 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 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;

Căn cứ Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;



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;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai; Tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona, quy mô diện tích đất khoảng 178,49ha (không bao gồm diện tích đường Hương lộ 2 và đường Long Hưng Phước Tân đoạn qua dự án) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3551/QĐ-UBND ngày 05/01/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quy mô, tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án Aqua Dona;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm tại Ô đất PL3 và JT3, diện tích khoảng 31.154m²) dự án trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên công trình: Khu quảng trường trung tâm (tại Ô đất PL3 và JT3, diện tích khoảng 31.154m²).

2. Thuộc dự án: Aqua Dona.

3. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm A;

+ Công trình dân dụng (Nhà phụ trợ), cấp công trình cấp III;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải), cấp công trình cấp III.

4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona.

5. Địa điểm xây dựng: Tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Tổng mức đầu tư xây dựng Khu quảng trường dự kiến: khoảng 61.627.169.000 đồng (theo Tờ trình số 04/2021/Aqua Dona ngày 22/01/2021 của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: Năm 2020 - 2021.

9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01: 2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07-1:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước;

- QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;

- QCVN 07-4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông;

- QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện;
 - QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng;
 - TCVN 4319-2012: Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để 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 9115:2012 - Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép lắp ghép;
 - TCVN 10304:2014 - Móng cọc - 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 tư vấn đầu tư xây dựng Incovina;

11. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Liên hiệp Khoa học Địa chất - Nền móng - Vật liệu xây dựng;

12. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH tư vấn xây dựng, địa kỹ thuật và môi trường.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Thành phố Aqua và giao cho Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Giấy chứng nhận số 417/TD-PCCC ngày 15/10/2020 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ thuộc Công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về PCCC Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Aqua Dona (quy mô 47ha);

- Văn bản số 3665/SXD-QLXD ngày 21/7/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (phạm vi quy mô diện tích đất khoảng 44,7ha) của Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Văn bản số 3672/SXD-QLXD ngày 21/7/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Kè bảo vệ bờ (phạm vi quy mô diện tích đất khoảng 44,7ha) của Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 1727/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án 'Aqua Dona (đầu tư xây dựng và kinh doanh đô thị, diện tích 178,49ha)' của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3551/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quy mô, tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án Aqua Dona do Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona cho Công ty TNHH đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, quy mô diện tích đất khoảng 101,74ha tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 31/01/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai; Tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona, quy mô diện tích đất khoảng 178,49ha (không bao gồm diện tích đường Hương lộ 2 và đường Long Hưng Phước Tân đoạn qua dự án) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, điều chỉnh cập nhật cao độ san nền của dự án tối thiểu $\geq 3,30\text{m}$ và tối đa $\leq 4,30\text{m}$;

- Quyết định đính chính số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa ;

- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 38,4223ha; chủ đầu tư Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona);

- Quyết định đính chính số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 305ha; chủ đầu tư Công ty cổ phần Thành phố Aqua);

- Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty cổ phần Thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 2) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành;

- Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty cổ phần Thành phố Aqua thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 1) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên; Mã số doanh nghiệp: 3603449739 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai chứng nhận Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona doanh nghiệp được tách từ doanh nghiệp Công ty cổ phần Thành phố Aqua; Mã số doanh nghiệp: 3600994616;

- Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 17214/2020-Tờ số 2 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 20/11/2020.

2. Hồ sơ, tài liệu thiết kế:

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

- Báo cáo khảo sát địa chất, địa hình công trình thực hiện năm 2020;

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Incovina đã được Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HCM-00019464 ngày 03/01/2019;

- Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Liên hiệp Khoa học Địa chất - Nền móng - Vật liệu xây dựng đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00003251 ngày 21/8/2017;

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH tư vấn xây dựng, địa kỹ thuật và môi trường đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00009648 ngày 04/4/2018.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng quan chung của công trình:

- Nhằm tạo một không gian sinh hoạt cộng đồng dân cư đô thị, đáp ứng công năng sử dụng đảm bảo về không gian kiến trúc cảnh quan của quảng trường gắn với không gian mặt nước, tạo tầm nhìn thoáng rộng ra sông Đồng Nai (thông qua trục đường 45m); Việc nghiên cứu thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu quảng trường trung tâm với quy mô khoảng 31.154m² phù hợp quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Aquacity được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019;

- Khu quảng trường trung tâm được nghiên cứu thiết kế thuộc một phần của diện tích Ô đất PL3 (Quảng trường trung tâm khoảng 26.423m²) và Ô đất JT3 (Bến thuyền khoảng 30.811m²) có vị trí tiếp giáp sông Đồng Nai và đường Hương lộ 2;

Trong đó, phạm vi nghiên cứu thiết kế cơ sở có tổng diện tích là 31.154m^2 , cụ thể như sau:

- + Tại Ô đất PL3 diện tích nghiên cứu thiết kế khoảng 20.037m^2 ;
- + Tại Ô đất JT3 diện tích nghiên cứu thiết kế khoảng 11.117m^2 .

