

Số: 337 /SXĐ-QLXD

Đồng Nai, ngày 21 tháng 01 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định
thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng
kỹ thuật và nhà ở thuộc dự án Khu
dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại
phường Bửu Hòa và phường Tân
Vạn, thành phố Biên Hòa.

Kính gửi: Công ty TNHH Phúc Hiếu.

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 65/TTr-PH/2019 ngày 12/12/2019 của Công ty TNHH Phúc Hiếu về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thuộc dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa (Biên nhận số: 0160063141900166, ngày nhận: 13/12/2019, ngày hẹn trả kết quả: 21/01/2019);

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 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 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;

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.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH:

1. Tên dự án: Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa
2. Tên công trình: Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở.
3. Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp III. Nhà ở: cấp III
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phúc Hiếu.
5. Địa điểm xây dựng: phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa.
6. Tổng mức đầu tư: 599.434.846.000 đồng (theo Tờ trình số 65/TTr-PH/2019 ngày 12/12/2019 của Công ty TNHH Phúc Hiếu).
7. Nguồn vốn: Vốn tự có của chủ đầu tư.
8. Thời gian thực hiện dự án: 2019-2022.

9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCXDVN 01: 2008/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 5574-2012: 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.

10. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:

+ Công ty Cổ phần Long Bình Mê Kông (thiết kế phần hạ tầng kỹ thuật: san nền, giao thông, cây xanh, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc).

+ Công ty TNHH Một thành viên thiết kế xây dựng Gia Hiếu (thiết kế nhà ở).

11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Long Bình Mê Kông.

12. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Khảo sát và xây dựng 6.

II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ:

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 65/TTr-PH/2019 ngày 12/12/2019 của Công ty TNHH Phúc Hiếu về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở thuộc dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp với mã số doanh nghiệp 3600663501, đăng ký lần đầu ngày 02/01/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/09/2018.

- Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 10/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 2992/QĐ-UBND ngày 24/09/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bản vẽ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1000 số 19/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thực hiện ngày 19/8/2018.

- Văn bản số 1980/PC07-PC ngày 13/12/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Đồng Nai về việc xin ý kiến thiết kế cơ sở Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình.
- Báo cáo khảo sát địa hình.
- Thuyết minh thiết kế cơ sở và các bản vẽ thiết kế cơ sở.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:

+ Công ty Cổ phần Long Bình Mê Kông đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: DON-00004339 ngày 11/4/2019.

+ Công ty TNHH Một thành viên thiết kế xây dựng Gia Hiếu đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: DON-00008271 ngày 11/11/2019.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Long Bình Mê Kông đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: DON-00004339 ngày 11/4/2019.

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Khảo sát và xây dựng 6 đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00016184 ngày 01/2/2019.

- Chứng chỉ hành nghề của chủ trì khảo sát, chủ nhiệm đồ án và các chủ trì thiết kế.

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm thiết kế (hạ tầng)	Nguyễn Thị Yến Ly	BXD-00016692	10/01/2023
Giao thông	Hoàng Lê Quang	KS-08-14201	04/04/2021
Thoát nước (Hạ tầng)	Nguyễn Thị Yến Ly	BXD-00016692	10/01/2023
Cấp nước (Hạ tầng)	Trần Hoàng Thắng	KS-08-10305	12/02/2020
Cấp điện (Hạ tầng, nhà ở)	Hồ Đại Cường	KS-061-00401	06/11/2020
Chủ nhiệm thiết kế (nhà ở)	Hoàng Văn Hiếu	KTS-08-04112-A	26/02/2020
Kết cấu (nhà ở)	Hoàng Văn Chi	DON-00006070	17/07/2022
Cấp thoát nước (nhà ở)	Nguyễn Thị Thu Thảo	DON-00006052	17/07/2022
Khảo sát địa chất	Trương Ngọc Tuấn	KS-061-00051-A	06/05/2020
Khảo sát địa hình	Trương Huy Đức	DON-00050223	18/02/2024

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Thông tin về dự án:

Dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa diện tích 190.029,5m² đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2992/QĐ-UBND ngày 24/09/2019, với cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa
I	Đất ở	82.713	43,5		
1	Đất ở liên kế (kinh doanh)	30.678		80-90	04
2	Đất ở liên kế có sân vườn (kinh doanh)	26.562		70-80	04
3	Đất ở chung cư (nhà ở xã hội)	14.514		60	05-09
4	Đất ở tái định cư	10.959		80-90	04

