

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 273 /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 21 tháng 01 năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (phạm vi khoảng 78454,0m²) của dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư PV2

Ngày 08/01/2021 Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm Tờ trình số 01/TTr-PV2 ngày 07/01/2021 của Công ty cổ phần đầu tư PV2 về việc trình thẩm định thiết kế bản vẽ thi công đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch theo biên nhận hồ sơ số 000.00.14.H19.210108-0002 ngày hẹn trả kết quả 19/02/2021 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 Văn bản số 13896/UBND-KTN ngày 16/11/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty cổ phần đầu tư PV2 được giãn tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

Căn cứ Văn bản số 1928/UBND-CN ngày 26/5/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển Khu dân cư theo quy hoạch quy mô 9,991ha tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty cổ phần đầu tư PV2 làm chủ đầu tư;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH.

1. Tên công trình: Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật; Loại, cấp công trình:
 - + Công trình giao thông, cấp III;
 - + Công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, bể xử lý nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh vỉa hè), cấp III;
 - + Công trình công nghiệp (trạm biến áp), cấp IV;
2. Thuộc dự án: Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.
3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư PV2.
4. Địa điểm xây dựng: tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
5. Tổng mức đầu tư xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật dự kiến: khoảng 93.940.380.000 đồng (theo Tờ trình số 01/TTr-PV2 ngày 07/01/2021 của Công ty cổ phần đầu tư PV2).
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.
7. Thời gian thực hiện: từ năm 2020 - 2022.
8. Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công, khảo sát địa chất: Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Khánh Tường;
9. Nhà thầu khảo sát địa hình: Liên hiệp Khảo sát địa chất công trình - Nền móng và Môi trường;
10. Nhà thầu lập thiết kế về PCCC: Công ty cổ phần thiết bị PCCC Bảo Duy;
11. Nhà thầu thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Bảo Phúc Long.

II. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định:
 - a) Cơ sở pháp lý:
 - Quyết định số 01/QĐ-XPVPHC ngày 14/01/2021 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Văn bản số 398/UBND-CN ngày 19/01/2021 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc thỏa thuận vị trí đầu nối giao thông, thoát nước mưa của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Văn bản thỏa thuận đầu nối cấp điện cho dự án vào lưới phân phối điện số 793/TTĐN-ĐLNT ngày 13/01/2021 giữa Điện lực Nhơn Trạch và Công ty cổ phần đầu tư PV2;

- Quyết định số 23/QĐ-VP ngày 25/12/2020 của Công ty cổ phần đầu tư PV2 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Giấy chứng nhận số 541/TD-PCCC ngày 31/12/2020 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ thuộc Công an tỉnh Đồng Nai về việc thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và Chữa cháy Hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Văn bản số 6892/SXD-QLXD ngày 25/12/2020 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 của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Văn bản số 210/2020/NTW ngày 25/12/2020 của Công ty cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch về việc thỏa thuận đầu nối cấp nước cho dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Văn bản số 13896/UBND-KTN ngày 16/11/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty cổ phần đầu tư PV2 được giãn tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch; theo đó thời hạn hoàn thành xây dựng và đưa dự án vào hoạt động trước 24 tháng (kể từ ngày văn bản này được phát hành);

- Văn bản số 1928/UBND-CN ngày 26/5/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển Khu dân cư theo quy hoạch quy mô 9,991ha tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty cổ phần đầu tư PV2 làm chủ đầu tư;

- Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

- Văn bản số 6710/UBND-KTN ngày 12/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho phép chủ đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch 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;

- Văn bản số 5622/STNMT-CCBVMT ngày 22/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thông báo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 8047/UBND-KTN ngày 13/7/2020;

- Văn bản số 8047/UBND-KTN ngày 13/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thay đổi một số nội dung so với báo cáo đánh giá tác động môi trường của Công ty cổ phần đầu tư PV2;

- Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 11/5/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, diện tích 9,991ha” của Công ty cổ phần đầu tư PV2;

- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty cổ phần đầu tư PV2 chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 78454,0m² đất nông nghiệp tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch;

- Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số: 02/TLBD tỷ lệ 1/1000 do Công ty TNHH khảo sát và xây dựng 6 thực hiện ngày 02/3/2018 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 05/3/2018.

b) Tài liệu thiết kế:

- Bản vẽ thiết kế cơ sở được duyệt; Báo cáo tổng hợp của chủ đầu tư;

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và các bản vẽ thiết kế thi công được đóng dấu thẩm tra;

- Thuyết minh thiết kế bản vẽ thi công, bản vẽ thiết kế thi công do các đơn vị tư vấn thực hiện năm 2020;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất, địa hình thực hiện năm 2020;

c) Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công, 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: Liên hiệp Khảo sát địa chất công trình - Nền móng 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-00003913 ngày 11/9/2017.