2. Khu quảng trường trung tâm:

a) Quảng trường: Diện tích xây dựng khoảng 31.154m^2 (bao gồm diện tích Nhà phụ trợ, bể chứa sàun phun nước, bể đài phun nước); Cao độ xây dựng từ $+4.20\text{m}$ đến $+3.60\text{m}$ hướng dốc từ sông Đồng Nai về đường Hương lộ 2, độ dốc trung bình $i=0,5\%$ ÷ $1,0$ đảm bảo thoát nước tự nhiên;

Giải pháp thiết kế chính:

- + Sàn lát gạch Terrazo ($30 \times 60 \times 2$)cm tạo màu;
- + Lớp vữa XM mác 75, dày 2cm;
- + Bản sàn BTCT dày 20cm liên kết hệ cọc bằng khung, dầm, giằng BTCT đổ tại chỗ;
- + Đóng cọc BTLT PHC-D350A, $P_{tk}=800\text{kN}$, bước cọc 8m, cách khoảng $2\text{m} \div 8\text{m}$, chiều dài cọc $L_{tb}=27\text{m}$ (thay đổi theo chiều sâu nền đất yếu);

b) Nhà phụ trợ: Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 378m^2 , chiều cao xây dựng công trình 6,75m tính từ cao trình sân quảng trường hoàn thiện;

Giải pháp thiết kế chính:

- Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung cột, dầm, nền, sàn mái (bậc cấp khán đài) bằng BTCT đổ tại chỗ; Trần đóng tấm thạch cao kết hợp khung trần chuyên dụng;
- Tường bao che, tường ngăn xây gạch; Sơn nước trong và ngoài nhà kết hợp ốp đá chuyên dụng hoàn thiện; Tổ hợp lan can bằng thép ống mạ kẽm cao 1,2m;
- Sàn lát gạch Ceramic giả gỗ; Nền khu vệ sinh lát gạch Ceramic loại chống trượt;
- Hệ thống cửa đi, cửa sổ khung nhôm + kính;
- Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thiết bị vệ sinh, PCCC,... được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

c) Bể chứa sàun phun nước, bể đài phun nước:

- Bể chứa sàun phun nước (hình chữ nhật): Diện tích xây dựng khoảng 512m^2 ; chiều sâu bể 0,8m;
- Bể đài phun nước (hình tròn): Diện tích xây dựng khoảng 1017m^2 ; chiều sâu bể 0,8m;

Giải pháp thiết kế chung:

- Kết cấu móng cọc BTCT, đáy bể, vách bể bằng BTCT đổ tại chỗ, đáy bể tạo dốc thoát nước về phễu thu nước, xử lý chống thấm theo tiêu chuẩn;
- Đáy bể, vách bể lát gạch chuyên dụng;

- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước, thiết bị bơm nước,... được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

d) Bể nước ngầm: Kích thước dài 4,5m, rộng 4m, sâu 1,8m ; diện tích xây dựng khoảng 18m².

Giải pháp thiết kế chính:

- Kết cấu móng cọc BTCT; Đáy bể, vách ngăn, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ; đáy bể tạo dốc thoát nước về phễu thu nước, xử lý chống thấm, chống hóa chất theo tiêu chuẩn; Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thiết bị bơm nước,... được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ hệ thống cấp nước qua tuyến ống chuyển tải cấp nước hiện hữu trên đường Hương lộ 2 của dự án; Nước được dẫn vào bể nước ngầm sau đó được bơm tới các bể chứa sàn phun nước, bể đài phun nước, nhà phụ trợ; Sử dụng hệ thống ống HDPE D63 cấp nước cho toàn khu vực.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống D600mm và mương xây có nắp đan B=400mm bằng BTCT đặt dọc theo đường Hương lộ 2 và sân quảng trường được bố trí theo hình thức tự chảy;

- Bố trí hố ga có cửa thu nước mưa dọc đường và thu nước mặt sân quảng trường, kích thước hố ga được chọn theo đường kính cống lớn nhất; khoảng cách trung bình của các hố ga từ 25m ÷ 35m. Hố ga thu nước mưa bằng BTCT.

c) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Sử dụng cống BTCT D300 ÷ D400 thu nhận nước thải và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của toàn dự án qua tuyến cống thoát nước thải bố trí dọc đường Hương lộ 2; Nước thải vệ sinh trong nhà phụ trợ phải được xử lý qua bể tự hoại 3 ngăn, trước khi thu gom.

