

Số: 55 /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 10 tháng 01 năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng (thiết kế cơ sở đường giao
thông và hạ tầng kỹ thuật) của Dự
án Khu dân cư Phước Lộc Phát tại
xã Phước Bình, huyện Long Thành.

Kính gửi: Công ty TNHH Anh Dũng

Ngày 13/12/2021 Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm Tờ trình số 10/AD-TTr ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH Anh Dũng về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phước Lộc Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành theo biên nhận hồ sơ số 000.00.14.H19-211213-0002, ngày hẹn trả kết quả 11/01/2022 của Trung tâm hành chính công tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ 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 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 Văn bản số 4216/UBND ngày 14/4/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh đang trong quá trình cập nhật, bổ sung vào Kế hoạch, chương trình phát triển nhà ở của tỉnh.

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 3362/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH Anh Dũng thực hiện dự án Khu dân cư Phước Lộc Phát, quy mô diện tích đất khoảng 39.622,7m² tại xã Phước Bình, huyện Long Thành.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật) của dự án trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN.

1. Tên công trình: Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

2. Thuộc dự án: Khu dân cư Phước Lộc Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành.

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

+ Công trình giao thông, cấp công trình cấp IV.

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

+ Công trình công nghiệp (trạm biến áp), cấp IV.

+ Công trình bể xử lý nước thải, cấp III.

4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Anh Dũng.

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

6. Giá trị dự toán xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật dự kiến: khoảng 40.398.600.000 đồng (theo báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Khánh Tường thực hiện).

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

8. Thời gian thực hiện: Từ tháng 12/2020 đến tháng 01/2023.

9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/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.

- QCVN 41:2016/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

- TCVN 5574-2018: Kết cấu BT và BTCT - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 5575-2012: Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô 22TCN 4054-2005.

- Quy trình thiết kế áo đường mềm 22 TCN 211-2006.

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, khảo sát địa chất: Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Khánh Tường.

11 Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Ý Tân.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3362/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH Anh Dũng thực hiện dự án Khu dân cư Phước Lộc Phát, quy mô diện tích đất khoảng 39.622,7m² tại xã Phước Bình, huyện Long Thành.

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 4910/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh nội dung Khoản 5 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 3362/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 12275/UBND-KTN ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Anh Dũng nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn tỉnh.

- Quyết định số 7518/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Lộc Phát tại xã Phước Bình, huyện Long thành, quy mô diện tích đất khoảng 38.605,7m² (3,86ha) do Công ty TNHH Anh Dũng là chủ đầu tư.

- Giấy xác nhận số 173/GXN-STNMT ngày 02/8/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai về việc xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án “Khu dân cư Phước Lộc Phát, diện tích 3,86ha” tại xã Phước Bình, huyện Long Thành của Công ty TNHH Anh Dũng.

- Giấy phép số 129/GP-UBND ngày 31/5/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH Anh Dũng khai thác, sử dụng nước dưới đất trong khuôn viên Khu dân cư Phước Lộc Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành để phục vụ hoạt động triển khai dự án.

- Biên bản thỏa thuận đấu nối số 102/BBTT ngày 02/11/2021 giữa Công ty TNHH Một thành viên Điện lực Đồng Nai chi nhánh điện lực Long Thành và Công ty TNHH Anh Dũng về việc thỏa thuận đấu nối phụ tải vào lưới điện phân phối cấp điện cho dự án Khu dân cư Phước Lộc Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành.

- Giấy thỏa thuận cam kết giữa ông Nguyễn Văn Trung và Công ty TNHH Anh Dũng về việc làm mương thoát nước của dự án đi cập theo hình thể ranh đất trên thửa đất số 77, tờ bản đồ số 17; chiều ngang theo thiết kế là 1,5m, chiều dài từ mặt đường nhựa đến hết thửa đất giáp dự án.

- Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số: 12159/2019 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành thực hiện ngày 26/12/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 26/12/2019.

- Văn bản góp ý thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 6011/SGTVT-QLGT ngày 27/12/2021; UBND huyện Long Thành tại văn bản số 14765/UBND-KT ngày 31/12/2021.

- Văn bản số 06/AD-CV ngày 7/01/2022 của Công Ty TNHH Anh Dũng về việc điều chỉnh nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo tờ trình số 10/AD-TTr ngày 10/12/2021.

2. Hồ sơ, tài liệu thiết kế:

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2021.

- Báo cáo khảo sát địa chất thực hiện năm 2021.

- Báo cáo khảo sát địa hình thực hiện năm 2020.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi, khảo sát địa chất: Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Khánh Tường đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00008340 ngày 07/02/2018.

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Ý Tân đã được Sở Xây dựng tỉnh An Giang cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: ANG-00025951 ngày 16/8/2019.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. Tổng quan chung của dự án:

Dự án Khu dân cư Phước Lộc Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành; Quy mô diện tích đất khoảng 38.605,7m²; Dân số khoảng 692 người được UBND huyện Long Thành phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 7518/QĐ-UBND ngày 05/7/2021, được phân khu chức năng, tỷ lệ sử dụng đất như sau:

- Diện tích đất ở : 21.519,2m² (nhà liên kế vườn, nhà liên kế phố); Trong đó:

+ Tổng số lô nhà liên kế vườn 150 lô, diện tích đất 18.493,3m².

+ Tổng số lô nhà liên kế phố 23 lô, diện tích đất 3.025,9m².

- Diện tích đất trường mầm non : 1.874,7m².

- Diện tích đất thương mại dịch vụ : 1.031,6m².

- Diện tích đất cây xanh : 2.488,4m².

- Diện tích đất giao thông : 11.491,8m².

- Diện tích đất HTKT : 200,0m².

2. Các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

2.1. San nền:

- Khu vực có địa hình dốc thoải, cao độ san nền từ +55,60m ÷ +50,00m, hướng dốc chính từ phía Đông Bắc dốc về phía Tây Nam và Tây Bắc, độ dốc trung bình từ 0,30% đến 2,50%. Phương án thiết kế san nền đảm bảo thoát nước tự nhiên trong khu vực và cao độ xây dựng các công trình.

- Đất san lấp đất cấp III; đắp đất từng lớp dày 0,3m lu lèn đạt độ chặt theo yêu cầu; $K \geq 0.9$.

2.2. Đường giao thông:

- Cấp đường: đường vào nhóm nhà ở.
- Vận tốc không chế: 20 ÷ 30km/h.
- Tải trọng trục tính toán $P = 100\text{kN}$.
- Mặt đường: trải cán bê tông nhựa nóng.
- Modun đàn hồi yêu cầu: $E_{yc} \geq 120 \text{ MPa}$.

a) Thông số kỹ thuật tuyến:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					Mái dốc
				Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè			
						Trái	Phân cách	Phải	
A	Giao thông nội khu ở								
01	Đường D1	1-1	250,97	14,5	7,5	3,5	0	3,5	2%
02	Đường D2	2-2	262,53	13,5	7,5	3,0	-	3,0	2%
03	Đường N1	3-3	90,70	12,0	6,0	3,0	-	3,0	2%
04	Đường N2	3-3	62,00	12,0	6,0	3,0	-	3,0	2%
		5-5	61,71	10,0	6,0	1,0	-	3,0	2%
05	Đường N3	4-4	39,00	11,0	7,5	0,5	-	3,0	2%
	Tổng cộng		766,91						
B	Giao thông đối ngoại								
01	Đường Phước Bình	A-A	827,11	32,0	2x10	4	4	4	

b) Thiết kế trắc dọc, trắc ngang tuyến:

- Thiết kế trắc dọc tuyến bám sát theo cao độ san nền, tạo dốc dọc khoảng $\leq 4\%$ nhằm tạo điều kiện thoát nước mặt tốt cho đường nội bộ.
- Dốc ngang mặt đường 2 mái, độ dốc $i = 1,5\% \div 2,0\%$.
- Độ dốc ngang vĩa hè: 1,5% hướng ra lòng đường.

c) Kết cấu mặt đường:

- + Bê tông nhựa chặt C12,5 dày 6cm (SKN).
- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0 kg/m².

- + Lớp cấp phối đá dăm loại I, dày 15cm (SKN), $K \geq 0.98$.
- + Lớp cấp phối đá dăm loại II, dày 15cm (SKN), $K \geq 0.98$.
- + Cấp phối sỏi đỏ cải thiện nền đường dày 30cm (SKN), $K \geq 0.98$, $E_{vc} \geq 50$ Mpa.

+ Lớp đất san nền đầm chặt đến cao độ thiết kế.

d) 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 (40 x 40 x 3)cm tạo màu, tạo dốc $i=1,5\%$.
- + Lớp vữa XM mác 75, dày 2cm.
- + Lớp BT đá 1x2 xi măng mác 150, dày 5cm;
- + Lớp cấp phối đá dăm loại II, dày 10cm (SKN).
- + Lớp đất san nền đầm chặt đến cao độ thiết kế $K \geq 0,95$.

- Kết cấu bó vỉa:

+ Xây dựng bó vỉa hai bên tuyến giao thông bằng bê tông đá 1x2 mác 250 đổ tại chỗ trên móng bê tông lót đá 1x2 mác 150, dày 6cm, gồm 03 loại:

* Loại 1 (vát góc): Kích thước rộng 60cm, chiều cao 29cm; trong đó chiều cao so với mặt đường là 15cm.

* Loại 2 (vát góc lồi đi cho người khuyết tật tiếp cận): Kích thước rộng 60cm, chiều cao 18cm; trong đó chiều cao so với mặt đường là 4cm.

* Loại 3 (gờ chắn vỉa hè): Kích thước rộng 10cm, chiều cao 30cm.

+ Bố trí ramp dốc tại các giao lộ, trên vỉa hè bố trí loại gạch Terrazo loại chuyển hướng chuyên dụng dành cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định, chiều rộng (40 ÷ 60)cm.

+ Vát góc và bán kính bó vỉa tại các giao lộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Lắp đặt biển báo trên vỉa hè, kẻ vạch sơn phản quang lòng đường giao thông theo quy định.

- Cây xanh: Dọc các tuyến đường giao thông trong khu dân cư được trồng cây xanh tạo bóng mát, không cản trở tầm nhìn giao thông; đồng thời tham gia vào việc hình thành cảnh quan đường phố, bố trí các hố trồng cây kích thước (1,2 x 1,2)m.

- Khoảng cách giữa các cây trồng dọc đường trên vỉa hè từ 10÷15m. Cây được trồng giữa hai lô nhà. Dự kiến trồng cây: Giáng hương, Sala,... Yêu cầu khi đưa cây vào trồng có chiều cao tối thiểu 3m, đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn tối thiểu 6cm. Tán cây cân đối, thân cây thẳng, không sâu bệnh.

2.3. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính từ hướng Đông Bắc, Đông Nam về Tây Bắc và thoát nước mưa vào suối hiện hữu qua tuyến mương $B=1200\text{mm}$ dài khoảng 134m và 02 cống BTCT $D800\text{mm}$ bằng ngang đường (tuyến mương và cống này chủ đầu tư đã thỏa thuận người dân địa phương để thực hiện).

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng hệ thống ống cống đặt dọc theo các tuyến đường quy hoạch, được thiết kế theo hình thức tự chảy, sử dụng cống BTCT $D400 \div D1000$; Bố trí hố ga có cửa thu nước mưa dọc đường, 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 được xây bằng BTCT; Cửa thu nước mặt đường bằng song sắt dẹt chắn rác.

2.4. Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Nước thải được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường quy hoạch, sử dụng cống BTCT $D300$ thu nhận nước thải dẫn về bể xử lý nước thải tại vị trí phía tây Bắc khu đất (khu hoa viên cây xanh tiếp giáp đường N3), nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn về môi trường cho chảy vào hệ thống thoát nước mưa thoát ra suối hiện hữu.