II	Đất công trình công cộng	19.130	10,1		
1	Đất giáo dục	5.345		40	03
2	Đất y tế	3.473		40	03
3	Công trình dịch vụ thương mại	4.370		62	03-05
4	Trung tâm tổ chức sự kiện – dịch vụ giải trí	5.942		62	03-05
III	Đất cây xanh – Thể dục thể thao	25.101	13,2		
1	Đất cây xanh – Thể dục thể thao	13.991		05	01
2	Đất cây xanh cách ly	8.096			
3	Đất mặt nước	3.014			
IV	Đất công trình đầu mối HTKT	3.134	1,7	62	01-02
1	Kho bãi	610			
2	Trạm xăng dầu	1.537			
3	Trạm xử lý nước thải	987			
V	Đất giao thông	59.951,5	31,5		
	Tổng	190.029,5	100		

2. Nội dung thiết kế cơ sở trình thẩm định:

2.1 Phương án thiết kế kiến trúc, kết cấu các khu nhà ở:

a) Nhà liên kế (số lượng 302 căn):

+ Nhà liên kế quy mô 03 tầng (số lượng 145 căn): tầng 01 bố trí phòng khách, bếp + ăn, vệ sinh, thang, khu vực để xe ô tô và sân; Tầng 02 bố trí 02 phòng ngủ, 02 vệ sinh, cầu thang, ban công; Tầng 03 bố trí 01 phòng thờ, 01 phòng ngủ, 01 vệ sinh, cầu thang, sân thượng.

+ Nhà liên kế quy mô 04 tầng số lượng 157 căn: tầng 01 bố trí gara ô tô, bếp + ăn, vệ sinh, thang và sân; Tầng 02 bố trí 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 02 vệ sinh, cầu thang, ban công; Tầng 03 bố trí 02 phòng ngủ, 02 vệ sinh, cầu thang, ban công; Tầng 04 bố trí 01 phòng thờ, 01 phòng ngủ, 01 vệ sinh, cầu thang, sân thượng.

Diện tích xây dựng, diện tích sàn xây dựng, mật độ 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 cọc 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 Granite; nền sân + sàn bancon + khu vệ sinh lát gạch Granite chống trượt; Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính; Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu tư đồng bộ.

b) Nhà liên kế vườn (số lượng 131 căn): quy mô 03 tầng; tầng 01 bố trí phòng khách, bếp + ăn, 01 phòng ngủ, 02 vệ sinh, thang, khu vực để xe ô tô và sân; Tầng 02 bố trí 03 phòng ngủ, 03 vệ sinh, 01 phòng sinh hoạt chung, cầu thang, ban công; Tầng 03 bố trí 01 phòng thờ, 01 phòng sinh hoạt chung, 01 phòng đọc sách, 01 vệ sinh, cầu thang, ban công.

Diện tích xây dựng, diện tích sàn xây dựng, mật độ 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 cọc 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 Granite; nền sân + sàn bancon + khu vệ sinh lát gạch Granite chống trượt; Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính; Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu tư đồng bộ.

2.2 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 +4,08m ÷ 2,92m, hướng dốc chính từ phía Tây Bắc về phía Đông Nam (giáp đường nối từ đường Bùi Hữu Nghĩa đến Quốc lộ 1K), độ chặt san nền yêu cầu $K=0,9$.

b) Đường giao thông:

- Cấp đường: đường vào nhóm nhà ở, vận tốc thiết kế: 40÷50km/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 cầu $E_{dh}=155(Mpa)$ và $E_{dh}=120(Mpa)$.

b1) Thông số kỹ thuật:

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)						Mái dốc
			Đường	Mặt đường	Phân cách	Vía hè			
1	Đường QH - D1	84,63	11,0	6	0	3,5	-	1,5	1 mái
2	Đường QH – D3	552,00	15,5	7,5	0	4	-	4	2 mái
3	Đường QH – D4	218,96	15,5	7,5	0	4	-	4	2 mái
4	Đường QH – D5	117,70	14,0	6,0	0	4	-	4	2 mái
5	Đường QH – D6	147,65	20,0	10	0	5	-	5	2 mái
6	Đường QH – D7	140,91	15,5	7,5	0	4	-	4	2 mái
7	Đường QH – D8	72,60	15,8	10	0	5	-	0,8	2 mái
8	Đường QH – D9	108,69	14,0	6	0	4	-	4	2 mái
9	Đường QH – D10	244,72	11,5	6	0	4	-	1,5	2 mái
10	Đường QH – D11	258,00	17,5	7,5	0	5	-	5	2 mái
11	Đường QH – D12	553,60	9,5	6	0	3,5	-	0	1 mái
12	Đường QH – D13	354,82	20,5	10,5	0	5	-	5	2 mái
13	Đường QH – D14	304,19	9,5	6	0	3,5	-	0	1 mái
14	Đường QH – D15	422,28	20,5	10,5	0	5	-	5	2 mái
15	Đường QH – D16	95,50	20,5	10,5	0	5	-	5	2 mái
16	Đường QH – D21	59,20	14,0	6	0	4	-	4	2 mái
17	Đường QH – C3	500,95	15,0	7,5	0	4	-	3,5	2 mái
			15.5	7,5	0	4	-	4	2 mái
	Tổng cộng	4236,40	Trong đó: - Chiều dài đường giao thông trong ranh đất là: 4204,56m - Chiều dài đường giao thông ngoài ranh đất là: 31.84m						

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 0,00% - 0,68%, nhằm tạo điều kiện thoát nước mặt tốt cho đường nội bộ; Độ dốc ngang đường 2%; Độ dốc ngang vỉa hè 1%.

b3) Kết cấu mặt đường:

- Kết cấu áo đường loại 1, Modun yêu cầu thiết kế $E_{yc}=155\text{Mpa}$, áp dụng cho các tuyến đường QH-D6, QH-D8, QH-D13, QH-D16.

- + Bê tông nhựa nóng C12.5 dày 5cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0.5kg/m^2 ;
- + Bê tông nhựa nóng C19 dày 5cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1kg/m^2 ;
- + Đá dăm Macadam lớp trên, dày 15cm;
- + Đá dăm Macadam lớp dưới, dày 25cm;
- + Lớp đá mi dày 50cm, $K \geq 0,98$;
- + Lớp vải địa kỹ thuật;
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế, $K \geq 0,95$;

- Kết cấu áo đường loại 2, Modun yêu cầu thiết kế $E_{yc}=120\text{Mpa}$, áp dụng cho các tuyến đường nội bộ còn lại.

- + Bê tông nhựa nóng C12.5 dày 7cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 1kg/m^2 ;
- + Đá dăm Macadam lớp trên, dày 15cm;
- + Đá dăm Macadam lớp dưới, dày 15cm;
- + Lớp đá mi dày 50cm, $K \geq 0,98$;
- + Lớp vải địa kỹ thuật;
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế, $K \geq 0,95$;

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 $i=1,0\%$.
- + Lớp vữa lót M75, dày 2cm.
- + Lớp bê tông đá 1x2 Mac 150 dày 10cm.
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế, $K \geq 0,95$;

- Kết cấu bó vỉa: bó vỉa bằng bê tông đá 1x2, mac 250 trên lớp bê tông đá 1x2 mac 150 hai bên tuyến đường giao thông; Kích thước bó vỉa: rộng 60cm, cao 0,14cm so với mép đường; Bố trí ram dốc cho người khuyết tật tiếp cận theo quy định. Góc vác tại các giao lộ theo quy hoạch; 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 đường kính 1,4m; dự kiến trồng cây Sao đen và cây dầu, khoảng cách giữa các cây khoảng 10-15m/cây.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom qua các hố ga vào hệ thống ống cống BTCT $\varnothing 600-\varnothing 1000$ đúc sẵn đặt dọc vỉa hè; Nước mưa của lưu vực phía Tây đường nối từ đường Bùi Hữu Nghĩa đến Quốc lộ 1K được thu gom đầu nối vào Hồ đá; nước mưa của lưu vực phía nam đường nối từ đường Bùi Hữu Nghĩa đến Quốc lộ 1K được thu gom đầu nối vào tuyến thoát nước chung trên đường nối từ đường Bùi Hữu Nghĩa đến Quốc lộ 1K.