- Hố ga thu nước thải bằng BTCT được xây dựng dọc theo tuyến ống với khoảng cách trung bình 20m ÷ 25m/hố.

d) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện được cấp từ nguồn hạ thế của dự án, toàn bộ lưới điện hạ thế, chiếu sáng đi ngầm trên vỉa hè và sân quảng trường;

- Hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led gắn trên trụ thép mạ kẽm cao 20m (bố trí 04 trụ trên sân quảng trường), mỗi trụ bố trí 08 bóng, công suất 180W/bóng.

e) Hệ thống chống sét:

- Hệ thống chống sét: Khu vực sân quảng trường bố trí 02 trụ thép mạ kẽm cao 20m (sử dụng trụ đèn chiếu sáng), đầu trụ gắn kim thu sét phát xạ sớm, bán kính bảo vệ cấp 3, Rbv=120m dạng kim thu sét độc lập; Nối đất bằng cọc tiếp địa thép mạ đồng Ø16 dài 2,4m, dây nối đất bằng cáp đồng trần D70mm², điện trở bãi tiếp địa Rtd ≤ 10Ω. Riêng hệ thống bảo vệ các thiết bị lắp đặt thêm hệ thống chống sét lan truyền.



g) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc được kết nối vào mạng viễn thông chung thông qua Bưu điện xã Long Hưng do chủ đầu tư hợp đồng Công ty Bưu chính viễn thông thực hiện.

- Sử dụng ống gân xoắn uPVC D90 luồn cáp viễn thông, các ống đi ngầm dưới vỉa hè và sân quảng trường.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH.

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm tại Ô đất PL3 và JT3 của Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa cơ bản phù hợp với các quy định của pháp luật về xây dựng;

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp công việc đảm nhận;

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

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm	Nguyễn Ngọc Minh Tâm	BXD-00004730	27/6/2022
Kiến trúc	Nguyễn Nhật Cường	KTS-08-05645	23/8/2021
Kết cấu	Trần Viết Tâm	BXD-00003463	12/6/2022
	Nguyễn Chí Thành	HCM-00073826	17/10/2024
Điện	Đỗ Thành Tiếp	BAL-00018319	07/02/2023
	Trần Thanh Trung	BXD-00106528	21/10/2025
Nước	Hoàng Minh Tuấn	BXD-00066973	29/7/2024
	Nguyễn Văn Kiên	HCM-00097417	27/7/2025
Khảo sát địa chất	Hồ Thị Huệ	KS-08-15367-A	29/8/2021
Khảo sát địa hình	Lưu Như Tuyền	BXD-00060562	28/5/2024

2. Sự phù hợp của thiết kế 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 nhận:

- Vị trí xây dựng, phương án thiết kế cơ sở các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm của Dự án Aqua Dona phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019.

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 khác có liên quan (nếu có):

- Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm của Dự án Aqua Dona phù hợp nội dung Quyết định chủ trương đầu tư số 3402/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

4. Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của 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:

- Các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung của Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm có giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng, phòng chống cháy nổ và phù hợp với nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1727/QĐ-UBND ngày 07/6/2019.

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 áp dụng tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận: Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm tại Ô đất PL3 và JT3, diện tích khoảng 31.154m²) Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa cơ bản đủ điều kiện phê duyệt sau khi Người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung đảm bảo đáp ứng các nhu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định của pháp luật liên quan.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo:

- Hoàn tất các thủ tục đất đai theo quy định pháp luật về đất đai;

- Tổ chức thực hiện thẩm định và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công làm cơ sở xin cấp giấy phép xây dựng: [Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa thuộc phạm vi quy hoạch chung thành phố Biên Hòa giai đoạn đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014. Do đó, các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm tại Ô đất PL3 và JT3 nêu trên không thuộc đối tượng do Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (trường hợp này là thiết kế bản vẽ thi công) theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 83a Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo 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)].

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 dự án, 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 thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (các công trình thuộc Khu quảng trường trung tâm tại Ô đất PL3 và JT3, diện tích khoảng 31.154m²) Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận: *h*

- Như trên;
- TTHCC;
- Ban Giám Đốc;
- Lưu: VT, QLXD, (Châu).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương