

**UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 121 /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 12 tháng 01 năm 2021

V/v 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 dự án Khu dân cư theo quy
hoạch tại xã Long Tân và xã Phú
Hội, huyện Nhơn Trạch của Công
ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

Kính gửi: Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 32/2020/TTr-PH ngày 02/12/2020 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội kèm hồ sơ đề nghị thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và kiểm tra điều kiện miễn giấy phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Biên nhận số: 000.00.14.H19-201208-0004; ngày nhận: 08/12/2020; ngày hẹn trả kết quả: 12/01/2020).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; 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 dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 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 công trình,

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và kiểm tra điều kiện miễn giấy phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch.
2. Tên công trình: Hạ tầng kỹ thuật.
3. Loại, cấp công trình: công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp II, công trình giao thông: cấp III, công trình công nghiệp: cấp IV.
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.
5. Địa điểm xây dựng: xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
6. Dự toán chi phí xây dựng khoảng: 510.395.470.000 đồng.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn vay.
8. Thời gian thực hiện: 2020 - 2022.
9. Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công:
 - + Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Minh Trung (thiết kế: san nền, giao thông, cây xanh, thoát nước mưa, thoát nước thải);
 - + Công ty cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương (thiết kế: cấp nước);
 - + Công ty TNHH Tư vấn thiết kế - Xây dựng An Thành An (thiết kế: cấp điện trung, hạ thế; điện chiếu sáng);
 - + Công ty TNHH MTV Thương mại, dịch vụ và xây dựng công nghệ môi trường Nước Xanh (thiết kế: Trạm xử lý nước thải);
 - + Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế Viettel (thiết kế: thông tin liên lạc);
 - + Công ty TNHH Kiến trúc N.T.H (thiết kế: công viên cây xanh);
10. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Đầu tư V.E.D.A.
11. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại dịch vụ kỹ thuật Ngọc Cảnh.
12. Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty TNHH Ngân Hải.

II. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định:
 - a) Văn bản pháp lý:
 - Tờ trình số 32/2020/TTr-PH ngày 02/12/2020 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và kiểm tra điều kiện miễn giấy phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
 - Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/10/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 31/10/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 07/10/2013.
 - Quyết định số 2164/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai

quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 7603982900 chứng nhận thay đổi lần thứ 4 (cấp đổi) ngày 28/7/2020.

- Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định đính chính số 1011/QĐĐC-UBND ngày 22/4/2015 của UBND tỉnh đính chính Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 3939/QĐ.CT.UBND ngày 09/11/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê chuẩn Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu dân cư Long Tân - Phú Hội” tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 13393/UBND-KTN ngày 05/11/2020 của UBND tỉnh về việc thay đổi một số nội dung so với báo cáo đánh giá tác động môi trường của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

- Văn bản số 8852/STNMT-CCBVMT ngày 09/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thông báo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 419//TD-PCCC ngày 15/10/2020 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 9233/UBND-CN ngày 30/10/2020 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông nút giao đầu nối đường số 10 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội vào tuyến đường Nguyễn Ái Quốc tại lý trình Km7+430,13 (bên trái tuyến).

- Giấy phép thi công đào nối thoát nước mưa từ dự án Khu dân cư Long Tân – Phú Hội ra tuyến thoát nước đường Nguyễn Ái Quốc (đường 25C) số 370/UBND-CN ngày 25/11/2020 của UBND huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 56/2018/NTW ngày 31/05/2018 của Công ty Cổ phần cấp nước Nhơn Trạch về việc thỏa thuận đầu nối hệ thống cấp nước Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội.

- Trích lục và biên vẽ hợp thửa bản đồ địa chính khu đất số 5933/2019 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 30/07/2019.

- Văn bản số 6042/SXD-QLXD ngày 10/11/2020 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 theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

- Văn bản số 3096/UBND-KT ngày 24/4/2009 của UBND tỉnh về việc Công ty cổ phần Licogi 16 hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài lập thủ tục đầu tư khu dân cư Long Tân – Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 4510/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty Cổ phần Licogi 16 chuyển mục đích sử dụng đất (giai đoạn 1) để thực hiện dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Hội theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 2184/QĐ-UBND ngày 23/8/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Licogi 16 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất ngày 04/08/2009 và Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2010 giữa Công ty Cổ phần Licogi 16 và Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội (kèm theo 112 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp).

b) Tài liệu thiết kế:

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch kèm theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm định;

- Báo cáo tổng hợp của chủ đầu tư;

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Đầu tư V.E.D.A.

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại dịch vụ kỹ thuật Ngọc Cảnh.

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công:

+ Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Minh Trung (thiết kế: san nền, giao thông, cây xanh, thoát nước mưa, thoát nước thải).

+ Công ty cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương (thiết kế: cấp nước).

+ Công ty TNHH Tư vấn thiết kế - Xây dựng An Thành An (thiết kế: cấp điện trung, hạ thế; điện chiếu sáng).

+ Công ty TNHH MTV Thương mại, dịch vụ và xây dựng công nghệ môi trường Nước Xanh (thiết kế: Trạm xử lý nước thải).

+ Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế Viettel (thiết kế: thông tin liên lạc).

+ Công ty TNHH Kiến trúc N.T.H (thiết kế: công viên cây xanh).

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty TNHH Ngân Hải.

- Báo cáo khảo sát địa chất, địa hình.
- 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 79/BCTT-NH ngày 03/12/2020 của Công ty TNHH Ngân Hải.

c) Danh mục các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 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.

2. Các giải pháp thiết kế chủ yếu:

2.1. Thông tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch có diện tích đất 839.477m² đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21/09/2020 với một số chỉ tiêu như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu ở		
1	Đất xây dựng nhà ở	449.694,8	53,57
	Nhà liên kế phố	157.956,3	
	Nhà liên kế vườn	179.525,7	
	Nhà biệt thự song lập	22.264,0	
	Nhà ở xã hội (chung cư)	89.948,8	
2	Đất công trình công cộng	76.126,1	9,07
	Thương mại dịch vụ	29.281,4	3,49
	Đất công trình công cộng	46.844,7	5,58
	Hành chính	2.006,6	
	Trạm y tế	3.000,0	
	Trung tâm sinh hoạt cộng đồng	1.558,0	
	Trường tiểu học	17.261,5	

	<i>Trường THCS</i>	<i>14.262,1</i>	
	<i>Nhà trẻ - Mẫu giáo</i>	<i>8.756,5</i>	
3	Đất cây xanh	70.585,5	8,41
	<i>Công viên trung tâm</i>	<i>29.050,9</i>	
	<i>Cây xanh nhóm ở</i>	<i>41.534,6</i>	
4	Đất giao thông	239.684,0	28,55
	<i>Giao thông chính</i>	<i>70.633,4</i>	
	<i>Giao thông nội bộ</i>	<i>167.178,6</i>	
	<i>Bãi đậu xe</i>	<i>1.872,0</i>	
II	Đất khác		
1	Đất bố trí trạm BTS	400,0	0,05
2	Đất giao thông ngoài khu ở	866,5	0,10
3	Trạm xử lý nước thải	2.120,1	0,25
	Tổng cộng	839.477,0	100

2.2. Các giải pháp thiết kế chủ yếu:

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, độ chặt san nền yêu cầu $K=0,9$.

b) Đường giao thông:

- Cấp đường: đường vào nhóm nhà ở, vận tốc thiết kế: 30-40km/h;
- Cấp tải trọng: tải trọng trục $P=100KN$;
- Mặt đường: cấp cao A1, trải cán bê tông nhựa nóng;
- Mô đun đàn hồi yêu $E_{dh}=120(Mpa)$ và $E_{yc}=155(Mpa)$.

b1) Thông số kỹ thuật:

Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)						
		Đường	Mặt đường	Phân cách	Vía hè			Mái dốc
ĐS 1	409	13	6	0	3,5	-	3,5	2 mái
ĐS 2	315,5	13	6	0	3,5	-	3,5	2 mái
ĐS 3	837	17	9	0	4	-	4	2 mái
ĐS 4	268,01	15	7	0	4	-	4	2 mái
ĐS 5	211,99	9,5	6	0	3,5	-	0	1 mái
	120,5	13	6	0	3,5	-	3,5	2 mái
ĐS 6	256,5	15	7	0	4	-	4	2 mái
ĐS 7	214,94	9,5	6	0	3,5	-	0	1 mái
ĐS 8	300,5	13	6	0	3,5	-	3,5	2 mái
ĐS 9	288,5	15	7	0	4	-	4	2 mái
ĐS 10	1054,04	32	15	2	7,5	-	7,5	2 mái
ĐS 11	331,96	13	6	0	3,5	-	3,5	2 mái
ĐS 12	855	20	10	0	5	-	5	2 mái
	105,54	13	6	0	3,5	-	3,5	2 mái

Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					
		Đường	Mặt đường	Phân cách	Vĩa hè		Mái dốc
ĐS 13	275,5	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 14	140	9,5	6	0	3,5	- 0	1 mái
ĐS 15	116	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 16	140	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 17	220,486	17	9	0	4	- 4	2 mái
ĐS 18	300,5	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 19	294,5	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 20	308	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 21	796,48	24	14	0	5	- 5	2 mái
ĐS 22	160,5	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 23	256	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 24	374	15	7	0	4	- 4	2 mái
ĐS 25	335	15	7	0	4	- 4	2 mái
ĐS 26	160,5	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 27	335	15	7	0	4	- 4	2 mái
ĐS 28	292,25	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 29	253,75	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 30	292,25	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 31	253,75	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 32	160,5	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 33	340,98	15	7	0	4	- 4	2 mái
ĐS 34	374	15	7	0	4	- 4	2 mái
ĐS 35	340,98	15	7	0	4	- 4	2 mái
ĐS 36	160,5	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 37	256	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 38	308	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 39	796,48	24	14	0	5	- 5	2 mái
ĐS 40	162	15	7	0	4	- 4	2 mái
ĐS 41	405	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 42	162	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 43	172,5	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 44	221,92	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 45	293	13	6	0	3,5	- 3,5	2 mái
ĐS 47	402,43	17	9	0	4	- 4	2 mái

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 0,29% - 0,88%, nhằm tạo điều kiện thoát nước mặt tốt cho đường nội bộ; Độ dốc ngang đường 2%; Độ dốc ngang vĩa hè 2%.

b3) Kết cấu mặt đường:

- Kết cấu áo đường loại I Eyc=155 Mpa (áp dụng cho các tuyến đường: đường

số 10).

- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 9.5) dày 3cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²;
- + Bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 4cm;
- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1kg/m²;
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 25cm, $K \geq 0,98$;
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 25cm, $K \geq 0,98$;
- + Nền nguyên thổ $E_o \geq 50\text{MPa}$;

Đào bóc hữu cơ dày trung bình 30cm, 30cm trên cùng lu lèn, $K \geq 0,98$;

- Kết cấu áo đường loại II Eyc=120 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 20cm, $K \geq 0,98$;
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 20cm, $K \geq 0,98$;
- + Nền nguyên thổ $E_o \geq 50\text{MPa}$;

Đào bóc hữu cơ dày trung bình 30cm, 30cm trên cùng lu lèn, $K \geq 0,98$;

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 $i=2\%$.
- + Lớp vữa lót M75, dày 3cm.
- + Lớp bê tông đá 1x2 M150 dày 5cm.
- + Đất nền lu lèn chặt, $K \geq 0,95$;

- Kết cấu bó vỉa: bó vỉa bằng bê tông đá 1x2, M250 trên lớp bê tông lót đá 1x2 M150 trên lớp cấp phối đá dăm đặt hai bên tuyến đường giao thông; Kích thước bó vỉa: loại vác cạnh có bề rộng 50cm, loại không vát cạnh có bề rộng 40cm; Bố trí ram dốc cho người khuyết tật tiếp cận theo quy định. Bán kính cong của bó vỉa $R \geq 8.0\text{m}$ tại các nút giao.

- Cây xanh: Trên vỉa hè xây dựng các hố trồng cây xanh kích thước 1,2m x 1,2m; trồng cây Dầu, cây Sao,... khoảng cách giữa các cây khoảng 10-15m/cây.

b5) An toàn giao thông: thiết kế an toàn giao thông theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 41:2019/BGTVT về Báo hiệu đường bộ.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom qua các hố ga vào hệ thống ống cống BTCT $\varnothing 400 \div \varnothing 1800$ đúc sẵn đặt dọc vỉa hè; Nước mưa được thu gom trong dự án đầu nối vào đường 25C (02 điểm) và đường ống thoát nước chung D3000 (02 điểm) thuộc dự án Tuyến thoát nước dải cây xanh cách dự án 315m.

- Hố ga có cửa thu nước mưa được bố trí dọc đường, bằng BTCT đá 1x2 M200; Nắp đậy hố ga bằng BTCT đá 1x2 M250; bố trí các lưới khung thép chắn

rác kích thước (800x250)mm.

d) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa, được thu gom hệ thống cống $\varnothing 200 \div \varnothing 400$ đặt dọc giữa 02 dãy nhà và hai bên vỉa hè; Nước thải được thu gom và bơm về trạm xử lý nước thải đặt ở trung tâm dự án, nước thải được xử lý đạt chuẩn môi trường trước xả ra môi trường sau đó đầu vào hệ thống thoát nước mưa của dự án trên đường số 10.