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Bảo Phúc Long đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00004358 ngày 28/9/2017 và được Sở Xây dựng Đồng Nai cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: DON-00004358 ngày 14/7/2020.

2. Danh mục các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

Hồ sơ thiết kế áp dụng các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam theo danh mục tại Báo cáo số 84/BCTT-BPL ngày 06/01/2021 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Bảo Phúc Long về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch và một số Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan được sử dụng trong thiết kế các hạng mục công trình.

III. NỘI DUNG THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG TRÌNH THẨM ĐỊNH.

1. San nền:

- Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ san nền từ 7.00m ÷ 3.00m, hướng dốc chính từ phía Nam dốc về phía Tây Bắc, độ dốc trung bình $i=0,3\% \div 1,0\%$;

- Phương án thiết kế san nền trên cơ sở tận dụng khối lượng san lấp tại chỗ, đảm bảo thoát nước tự nhiên trong khu vực;

+ Độ chặt san nền yêu cầu: $K \geq 0.9$;

+ Đất san lấp đất cấp 3; đắp đất từng lớp dày 0,3m lu lèn đạt độ chặt yêu cầu;

2. Đường giao thông:

- Cấp đường: Đường vào nhóm nhà ở;

- Vận tốc không chế: 30 ÷ 40km/h;

- Cấp tải trọng: trục xe 10 tấn;

- Mặt đường: cấp cao A1, 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	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Chiều rộng (m)					Độ dốc
				Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè			
						Trái	Phân cách	Phải	
01	Đường D1	287.70	1-1	17	7	5	0	5	Hai mái (2%)
		112.40	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
02	Đường D2	124.18	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
03	Đường D3	202.06	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
04	Đường D4	47.50	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
		41.03	2A-2A	11	7	3.5	-	0.5	nt
05	Đường D5	155.49	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
06	Đường D6	182.73	3-3	12.5	7	3.5	-	2.0	nt
07	Đường D7	101.47	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
08	Đường N1	333.12	1-1	17	7	5.0	-	5.0	nt
09	Đường N2	185.63	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
		77.28	2A-2A	11	7	3.5	-	0.5	nt
10	Đường N3	287.00	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
11	Đường N4	333.00	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
12	Đường N5	122.00	2-2	14	7	3.5	-	3.5	nt
13	Đường N6	165.89	2A-2A	11	7	3.5	-	0.5	nt
14	Đường N7	47.25	4-4	9,5	6	3.0	-	0.5	Một mái (2%)
Tổng cộng		2758.48							

b) Thiết kế trắc dọc, trắc ngang tuyến :

- Thiết kế trắc dọc tuyến bám sát theo cao độ san nền, tạo dốc dọc khoảng 0,30% ÷ 4,00% nhằm tạo điều kiện thoát nước mặt tốt cho đường nội bộ.

- Dốc ngang mặt đường 2 mái, độ dốc $i=2,0\%$;
- Dốc ngang vỉa hè 1 mái, độ dốc $i=1,5\%$ hướng dốc ra lòng đường.

c) Kết cấu mặt đường: $E_{vc} \geq 120 \text{ Mpa}$.

- + Bê tông nhựa chặt C12.5, dày 6cm (SKN);
- + Tưới nhựa thấm bám theo tiêu chuẩn 1 kg/m^2 ;
- + Cấp phối đá dăm loại I ($D_{\max} \geq 25 \text{ mm}$), dày 15cm (SKN), $K \geq 0,98$;
- + Cấp phối đá dăm loại II, ($D_{\max} \geq 37,5 \text{ mm}$), dày 15cm (SKN), $K \geq 0,98$;
- + Đất nền đầm chặt $K \geq 0,98$; $E_o \geq 50 \text{ Mpa}$. (theo kết quả thí nghiệm CBR).

