

Số: /SXD-QLXD
V/v thông báo kết quả thẩm định
thiết kế xây dựng triển khai sau thiết
kế cơ sở công trình Nhà ở 236 căn
nhà thuộc dự án Khu dân cư theo
quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức,
huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 25/2024/HA-PLDA ngày 25/06/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An (kèm hồ sơ) đề nghị thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở 236 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Biên nhận số: H19.14-240627-0003; ngày nhận: 27/06/2024; ngày hẹn trả kết quả: 27/07/2024).

Căn cứ Luật Xây dựng 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 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 Báo cáo thẩm tra thiết kế số 2406/2024/RDTQ ngày 26/6/2024 của Công ty TNHH Thiết kế và tư vấn xây dựng R.D.T.Q.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình trên như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình: Công trình Nhà ở 236 căn.

Thuộc dự án: Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

3. Thuộc dự án đầu tư: Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; được Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất

động sản Hà An phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Nhà ở 236 căn thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai số 146/2024/HA-PDDADT ngày 14/06/2024.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.
5. Địa điểm xây dựng: Xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
6. Dự toán xây dựng dự kiến: khoảng 180.000.000.000 đồng
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.
8. Thời gian thực hiện 2024 - 2028
9. Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công: Công ty Cổ phần Tư vấn và xây dựng ACE
10. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Thiết kế Phương Anh.
11. Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty TNHH Thiết kế và tư vấn xây dựng R.D.T.Q

II. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Văn bản pháp lý:
 - Tờ trình số 25/2024/HA-PLDA ngày 25/06/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An (kèm hồ sơ) đề nghị thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở 236 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
 - Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/09/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 822000 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 21/02/2020.
 - Quyết định số 1814/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 03/06/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần; Mã số doanh nghiệp: 3702642596 Đăng ký lần đầu ngày 23/02/2018; Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 31/03/2020 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.
 - Văn bản số 19/CN-PKD ngày 07/01/2020 của Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai về việc góp ý kiến thỏa thuận nguồn cấp nước cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An làm chủ đầu tư.
 - Văn bản số 111/ĐLLT-KHKT ngày 15/01/2019 của Điện lực Long Thành về việc thỏa thuận vị trí đấu nối cấp điện cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
 - Văn bản số 3552/UBND-KT ngày 14/4/2020 của UBND huyện Long Thành về việc ý kiến về hướng tuyến đấu nối hệ thống thoát nước cho dự án khu dân cư 92,2ha tại xã Long Đức.

- Văn bản số 5466/SXD-QLXD ngày 13/10/2020 của Sở Xây dựng về việc 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 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha, quy mô 4.026 căn hộ, dân số 16.100 người” tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.

- Giấy chứng nhận số 259/TD-PCCC ngày 30/6/2020 thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình hạ tầng kỹ thuật của Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 2462/SXD-QLXD ngày 10/6/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở 236 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Hồ sơ, tài liệu khảo sát, thiết kế, thẩm tra:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình thực hiện năm 2020.

- 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 2406/2024/RDTQ ngày 26/06/2024 của Công ty TNHH Thiết kế và tư vấn xây dựng R.D.T.Q.

3. Năng lực hoạt động xây dựng của các tổ chức và năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia thiết kế, thẩm tra, khảo sát:

a) Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức:

Tổ chức	Tên	Số CCNLHĐXD	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế	Công ty Cổ phần Tư Vấn và Thiết Kế Xây Dựng ACE	BXD-00000097	Cục QLHĐXD	11/01/2032
Thẩm tra	Công ty TNHH Thiết kế và tư vấn xây dựng R.D.T.Q.	BXD-00002354	Cục QLHĐXD	30/05/2032
Khảo sát	Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại và thiết kế Phương Anh	BXD-00004634	Cục QLHĐXD	22/9/2022

b) Năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Nơi cấp	Thời hạn
Thiết kế				
Chủ nhiệm	Nghiêm Xuân Huy	HAN-06-2021-0006	Sở QHKT Hà Nội	21/01/2032
Kiến trúc	Phạm Thị Thu Phương	HAN-07-2022-106		25/02/2033

Kết cấu	Nguyễn Ngọc Đức	BXD-00015558	Cục QLHĐXD	30/11/2027
Điện	Mai Thanh Tùng	BXD-00084228		15/01/2025
Nước	Lê Quang Hoa	BXD-00124410		10/11/2026
Khảo sát				
Địa chất	Đinh Văn Tánh	BXD-00021904	Cục QLHĐXD	11/4/2023
Thẩm tra				
Kiến trúc	Phạm Hữu Thuận	HCM-00079141	SXD TP HCM	04/12/2024
Kết cấu	Thân Thành Duy	BXD-00049116	Cục QLHĐXD	20/02/2029
Điện	Đinh Ngọc Thái	THX-00152574	Hội CTN VN	18/10/2028
Nước	Đồng Như Cường	CTN-00157670	Tổng hội XDVN	09/03/2028

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng dự án:

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành có diện tích khoảng 922.154 m² đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 03/06/2020, với một số chỉ tiêu sau:

- Diện tích đất ở nhà liền kề (3.784 lô) : 413.759 m².
- Diện tích đất ở nhà biệt thự (242 lô) : 51.928 m².
- Diện tích đất công trình công cộng (đất giáo dục) : 50.718 m².
- Diện tích đất dịch vụ đô thị : 23.053 m².
- Diện tích đất hạ tầng (trạm XLNT) : 1.447 m².
- Diện tích đất giao thông : 309.325 m².