- Hồ ga nước thải có 2 loại kích thước: 90cm x 90cm, 110cm x 110cm bằng BTCT đá 1x2 M200; Nắp đáy hồ ga bằng BTCT đá 1x2 M250.

- Trạm xử lý nước thải: Trạm xử lý nước thải đặt tại trung tâm của dự án với tổng công suất là $2.824\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm được chia thành 3 giai đoạn. Công suất giai đoạn 1, giai đoạn 2 là $942\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm, giai đoạn 3 là $940\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm.

* Giai đoạn 1 gồm các công trình sau:

+ Bể thu: Kích thước 4m x 9,8m; kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT (chung cho cả 3 giai đoạn).

+ Cụm bể xử lý chính + bể chứa bùn: Kích thước 22,30m x 13,5m; kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT (cho 1 giai đoạn).

+ Mương quan trắc: Kích thước 0,7m x 3m; kết cấu đáy bể, thành bể bằng BTCT (chung cho cả 3 giai đoạn).

+ Nhà chức năng: quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng $49,2\text{m}^2$ (kích thước 4m x 12,3m). kết cấu móng đơn BTCT, cột, dầm, sàn mái bằng BTCT. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Cửa đi khung sắt bọc tôn.

* Giai đoạn 2 gồm các công trình sau:

+ Cụm bể xử lý chính + bể chứa bùn: Kích thước 22,30m x 13,5m; kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT (cho 1 giai đoạn).

+ Nhà đặt trạm quan trắc: quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 9m^2 (kích thước 3mx3m).

+ Nhà điều hành + nhà chứa hóa chất: quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng $35,6\text{m}^2$ (kích thước 4m x 8,9m). kết cấu móng đơn BTCT, cột, dầm, sàn mái bằng BTCT. Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà. Cửa đi khung sắt bọc tôn.

* Giai đoạn 3 gồm các công trình sau:

+ Cụm bể xử lý chính + bể chứa bùn: Kích thước 22,30m x 13,5m; kết cấu đáy bể, thành bể, nắp bể bằng BTCT (cho 1 giai đoạn).

+ Nhà điều hành + nhà chứa hóa chất: quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng $35,6\text{m}^2$ (kích thước 4m x 8,9m). kết cấu móng đơn BTCT, 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: Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được đầu nối vào tuyến ống cấp nước D250 trên đường 25C tại vị trí nút giao đường số 10 và đường 25C (tuyến ống này được truyền dẫn từ tuyến ống cấp nước Dn300mm trên đường Nguyễn Hữu Cánh).

- Sử dụng hệ thống ống HDPE $\varnothing 63 \div \varnothing 250$ cấp nước cho khu vực thiết kế; Bố trí các trụ cấp nước PCCC trên tuyến với khoảng cách các trụ PCCC từ 120m - 150m cho mỗi trụ.

- Mạng lưới ống cấp dạng mạch vòng kết hợp mạch hở 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 lưới điện trên đường 25C tại vị trí nút giao thông đường số 10 và đường 25C (nguồn điện này được truyền tải từ tuyến trung thế 22kv đi nối trên đường Nguyễn Hữu Cánh thuộc tuyến dây 482 Phước An trạm 110/22kv Dệt May).

- Xây dựng lắp đặt 26 trạm biến áp có tổng công suất 17.910kVA, trong đó: 1x160kVA (03 trạm), 1x250kVA (01 trạm), 1x320kVA (01 trạm), 1x400kVA (17 trạm), 1x560kVA (01 trạm), 1x1500kVA (01 trạm), 2x1500kVA (01 trạm), 2x2500kVA (01 trạm); toàn bộ lưới điện trung thế và hạ thế đi ngầm 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, cần đèn đặt trên trụ thép mạ kẽm, khoảng cách các trụ 20m ÷ 40m.

h) Hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư hệ thống cáp thông tin phục vụ cho dự án, nguồn thông tin liên lạc được kết nối vào mạng viễn thông chung của khu vực.

g) Công viên cây xanh:

- Toàn bộ dự án bố trí 6 công viên cây xanh bao gồm GR1, GR2, GR3, GR4, GR5, GR6

- Công viên GR1 là công viên trung tâm với tổng diện tích 29.050,90 m², bao gồm các hạng mục công trình chính như sau:

+ 3 Hồ cảnh quan, trong đó có 01 hồ bố trí đài phun nước có kết cấu bằng bê tông cốt thép, bố trí vòi phun nước và hệ thống đèn led chạy quanh đài phun nước.