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 (40x40x3)cm;
- + Lớp vữa XM mác 75 dày 2cm;
- + Bê tông đá 1x2 mác 150, dày 5cm;
- + Cấp phối đá dăm loại II, dày 10cm (SKN), độ chặt yêu cầu $K \geq 0,95$;
- + Nền đất đắp tới cao trình 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 (hình chữ nhật L): Kích thước rộng 45cm, chiều cao 29cm; trong đó chiều cao so với mặt đường là 15cm;

* Loại 3 (vát góc lồi đi cho người khuyết tật tiếp cận): Kích thước rộng 65cm, chiều cao 18cm; trong đó chiều cao so với mặt đường là 3cm;

+ Bố trí ramp dốc tại các giao lộ, trên vỉa hè bố trí loại gạch Terrazo chuyên hướng chuyên dụng dành cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định;

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

- Các công trình an toàn giao thông: Lắp đặt biển báo hiệu đường bộ trên vỉa hè, kẻ vạch sơn phản quang, tín hiệu giao thông trên lòng đường,... theo quy định;

- Cây xanh: Dọc các tuyến đường giao thông trong khu dân cư được trồng cây xanh tạo bóng mát, tán rộng, không cản trở tầm nhìn giao thông; đồng thời tham gia vào việc hình thành cảnh quan đường phố;

- Khoảng cách giữa các cây trồng dọc đường trên vỉa hè từ 8-15m. Cây được trồng giữa hai lô nhà. Dự kiến trồng cây Lim xẹt, Giáng hương, Bằng lăng tím... yêu cầu khi đưa cây vào trồng có chiều cao tối thiểu 3m, đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn tối

thiếu 6cm, tán cây cân đối, thân cây thẳng, không sâu bệnh; hố trồng cây có kích thước (1,0 x 1,0)m, lát gạch xi măng có lỗ kích thước (20 x 40)cm.

3. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính từ phía Nam và thấp dần về phía Tây Bắc và Đông Bắc; 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 D600 ÷ D1500;

+ Hướng phía Bắc sử dụng đường cống D1500 đi trong hẻm 1057 Lý Thái Tổ nối ra đường ĐT 769, sau đó thoát ra rạch Nhum chảy vào sông Vàm Môn;

+ Hướng phía Đông đầu nối vào tuyến cống D600 của dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Phú Hội đang được triển khai, sau đó thoát ra mương hiện hữu ĐT 769 chảy về sông Vàm Môn.

- 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.

4. Thoát nước thải - bể xử lý nước thải:

a) 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 phố, sử dụng cống BTCT D300 ÷ D400 thu nhận nước thải và dẫn về trạm xử lý nước thải tại khu đất phía Bắc; nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn về vệ sinh môi trường cho chảy vào hệ thống thoát nước mưa của dự án; Nước thải vệ sinh trong từng nhà ở liên kế 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.

b) Bể xử lý nước thải - phòng máy:

b.1. Bể xử lý nước thải: Xây dựng bể xử lý nước thải công suất 390m³/ngày.đêm; kích thước rộng 8m, dài 15m, sâu 5,5m, diện tích xây dựng khoảng 120m²;

Giải pháp thiết kế chính: Hệ kết cấu móng bè; bản đáy, vách bao che, vách ngăn, nắp bể bằng BTCT đổ tại chỗ, xử lý chống thấm, chống hóa chất theo tiêu chuẩn; đáy bể tạo dốc thoát nước về phễu thu nước; Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước thải, thiết bị xử lý nước thải được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

b.2. Phòng máy (xây dựng trên bản sàn bể xử lý nước thải); Quy mô 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 15m², chiều cao xây dựng công trình 4,1m tính từ cao trình mặt bể xử lý nước thải hoàn thiện;

Giải pháp thiết kế chính:

- Hệ khung, cột, dầm, sàn bằng BTCT đổ tại chỗ; Mái lợp tôn sóng vuông mạ màu, trần đóng tấm thạch cao kết hợp khung trần chuyên dụng;

- Toàn bộ tường bao che, tường ngăn xây gạch; Sơn nước trong và ngoài nhà hoàn thiện;

- Nền láng vữa xi măng xử lý chống thấm;

- Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng khung sắt kính;

- Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước thải, thông tin liên lạc được đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh.

5. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống HDPE D200 hiện hữu trên đường ĐT 769 cách dự án khoảng 950m; Sử dụng ống HDPE D160 dẫn vào bể chứa trong khu quy hoạch sau đó nước được bơm đến các hộ dân sử dụng và cấp nước PCCC;

- Sử dụng hệ thống ống HDPE D110 ÷ D160 cấp nước cho khu vực dự án; Các đoạn ống cấp nước cắt ngang đường giao thông sử dụng ống lồng sắt mạ kẽm nhằm tránh gây hư hại cho tuyến ống; bố trí các trụ cấp nước PCCC trên tuyến với khoảng cách trụ PCCC từ 120m ÷ 150m cho mỗi trụ.

- Mạng lưới ống cấp dạng mạch vòng kết hợp nhánh cụt bảo đảm lượng cung cấp nước cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống PCCC của toàn khu khi cần thiết;

6. Hệ thống điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến lấy từ tuyến 22kV hiện hữu trên đường ĐT 769 thuộc Trạm 110/220kV-2x40mVA Long Thành; Xây dựng, lắp đặt 04 trạm biến áp 3 pha, gồm trạm TBA 1&2 1x400+1x560kVA-22kV/0.4kV và trạm TBA 3&4 1x400+1x560kVA-22kV/0.4kV dạng trạm Kios Compact đặt trong khu hoa viên cây xanh, công trình công cộng;

- Toàn bộ lưới điện hạ thế đi ngầm trên vỉa hè; bố trí tủ phân phối hạ thế cấp nguồn cho các hộ dân cư trong khu vực dự án; Sử dụng ống gân xoắn HDPE D65/50 ÷ D195/150 để luồn cáp cấp điện;

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn Led công suất 70W ÷ 100W gắn trên cần đèn thép mạ kẽm cao 2m, độ vươn của cần đèn là 1,5m (loại cần đơn và cần đôi cho các vị trí có yêu cầu sử dụng); Trụ thép mạ kẽm cao 7m, khoảng cách các trụ 25m ÷ 35m; hệ thống dây cáp cấp điện đi ngầm trên vỉa hè;

- Hệ thống tiếp địa phải được nối tiếp liên hoàn bằng cáp tiếp địa kéo dọc tuyến tạo thành mạng bằng cáp đồng trần C25mm² và đảm bảo điện trở nối đất toàn hệ thống phải nhỏ hơn 10Ω ở bất kỳ thời điểm nào trong năm, điện trở tiếp đất tại vị trí tủ điều khiển phải nhỏ hơn 4Ω; Cọc tiếp địa đóng tại từng trụ đèn bên ngoài móng trụ đèn.

7. 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 Tân, huyện Nhơn Trạch do chủ đầu tư hợp đồng Công ty Bưu chính viễn thông thực hiện.

- Sử dụng ống uPVC D56 ÷ D110 làm tuyến ống phân phối tới các hộ tiêu thụ, các ống đi ngầm dưới vỉa hè để luồn các tuyến cáp quang;

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG.

Căn cứ Báo cáo số 84/BCTT-BPL ngày 06/01/2021 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Bảo Phúc Long về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch. Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công các công trình trên như sau:

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

- Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công, khảo sát địa chất, địa hình công trình có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với 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	Nguyễn Quý Huân	KS-08-14831-A	18/8/2021
Giao thông	Nguyễn Quý Huân	KS-08-14831-A	18/8/2021
Điện	Bùi Văn Khải	BXD-00000022	05/01/2022
Nước	Lê Khắc Thành	DON-00012673	07/11/2022
Khảo sát địa hình	Nguyễn Trung Kiên	HCM-00005218	25/4/2023
Khảo sát địa chất	Trần Thanh Cảnh	BXD-00033297	16/10/2024

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

- Nội dung hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình được lập cơ bản phù hợp với thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng Đồng Nai thẩm định tại Văn bản số 6889/SXD-QLXD ngày 25/12/2020.