- Hồ ga có cửa thu nước mưa được bố trí dọc đường, bằng BTCT đá 1x2 M200; Nắp đáy hồ ga bằng BTCT đá 1x2 M250; bố trí các lưới khung thép chấn rác kích thước (800x280)mm.

d) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa, được thu gom hệ thống ống BTCT Ø300 đặt dọc hai bên vỉa hè; Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt ở phía Đông dự án, nước thải được xử lý đạt chuẩn môi trường trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Hồ ga nước thải kích thước 120cmx120cm, bằng BTCT đá 1x2 M250; Nắp đáy hồ ga bằng BTCT đá 1x2 M250.

- Trạm xử lý nước thải công suất 810m³/ngày đêm, kích thước bể BTCT dài 31,1m x rộng 14,6m. Trên bể bố trí nhà điều hành quy mô 01 tầng, kích thước 11,6m x 4,8m, mái bằng BTCT.

e) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án được đầu nối từ đường ống cấp nước khu vực trên đường Bùi Hữu Nghĩa.

- Sử dụng hệ thống ống HDPE Ø110÷Ø200 cấp nước cho khu vực thiết kế; Bố trí 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 tuyến trung thế hiện hữu trên đường Bùi Hữu Nghĩa; xây dựng lắp đặt 13 trạm biến áp, trong đó: 10 trạm biến áp công suất 560KVA, 02 trạm biến áp công suất 400KVA, 01 trạm biến áp công suất 320KVA; 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 đèn Led công suất 100-150W gắn trên trụ thép tráng kẽm cao 6-10m, khoảng cách các trụ 25m ÷ 35m.

h) Hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn thông tin liên lạc được kết nối vào mạng viễn thông chung của khu vực thông qua Bưu điện phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn. Hệ thống thông tin liên lạc do chủ đầu tư hợp đồng với Công ty cung cấp dịch vụ viễn thông thực hiện.

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

Ngày 20/12/2019, Sở Xây dựng đã có văn bản số 5746/SXD-QLXD gửi các đơn vị lấy ý kiến góp ý về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thuộc Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến góp ý tại văn bản số 148/STNMT-QH ngày 10/01/2020, các đơn vị khác không có ý kiến góp ý. Tóm tắt ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 148/STNMT-QH ngày 10/01/2020 như sau:

- Cơ sở pháp lý:

+ Về chủ trương đầu tư: Ngày 10/4/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1231/QĐ-UBND Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ tại

phường Bửu Hòa và Tân Vạn, thành phố Biên Hòa do Công ty TNHH Phúc Hiếu làm chủ đầu tư với diện tích 190.553,8 m².

+ Về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Do dự án chồng lấn vào tuyến đường nối từ đường Bùi Hữu Nghĩa đến Quốc lộ 1K; ngày 04/3/2019, UBND tỉnh có Thông báo số 2235/TB-UBND giữ nguyên hướng tuyến đường nối từ đường Bùi Hữu Nghĩa đến Quốc lộ 1K đã được phê duyệt 47m và điều chỉnh ranh dự án Khu dân cư tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn của Công ty TNHH Phúc Hiếu khớp với ranh dự án tuyến đường nối từ đường Bùi Hữu Nghĩa đến Quốc lộ 1K.

Ngày 24/9/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2992/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, thương mại, dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa với quy mô diện tích 190.029,5 m².

+ Về quy hoạch sử dụng đất: Theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 thì dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

+ Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2019 thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 28/12/2018.

+ Về việc xử lý diện tích đất tái định cư trong dự án: Ngày 30/5/2019, UBND thành phố Biên Hòa có Văn bản số 6482/UBND-ĐT xác định diện tích đất công nằm trong ranh dự án là 35.570,7 m²; gồm: đất do UBND phường Bửu Hòa quản lý diện tích 8.702,7 m²; đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý 14.896,8 m² (tại phường Bửu Hòa diện tích là 8.939,8 m² và phường Tân Vạn diện tích là 5.957,1 m²) và đất do Thành đội Biên Hòa quản lý là 11.971,1 m².

Ngày 19/11/2019, UBND thành phố Biên Hòa có Văn bản số 14731/UBND-XDCB báo cáo UBND tỉnh; theo đó, kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Công ty TNHH Phúc Hiếu xác định phần đất tái định cư phải bàn giao cho UBND thành phố Biên Hòa tương ứng với phần đất công trong ranh dự án trước khi triển khai các bước tiếp theo. Sau khi làm việc và thống nhất với UBND thành phố Biên Hòa về quỹ đất phải bàn giao cho thành phố Biên Hòa để bố trí tái định cư, Công ty TNHH Phúc Hiếu phải lập lại hồ sơ để điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và giao Sở Xây dựng thẩm định và trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt để sớm triển khai thực hiện dự án và bàn giao đất tái định cư, đất nhà ở xã hội đúng và đủ cho địa phương theo quy định.