+ Nhà trưng bày diện tích 450m² với kết cấu móng cột bê tông cốt thép, mái kèo thép lợp tole.

+ Đài tập thể dục với kết cấu nền bê tông cốt thép bề mặt lát đá granite.

+ Khu sân chơi thiếu nhi và khu cafe giải khát, khu sân chơi thiếu nhi bố trí

sân chơi cát mịn và đặt các mô hình trò chơi cầu tuột, xích đu bằng vật liệu composite.

+ Phần còn lại của công viên bố trí thảm cỏ kết hợp các lối đi bộ nội khu lát đá granite.

- Công viên GR2 được thiết kế trồng toàn bộ cỏ lá gừng với diện tích 31.491 m² và trồng cây me Tây lấy bóng mát.

- Công viên GR3 được thiết kế nhiều lối đi bộ dẫn đến quảng trường trung tâm, lối đi sử dụng bê tông đá 1x2 cốt ron, quảng trường trung tâm lát đá xám khô mặt 300x600, toàn bộ phần còn lại trồng toàn bộ cỏ lá gừng với diện tích 4.106 m² và trồng cây me Tây lấy bóng mát.

- Công viên GR4 được thiết kế 1 lối đi nhỏ lát đá xám khô mặt 300x600 phần còn lại trồng toàn bộ cỏ lá gừng với diện tích 7444 m² và trồng cây me Tây lấy bóng mát.

- Công viên GR5 được thiết kế trồng toàn bộ cỏ lá gừng với diện tích 31.504 m² và trồng cây me Tây lấy bóng mát.

- Công viên GR6 được thiết kế trồng toàn bộ cỏ lá gừng với diện tích 2.030 m² và trồng cây me Tây lấy bóng mát.

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG:

Căn cứ Báo cáo thẩm tra thiết kế số 79/BCTT-NH ngày 03/12/2020 của Công ty TNHH Ngân Hải, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch như sau:

1. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế:

- Đơn vị tư vấn lập thiết kế bản vẽ thi công:

+ Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Minh Trung (thiết kế: san nền, giao thông, cây xanh, thoát nước mưa, thoát nước thải) đã được Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HCM-00008603 ngày 13/9/2018, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

+ Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương (thiết kế: cấp nước) đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BDG-00015910 ngày 05/9/2018, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

+ Công ty TNHH Tư vấn thiết kế - Xây dựng An Thành An (cấp điện trung, hạ thế; điện chiếu sáng) đã được Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: HCM-00004623 ngày 04/12/2019; Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BRV-00004623 ngày 27/08/2019; Sở Công thương tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép hoạt động điện lực số 37/GP-SCT ngày 27/7/2018, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

+ Công ty TNHH MTV Thương mại, dịch vụ và xây dựng công nghệ môi trường Nước Xanh (thiết kế: Trạm xử lý nước thải) đã được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BDG-00009547 ngày 25/9/2019, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

+ Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế Viettel (thiết kế: thông tin liên lạc) đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00005247 ngày 07/11/2017, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

+ Công ty TNHH Kiến trúc N.T.H (thiết kế: công viên cây xanh) đã được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BDG-00012492 ngày 05/6/2018, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

- Đơn vị khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Đầu tư V.E.D.A đã được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BDG-00014007 ngày 16/07/2018, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

- Đơn vị khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại dịch vụ kỹ thuật Ngọc Cảnh đã được Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BAN-00027561 ngày 19/7/2019, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Công ty TNHH Ngân Hải đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động số: BXD-00004515 ngày 29/09/2017, Sở Xây dựng tỉnh An Giang cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: ANG-00004515 ngày 18/5/2020, có năng lực hoạt động phù hợp với công việc thực hiện.