- Nước thải vệ sinh trong từng nhà ở liên kế, công trình thương mại dịch vụ,... phải được xử lý qua bể tự hoại 3 ngăn, trước khi thu gom; Hố ga thu nước thải bằng BTCT được xây dựng trên vỉa hè, khoảng cách trung bình 20m ÷ 25m/hố ga.

2.5. Bể xử lý nước thải - nhà điều hành:

- Xây dựng bể xử lý nước thải công suất $112\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$; Kích thước rộng 7,6m, dài 17,1m, sâu 4,3m, diện tích xây dựng khoảng 130m^2 ;

Giải pháp thiết kế chính: Hệ kết cấu móng bè BTCT; Vách bao che, 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 thải, thiết bị xử lý nước thải được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

- Xây dựng nhà điều hành: (trên bản sàn bể xử lý nước thải); Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng $7,8\text{m}^2$, chiều cao xây dựng công trình 4,2m tính từ cao độ mặt bể xử lý nước thải hoàn thiện;

Giải pháp thiết kế chính:

- Hệ khung, cột, dầm, sàn bê tông BTCT đổ tại chỗ; Mái lợp tôn sóng vuông mạ màu, xà gồ bằng thép hộp góc trên tường xây thu hồi; xử lý chống thấm, tạo dốc thoát nước sàn theo tiêu chuẩn.

- Tường bao che, tường ngăn xây gạch; Sơn nước trong và ngoài nhà hoàn thiện; Nền lát gạch Granite; Cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính; Hệ thống cấp điện, PCCC, thông tin liên lạc được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

2.6. Hệ thống cấp nước - bể nước ngầm 150m^3 - hệ thống xử lý nước - đài nước 20m^3 :

a) Nguồn cấp nước: Trong giai đoạn đầu sử dụng từ nguồn cấp giếng khoan sâu 60m bơm lên bể chứa khoảng 140m^3 và được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn để cung cấp cho khu dân cư kết hợp phục vụ công tác PCCC; Sau này khi có hệ thống cấp nước

sinh hoạt chung khu vực (đọc đường Phước Bình) chủ đầu tư liên hệ Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành thực hiện đầu nối.

- Sử dụng hệ thống ống HDPE DN110 - DN160 cấp nước cho khu vực dự án; Bố trí các trụ cấp nước PCCC trên tuyến với khoảng cách trụ PCCC từ 120m ÷ 150m cho mỗi trụ; ống cấp nước được đi ngầm trên vỉa hè; Mạng lưới ống cấp dạng mạch vòng bảo đảm lượng cung cấp nước cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống PCCC của toàn khu khi cần thiết.

b) Xây dựng bể nước ngầm 140m³/ngày.đêm: Kích thước bể: dài 7,5m, rộng 5,5m, sâu 3,5m; đáy bể tạo dốc thoát nước về phễu thu nước, xử lý chống thấm, chống hóa chất theo tiêu chuẩn.

c) Hệ thống xử lý nước:

+ Xây dựng bể chứa nước, kích thước bể: dài 7,5m, rộng 3,1m, cao 2,15m, đáy bể bằng BTCT, vách ngăn xây gạch, xử lý chống thấm, tạo dốc thoát nước về phễu thu nước theo quy định.

+ Lắp đặt hệ thống bồn lọc nước ngầm đạt tiêu chuẩn nước cấp sinh hoạt cho dự án, gồm 02 bồn, đường kính bồn 1,5m, cao 3m được đặt trên nền BTCT mức 200 dày 10cm.

+ Xây dựng nhà chứa hóa chất: quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 9m², chiều cao xây dựng 2,85m tính từ mặt sân đường hoàn thiện; Kết cấu nền bằng BTCT mức 200, dày 15cm; Hệ khung cột bằng ống STK D90, bao che bằng lưới B40; vì kèo, xà gồ bằng thép hình; mái lợp tôn sóng vuông mạ màu.

+ Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thiết bị bơm nước, thiết bị lọc xử lý nước sinh hoạt,... được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

d) Đài nước 20m³:

- Giải pháp thiết kế chính: Móng đơn, cột, dầm bằng BTCT đổ tại chỗ ; Tổ hợp khung, cột, giằng, thang, sàn thao tác bằng thép, xử lý bề mặt sơn chống rỉ sét; Bồn nước inox dung tích 20m³, chiều cao xây dựng 15,2m tính từ mặt sân hoàn thiện.

2.7. Hệ thống điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ tuyến 22kV hiện hữu trên đường Phước Bình để cấp cho dự án (chủ đầu tư thỏa thuận với đơn vị chủ quản thực hiện); Xây dựng, lắp đặt 02 trạm biến áp 3 pha 320kVA-22kV/0.4kV dạng trạm Composite đặt trong khu hoa viên cây xanh tiếp giáp đường D1.

- Toàn bộ lưới điện trung thế và hạ thế đi ngầm, bố trí tủ phân phối hạ thế cấp nguồn cho các hộ dân trong khu vực dự án trên vỉa hè.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn Led công suất 100W gắn trên cần đèn thép mạ kẽm cao 2,0m, độ vươn của cần đèn là 1,5m; Trụ STK cao 6,0m, khoảng cách các trụ 25m ÷ 35m;

- Hệ thống cọc tiếp địa cho trạm biến áp, trụ chiếu sáng, tủ điều khiển được lắp đặt đảm bảo trị số điện trở tiếp đất theo tiêu chuẩn.

2.8. Hệ thống thông tin liên lạc:

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

- Sử dụng ống gân xoắn HDPE D63 làm tuyến ống phân phối tới các hộ tiêu thụ, các ống đi ngầm dưới vỉa hè để luồn các tuyến cáp quang; đối các tuyến cáp bằng ngang đường sử dụng ống thép để lồng ống gân xoắn.

2.9. Hệ thống cây xanh:

- Cây xanh các công viên tập trung CX1 (1454m²), CX2 (420m²) chủ yếu là trồng cây Móng bò tím, Dầu gió, Bàng Đài Loan,... kết hợp trồng cỏ Lá gừng, cỏ Đậu phộng, các lối đi dạo, sân chơi lát gạch Terrazo (40x40x3)cm trên nền cấp phối đá dăm loại I dày 14cm (SKN), diện tích khoảng 435m²; Bố trí các trụ đèn chiếu sáng trang trí bằng gang đúc kết hợp lắp đặt đèn chiếu sáng chùm 04 quả cầu, sử dụng đèn Led chiếu sáng.

IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP.

1. Ý kiến của Sở Giao thông Vận tải:

- Bổ sung thuyết minh thiết kế cơ sở phần đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật. Bổ sung tính toán kết cấu áo đường mềm theo thuyết minh dự án và bản vẽ thiết kế cơ sở.

- Rà soát, bổ sung hệ thống biển báo, vạch sơn, gờ giảm tốc các tuyến đường trong dự án và trên đường Phước Bình đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 41:2019/BGTVT và Tiêu chuẩn cơ sở TCCS 34/2020/TCĐBVN Gờ giảm tốc, gờ giảm tốc trên đường bộ - Yêu cầu thiết kế.

- Đề nghị chủ đầu tư thẩm tra, thẩm định an toàn giao thông theo quy định; Trước khi triển khai thi công, đề nghị thực hiện thủ tục cấp giấy phép thi công đào nối vào đường bộ theo đúng quy định.