Đến nay, dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ tại phường Bửu Hòa và Tân Vạn, thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; tuy nhiên, theo ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 14731/UBND-XDCB ngày 19/11/2019 nêu trên thì đề nghị Sở Xây dựng rà soát nội dung báo cáo của UBND thành phố Biên Hòa và chỉ đạo của UBND tỉnh đối với việc xử lý phần diện tích đất ở làm tái định cư tương đương với phần diện tích đất công trong dự án trước khi xử lý hồ sơ thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Thương mại, dịch vụ tại phường Bửu Hòa và Tân Vạn, thành phố Biên Hòa theo quy định.

- Về môi trường: Dự án khu dân cư thương mại, dịch vụ tại phường Bửu Hòa và Tân Vạn, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH Phúc Hiếu, quy mô 190.553,8 m² (19,553ha) thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại dòng thứ tự 03, 09 và 107 Phụ lục II về danh mục, đối tượng dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường ban hành kèm theo 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 và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ:

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng; tổng mặt bằng được chấp thuận:

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật và nhà ở Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2992/QĐ-UBND ngày 24/09/2019.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa cơ bản đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực.

3. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở có giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng, phòng chống cháy nổ.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc trường hợp phải thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định tại Nghị định 79/2014/NĐ-CP ngày 31/07/2014 của Chính phủ.

Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Đồng Nai đã có ý kiến về thiết kế cơ sở tại văn bản số 1980/PC07-PC ngày 13/12/2019.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định 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.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế:

Thiết kế cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

5. Điều kiện năng lực hoạt động của tổ chức, năng lực hành nghề của các cá nhân tư vấn lập thiết kế:

- Các đơn vị tư vấn lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Long Bình Mê Kông và Công ty TNHH Một thành viên thiết kế xây dựng Gia Hiếu có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện.

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

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt thiết kế và triển khai thực hiện các bước tiếp theo sau khi UBND tỉnh có ý kiến cụ thể về nội dung kiến nghị của UBND thành phố Biên Hòa văn bản 14731/UBND-XDCB ngày 19/11/2019.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư:

- Làm việc với UBND thành phố Biên Hòa để thống nhất diện tích đất tái định cư trong dự án để bàn giao cho UBND thành phố Biên Hòa theo nội dung văn bản 14731/UBND-XDCB ngày 19/11/2019 của UBND thành phố Biên Hòa. Trường hợp diện tích đất tái định cư bàn giao cho UBND thành phố Biên Hòa có thay đổi so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt làm thay đổi thiết kế cơ sở đã thẩm định thì phải lập hồ sơ điều chỉnh thiết kế cơ sở trình Sở Xây dựng thẩm định điều chỉnh. Chủ đầu tư chỉ triển khai các bước tiếp theo sau khi có ý kiến của UBND tỉnh đã nêu tại điểm 1 Mục VI.

- Liên hệ phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt hồ sơ thiết kế về phòng cháy chữa cháy.

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án làm cơ sở phê duyệt dự án đầu tư. Trường hợp thay đổi công suất của Trạm xử lý được thải thì phải thực hiện điều chỉnh thiết kế cơ sở.

- Lập hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình: Nhà ở xã hội, Thương mại dịch vụ, trường học,...trình Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

- Thực hiện thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, cấp điện, cấp nước,...) của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung tại khu vực với cơ quan có thẩm quyền trước khi thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

- 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.

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, 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 kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật và nhà ở Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận: *th*

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám đốc;
- Lưu. QLXD.Hiền

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

PHỤ LỤC MẪU NHÀ
KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TẠI PHƯỜNG BỮU HÒA VÀ
TÂN VẠN, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
(Kèm theo văn bản số 337/SXD-QLXD ngày 21 /01/2020 của Sở Xây dựng)

Bảng thống kê nhà liên kế:

Lô	Ký hiệu căn	Số căn	Diện tích 1 căn (m ²)	MĐ XD (%)	Diện tích xây dựng 1 căn (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tổng DT sàn XD 1 căn (m ²)
LK1	1	1	114	76,0	87,4	4,0	397,3
	02-16	15	102,5	80,5	82,5	4,0	328,5
	17	1	101,8	81,0	82,5	4,0	376,4
	18	1	103,9	81,0	84,2	4,0	381,5
	19-32	14	102,5	80,5	82,5	4,0	328,5
	33	1	134,1	85,2	114,2	4,0	471,5
	34	1	109,2	81,7	89,2	4,0	348,6
	35	1	108,9	81,6	88,9	4,0	347,7
	36	1	108,7	81,6	88,7	4,0	347,1
	37	1	111	87,2	96,8	4,0	419,3
	38-48	11	102,5	80,5	82,5	3,0	242,2
	49	1	103,9	81,0	84,2	3,0	282,0
	50	1	101,9	81,0	82,5	3,0	278,6
	51-62	12	102,5	80,5	82,5	3,0	242,2
	63	1	101,4	86,2	87,4	4,0	391,1
	64	1	100,7	80,1	80,7	4,0	323,1
	65	1	101,5	80,3	81,5	4,0	325,5
	66	1	102,2	80,4	82,2	4,0	327,6
	Tổng	66	6.834				
LK2	1	1	98,7	86,4	85,3	4,0	367,3
	02-11	10	102,5	80,5	82,5	4,0	326,3
	12	1	102,4	80,6	82,5	4,0	358,9
	13	1	102,4	80,6	82,5	4,0	358,9
	14-18	5	102,5	80,5	82,5	4,0	326,3
	19-20	2	106,5	80,6	85,8	4,0	336,2
	21-25	5	102,5	80,5	82,5	4,0	326,3
	26	1	102,4	80,6	82,5	4,0	358,9

	27	1	102,4	80,6	82,5	4,0	358,9
	28-34	7	102,5	80,5	82,5	4,0	326,3
	35-37	3	102,2	80,2	82,0	4,0	324,8
	38	1	94,5	86,3	81,6	4,0	356,2
	39	1	99	80,1	79,3	4,0	316,7
	40-41	2	98,9	79,8	78,9	4,0	315,5
	42	1	101,5	85,4	86,7	4,0	371,5
	43-49	7	102,5	80,5	82,5	3,0	240,7
	50	1	102,4	80,6	82,5	3,0	271,6
	51	1	102,4	80,6	82,5	3,0	271,6
	52-56	5	102,5	80,5	82,5	3,0	240,7
	57-58	2	106,5	80,6	85,8	3,0	247,3
	59-63	5	102,5	80,5	82,5	3,0	240,7
	64	1	102,4	80,6	82,5	3,0	271,6
	65	1	102,4	80,6	82,5	3,0	271,6
	66-72	7	102,5	80,5	82,5	4,0	326,3
	73	1	103	85,9	88,5	4,0	376,9
	74-76	3	101	80,2	81,0	4,0	321,8
	Tổng	76	7.777				
LK3	01	1	101,2	86,9	87,9	4,0	395,4
	02-12	11	105	81,0	85,0	4,0	332,9
	13	1	104,9	81,0	85,0	4,0	386,7
	14	1	104,9	81,0	85,0	4,0	386,7
	15-25	11	105	81,0	85,0	4,0	332,9
	26-28	3	101	80,2	81,0	4,0	321,7
	29	1	93	86,6	80,5	4,0	362,2
	30-37	8	100	80,0	80,0	3,0	233,9
	38	1	99,9	80,1	80,0	3,0	276,7
	39	1	99,9	80,1	80,0	3,0	276,7
	40-50	11	100	80,0	80,0	3,0	233,9
	Tổng	50	5.117				
LK4	01	1	111,7	87,0	97,2	3,0	276,0
	02-12	11	102,5	80,5	82,5	3,0	246,6
	13	1	143,3	80,6	115,5	3,0	312,6
	14	1	143,3	80,6	115,5	3,0	312,6
	15-25	11	102,5	80,5	82,5	3,0	246,6
	26	1	105,2	88,9	93,5	3,0	268,6
	27	1	103,8	80,3	83,4	3,0	248,4