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

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Thiết kế			
Chủ nhiệm thiết kế	Trần Sỹ Minh	BXD-00021910	15/03/2024
Giao thông	Bùi Ngọc Cương	HTV-00029612	05/07/2023
Thoát nước	Bùi Ngọc Cương	HTV-00029612	05/07/2023
Cấp nước	Hoàng Viết Trường	BDG-00042110	26/09/2023
Trạm XLNT	Trần Hoàng Thông	KS-08-15432	03/06/2021
Cấp điện	Đoàn Minh Việt	KS-08-14857	22/08/2021
Viễn Thông	Trần Văn Hoàng	KS-04-12111	17/02/2021
Khảo sát			
Khảo sát địa chất	Lê Văn Thượng	KS-08-10422-A	25/02/2020
Khảo sát địa hình	Võ Minh Tuấn	BXD-00027467	18/06/2023
Thẩm tra thiết kế			
Giao thông	Lê Quang Thịnh	BXD-00051709	28/03/2024

Cấp thoát nước	Dương Công Khánh	BXD-00015605	04/06/2025
Cấp điện	Trần Ngọc Tuyền	HNT-00093362	03/07/2025

2. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng bước sau so với thiết kế xây dựng bước trước:

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch được lập cơ bản phù hợp với thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản thẩm định số 6042/SXD-QLXD ngày 10/11/2020 của Sở Xây dựng.

3. Sự hợp lý của giải pháp thiết kế xây dựng công trình:

Giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp với quy mô dự án theo quy hoạch được duyệt, yêu cầu công năng và nhu cầu sử dụng của Chủ đầu tư.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình:

Hồ sơ thiết kế về cơ bản đã tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia chủ yếu được áp dụng cho công trình và quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình.

5. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế công trình với công năng sử dụng của công trình, mức độ an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận:

- Về kết cấu công trình: giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo an toàn, phù hợp với tải trọng của công trình và đặc điểm địa chất tại khu vực của dự án.

- Hồ sơ thiết kế các công trình: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước,... về cơ bản được thiết kế đảm bảo điều kiện kỹ thuật và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng thiết kế công trình.

6. Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ:

- Công trình hệ thống 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 tại văn bản số 419/TD-PCCC ngày 15/10/2020.

- Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3939/QĐ.CT.UBND ngày 09/11/2005.

Nội dung thay đổi so với báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 13393/UBND-KTN ngày 05/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai thực hiện tại văn bản số 8852/STNMT-CCBVM ngày 09/11/2020.

IV. KẾT QUẢ RÀ SOÁT CÁC ĐIỀU KIỆN CẤP PHÉP ĐỂ MIỄN PHÉP XÂY DỰNG

- Giấy tờ hợp pháp về đất đai của dự án đầu tư xây dựng:

+ Quyết định số 4510/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty Cổ phần Licogi 16 chuyển mục đích sử dụng đất (giai đoạn 1) để

thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

+ Quyết định số 2184/QĐ-UBND ngày 23/08/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Licogi 16 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

+ Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất ngày 04/08/2009 và Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2010 giữa Công ty Cổ phần Licogi 16 và Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội, kèm theo 112 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Licogi 16 (diện tích được cấp giấy là 513.206m², trong đó: đất ở nông thôn: 456.516m², đất giáo dục 27.324m², đất cơ sở sản xuất kinh doanh 29.366m²).

Quyết định giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty Cổ phần Licogi 16. Công ty Cổ phần Licogi 16 đã góp vốn để đầu tư dự án bằng quyền sử dụng đất (đất ở, đất giáo dục và đất thương mại dịch vụ) và chưa thực hiện cấp đổi điều chỉnh cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội. Đối với phần đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật chưa có nêu trong hợp đồng góp vốn.

- Xác nhận về mặt bằng và tình trạng thi công xây dựng công trình: Chủ đầu tư đang tổ chức thi công xây dựng công trình, Thanh tra Sở Xây dựng đã xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 10/QĐ-XPVPHC ngày 08/5/2018.

IV. 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 Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai thực hiện các công việc tiếp theo.

2. Kết luận về điều kiện để miễn giấy phép xây dựng: Các loại giấy tờ về đất đai của dự án nêu trên không thuộc các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 3 Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 của Chính phủ Quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng. Do đó công trình Hạ tầng kỹ thuật của dự án chưa đủ điều kiện để miễn giấy phép xây dựng.

3. Yêu cầu của chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo:

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội. Sau khi thực hiện điều chỉnh Quyết định giao đất lập hồ sơ trình Sở Xây dựng để cấp giấy phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Liên hệ UBND huyện Nhơn Trạch để có ý kiến về việc đầu tư các công trình nằm ngoài ranh dự án.

- Lập hồ sơ thiết kế công trình giáo dục, Thương mại dịch vụ, công cộng,...

gửi Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở.

4. 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.

5. 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.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về 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 dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC;
- Ban Giám đốc;
- Thanh tra Sở;
- Lưu: VT, QLXD.Hiền.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