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

- Giải pháp thiết kế công trình cơ bản phù hợp với quy mô, yêu cầu công năng, vị trí, đặc điểm công trình 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 bản vẽ thi công về cơ bản đã tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật chủ yếu được áp dụng cho công trình được đánh giá trong Báo cáo kết quả thẩm tra 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:

- Giải pháp thiết kế công trình phù hợp với công năng sử dụng; thiết kế kết cấu đã xét đến các tải trọng tác động lên công trình và đặc điểm địa chất tại khu vực của dự án. Theo kết luận của tư vấn thẩm tra thiết kế: Kết cấu công trình đảm bảo an toàn chịu lực, an toàn đối với công trình lân cận;

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

- Hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ thuộc Công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và Chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 541/TD-PPCC ngày 31/12/2020;

- Dự án “Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, diện tích 9,991ha” của Công ty cổ phần đầu tư PV2 đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 11/5/2017 và chấp thuận một số nội dung thay đổi so với báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt tại Văn bản số 8047/UBND-KTN ngày 13/7/2020.

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

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

+ Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty cổ phần đầu tư PV2 chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 78.454,0m² đất nông nghiệp tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch;

- Xác nhận về mặt bằng và tình trạng thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội: Chủ đầu tư đang tổ chức thi công xây dựng công trình, Thanh tra Sở Xây dựng Đồng Nai đã xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 01/QĐ-XPVPHC ngày 14/01/2021 (kèm biên lai thu số 0000472 của Kho bạc Nhà nước Đồng Nai).

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận: Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư 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 bước tiếp theo.

2. Kết luận về điều kiện để miễn giấy phép xây dựng:

Căn cứ Điểm d Khoản 3 Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 của Quốc Hội thì một phần các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã được thẩm định tại văn bản này trên phạm vi khoảng 78.454,0m² (đính kèm bản vẽ) thuộc dự án trên đủ điều kiện để miễn giấy phép xây dựng. *(Đính kèm bản vẽ).*

Tuy nhiên, theo ý kiến của UBND Huyện Nhơn Trạch tại văn bản số 6248/UBND-TN ngày 24/07/2020 thì phần diện tích đất **78.454,0m²** đã được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng sẽ bị giảm xuống khoảng **1.615,6m²**. Nguyên nhân chủ yếu do diện tích nhiều thửa đất đang lập phương án bồi thường có diện tích tăng thêm do đo vẽ theo hiện trạng sử dụng thực tế và 01 trường hợp đã được cấp giấy CNQSDĐ trong phần diện tích đất đã được chuyển mục đích. Do đó, đối với các công trình đường giao thông và Hạ tầng kỹ thuật thuộc phần diện tích đất **1.615,6m²** này, **chủ đầu tư chỉ được phép thi công xây dựng sau khi hoàn thành đầy đủ các thủ tục về đất đai theo qui định.** *(Đính kèm bản vẽ).*

Đối với phần diện tích đất còn lại của dự án khoảng 21.456,0m² chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục về đất đai và thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng cho các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật còn lại.

3. Lập hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình: Nhà ở riêng lẻ, nhà trẻ - mẫu giáo, thương mại dịch vụ, nhà sinh hoạt cộng đồng, hoa viên cây xanh, bể nước sinh hoạt,... theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt trình Sở Xây dựng thẩm định;

4. Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn, đơn vị thẩm tra hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác các nội dung trong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình, Báo cáo kết quả khảo sát địa chất và an toàn, chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

5. 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.

6. Các nội dung khác:

- Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, đơn vị thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo thiết kế bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản này, phòng chống cháy nổ theo Giấy chứng nhận số 541/TD-PCCC ngày 31/12/2020 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ thuộc Công an tỉnh Đồng Nai; Bảo vệ môi trường theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 11/5/2017 và chấp thuận một số nội dung thay đổi so với báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt tại Văn bản số 8047/UBND-KTN ngày 13/7/2020.

- Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào phải khảo sát kỹ thực tế và thực hiện thỏa thuận đầu nối với các cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Công trình phải được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành công trình.

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

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư 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;
- Cục thuế Đồng Nai;
- UBND Nhơn Trạch;
- UBND xã Long Tân,
- UBND xã Phú Hội;
- Thanh tra Sở; QLCLXD;
- Lưu: VT, QLXD, (Châu).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