	28	1	104,6	81,0	84,7	3,0	251,0
	29	1	105,5	81,0	85,5	3,0	252,6
	30	1	106,3	81,2	86,3	3,0	254,2
	31	1	107,1	81,3	87,1	3,0	255,8
	32	1	107,9	81,6	88,0	3,0	257,6
	Tổng	32	3.394				
LK5	01	1	136,3	45,6	62,0	4,0	308,4
	02	1	112,6	62,5	70,0	4,0	315,8
	03	1	110,2	68,0	75,0	4,0	335,0
	04	1	111,7	72,6	80,4	4,0	366,0
	05	1	99,8	69,6	69,0	4,0	306,6
	06	1	101,7	76,0	76,7	4,0	341,7
	07	1	88,9	78,9	69,7	4,0	307,1
	08	1	94,2	80,1	75,0	4,0	328,0
	09	1	98,8	81,0	79,6	4,0	346,8
	10	1	100	80,0	80,0	4,0	318,8
	11	1	100	80,0	80,0	4,0	318,8
	12	1	100	80,0	80,0	4,0	318,8
	13-18	6	100	80,0	80,0	4,0	318,8
	19-21	3	100	80,0	80,0	4,0	318,8
	22-24	3	100	80,0	80,0	4,0	318,8
	25-27	3	100	80,0	80,0	4,0	318,8
	28	1	91	87,4	79,5	4,0	349,9
	29-30	2	100	80,0	80,0	3,0	235,7
	31	1	100	80,0	80,0	3,0	266,6
	Tổng	31	3.137				
LK6	01	1	92	86,4	79,5	4,0	370,2
	02-12	11	100	80,0	80,0	4,0	317,9
	13	1	100	80,0	80,0	4,0	371,7
	14	1	100	80,0	80,0	3,0	276,7
	15-25	11	100	80,0	80,0	3,0	233,9
	26	1	92	86,4	79,5	3,0	275,7
	Tổng	26	2.584				
LK7	01	1	77	83,7	64,5	3,0	240,4
	02-20	19	85	76,5	65	3,0	226,6
	21	1	143	77,5	110,8	3,0	362,4
	Tổng	21	1.835		267		

Bảng thống kê nhà liên kế vườn:

Lô	Ký hiệu căn	Số căn	Diện tích 1 căn (m2)	MĐ XD (%)	Diện tích xây dựng 1 căn (m ²)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD 1 căn (m ²)
B1	01	1	192,0	71,1	136,6	3,0	396,9
	02-11	10	200,0	68,3	136,6	3,0	396,9
	12	1	214,0	63,8	136,6	3,0	396,9
	Tổng	12					
B2	01	1	197	69,3	136,6	3,0	396,9
	02-03	2	200,0	68,3	136,6	3,0	396,9
	04	1	202	67,6	136,6	3,0	396,9
	05-13	9	205,0	66,6	136,6	3,0	396,9
	14	1	199,0	68,6	136,6	3,0	396,9
	15	1	186,0	73,4	136,6	3,0	396,9
	16-24	9	205,0	66,6	136,6	3,0	396,9
	Tổng	24					
B3	01	1	210	65,0	136,6	3,0	396,9
	02-03	2	200,0	68,3	136,6	3,0	396,9
	04	1	187,0	73,0	136,6	3,0	396,9
	05-14	10	200,0	68,3	136,6	3,0	396,9
	15	1	200,0	68,3	136,6	3,0	396,9
	Tổng	15					
B4	01-16	16	205,0	66,6	136,6	3,0	396,9
	17	1	198	63,6	126,0	3,0	370,8
	18	1	197,5	63,8	126,0	3,0	370,8
	19	1	199,5	63,2	126,0	3,0	370,8
	20	1	203	62,1	126,0	3,0	370,8
	21-36	16	205,0	66,6	136,6	3,0	396,9
	37	1	202	67,6	136,6	3,0	396,9
	38-39	2	200,0	68,3	136,6	3,0	396,9
	40	1	202	67,6	136,6	3,0	396,9
	Tổng	40					
B5	01-16	16	205,0	66,6	136,6	3,0	396,9
	17	1	189,5	66,5	126,0	3,0	376,9
	18	1	190,0	66,3	126,0	3,0	376,9
	19	1	190,0	66,3	126,0	3,0	376,9

	20	1	189,5	66,5	126,0	3,0	376,9
	21-36	16	205,0	66,6	136,6	3,0	396,9
	37	1	202	67,6	136,6	3,0	396,9
	38-39	2	200,0	68,3	136,6	3,0	396,9
	40	1	202	67,6	136,6	3,0	396,9
	Tổng	40					