2. Ý kiến của UBND huyện Long Thành:

- Về phương án đấu nối giao thông: Theo hồ sơ thiết kế cơ sở của chủ đầu tư đề xuất nhánh D1, D2 đấu nối ra tuyến đường xã Phước Bình hiện hữu. Hiện trạng là mặt đường bê tông nhựa rộng 6m, lề đất mỗi bên rộng 1,5m do UBND huyện quản lý. Theo quy hoạch tuyến đường có lộ giới 32m, hiện trạng dọc tuyến đường Phước Bình đoạn đi qua dự án có mương đất thoát nước. Để đảm bảo mỹ quan, an toàn và tính kết nối kỹ thuật, đề nghị chủ đầu tư có phương án nâng cấp, cải tạo phần đường mở rộng tuyến đường Phước Bình đoạn đi qua dự án, đồng thời cải tạo mương đất hiện hữu bằng mương bê tông cốt thép có nắp đan nhằm giải quyết thoát nước, không gây ngập úng.

- Về cấp nước: Trong thời gian chưa có hệ thống cấp nước sinh hoạt, việc khai thác sử dụng nước ngầm là phù hợp. Tuy nhiên khi hệ thống cấp nước sinh hoạt được thực hiện đầu tư dọc theo tuyến đường Phước Bình thì đề nghị chủ đầu tư phải có cam kết bằng văn bản xây dựng tuyến ống dọc theo tuyến đường giao thông hiện hữu cấp nước về cho dự án.

- Về thoát nước: Đề nghị chủ đầu tư làm rõ tính pháp lý đối với việc xây dựng hệ thống thoát nước ngoài ranh dự án đi qua đất của người dân chưa thu hồi, chưa phù hợp quy hoạch. Do chủ đầu tư chưa thực hiện thủ tục đấu nối.

V. 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 báo cáo nghiên cứu khả thi, khảo sát địa chất: Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Khánh Tường và nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Ý Tân có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp công việc thực hiện.

- 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	Trần Giang Nam	HCM-00118590	05/5/2026
Điện	Bùi Văn Khải	BXD-00000022	05/01/2022
Giao thông	Trần Giang Nam	HCM-00118590	05/5/2026
Hạ tầng kỹ thuật	Lê Khắc Thành	CTN-00012673	21/10/2023
Khảo sát địa hình	Nguyễn Diệp Thành	DON-00006064	17/7/2022
Khảo sát địa chất	Trần Thanh Cảnh	BXD-00033297	16/10/2024

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 đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư Phước Lộc Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Long Thành phê duyệt tại Quyết định số 7518/QĐ-UBND ngày 05/7/2021.

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):

- Báo cáo nghiên cứu khả thi được lập cơ bản phù hợp chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Quyết định số 3362/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 và điều chỉnh chủ trương tại Quyết định số 4910/QĐ-UBND ngày 24/12/2020.

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:

- Dự án cơ bản đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát tổng thể thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo khớp nối và đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

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:

- Dự án thuộc đối tượng phải thẩm duyệt thiết kế PC&CC theo quy định tại Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

- Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường tại Giấy xác nhận số 173/GXN-STNMT ngày 02/8/2021.

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 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 (thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật) Dự án Khu dân cư Phước Lộc Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành cơ bản đủ điều kiện phê duyệt sau khi thực hiện hoàn chỉnh tại Mục IV của văn bản này (Tổng hợp ý kiến các đơn vị phối hợp) và 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.
- Thực hiện thẩm duyệt thiết kế về PCCC trong thiết kế bản vẽ thi công.
- Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn cập nhật và đưa dự án vào Kế hoạch, Chương trình phát triển Nhà ở của tỉnh Đồng Nai tại Khoản 6 Điều 3 Quyết định chủ trương đầu tư số 3362/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Lập hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình: Trường mầm non, thương mại dịch vụ, hoa viên cây xanh,... trình Sở Xây dựng thẩm định.
- Thực hiện thỏa thuận bằng văn bản về đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm: Tuyến đường Phước Bình, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa,... của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung tại khu vực với cơ quan có thẩm quyền.

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 báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án 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 (thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật) Dự án Khu dân cư Phước Lộc Phát tại xã Phước Bình, huyện Long Thành. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận: 

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



Đỗ Thành Phương