2. Quy mô đầu tư, giải pháp thiết kế chủ yếu:

- Phương án thiết kế 236 căn nhà liền kề 3 tầng gồm các mẫu nhà: LK1A_5x20: 129 căn; LK1A_6x22: 20 căn; LK1C_9x22: 02 căn; LK1D_6x20: 27 căn; LK1E_5x21.5: 30căn; LK1F_8.5x20: 01 căn; LK1J_7.5x21.5: 12 căn; LK1F_7.5x20: 06căn LK2A_5.2x20: 06 căn ; LK2A_6x22: 06 căn ; LK2C_9X22: 01 căn (*Quy mô, diện tích, số tầng 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 băng, hệ khung cột, dầm, sàn, sàn mái, sê nô, bản cầu thang bằng bê tông cốt thép, mái dầm ngói. 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 granit chống trượt; Hệ thống cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính; Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước đầu tư đồng bộ

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập, thẩm tra thiết kế xây dựng; 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.

- Công trình đã được Công ty TNHH Thiết kế và tư vấn xây dựng R.D.T.Q thẩm tra theo quy định tại khoản 6 Điều 82 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

2. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra:

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát, thẩm tra có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định.

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

3. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với thiết kế cơ sở đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định:

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 thẩm định tại Văn bản số 2462/SXD-QLXD ngày 10/6/2024.

4. Kiểm tra kết quả thẩm tra của tổ chức tư vấn về đáp ứng yêu cầu an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế đối với trường hợp yêu cầu phải thẩm tra thiết kế theo quy định:

a) Về đảm bảo yêu cầu an toàn cho công trình:

Báo cáo thẩm tra đã đánh giá thiết kế đảm bảo an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận.

b) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế:

Báo cáo thẩm tra đã đánh giá hồ sơ thiết kế tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chủ yếu được áp dụng trong công tác thiết kế.

5. Kiểm tra việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại văn bản số 259/TD-PCCC ngày 30/6/2020.

- Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 10/9/2020.

V. 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 Nhà ở 236 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai thực hiện các công việc tiếp theo.

2. Kết luận về việc đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng:

Công trình Nhà ở 236 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

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 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.

4. 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.

5. Các nội dung khác:

- Công trình phải chịu sự kiểm tra, thanh 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan kèm theo thông báo khởi công đến UBND huyện Long Thành để theo dõi, quản lý theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP (nội dung về quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP).

- Chủ đầu tư chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đã đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở 236 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- UBND huyện Long Thành;
- Ban Giám đốc;
- Thanh tra sở, Phòng QLCLXD;
- Lưu. VT, QLXD, Trung.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương

PHỤ LỤC

(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLXD ngày tháng năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai)

BẢNG TỔNG HỢP MẪU NHÀ

STT	Mẫu nhà áp dụng	Vị trí lô đất	Tổng số (236 căn)	Số tầng theo quy hoạch	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích đất (m ²)	Kích thước lô đất xây dựng (m)	DTXD Tầng 1 (m ²)	Tổng DT SXD mỗi căn (m ²)	Số tầng theo thiết kế
1	LK1A_5x20	LK-24A-01 → LK-24A-09, LK-24A-12 → LK-24A-20	129	1-3	57,5	100,0	5x20	57,48	145,45	3
		LK-24B-02 → LK-24B-09, LK-24B-12 → LK-24B-20								
		LK-25A-01 → LK-25A-09, LK-25A-12 → LK-25A-20								
		LK-25B-02 → LK-25B-09, LK-25B-12 → LK-25B-20								
		LK-26A-01 → LK-26A-09, LK-26A-12 → LK-26A-20								
		LK-26B-02 → LK-26B-09, LK-26B-12 → LK-26B-20								
		LK-20-09 → LK-20-13 LK-21-12 → LK-21-16 LK-22-16 → LK-22-20								
		LK-24A-10 → LK-24A-11 LK-24B-01, LK-24B-25 LK-25A-10 → LK-25A-11 LK-25B-01, LK-25B-25 LK-26A-10 → LK-26A-11 LK-26B-01, LK-26B-25								
2	LK1A_6x22	LK-27A-02 → LK-27A-10 LK-27B-02 → LK-27A-10	20	1-3	51,8	132,0	6x22	68,33	173,34	3
		LK-27A-11, LK-27B-01								

3	LK1C_9x22	LK-27A-01, LK-27B-11	2	1-3	39,2	190,0	9x22	74,4	189,57	3
4	LK1D_6x20	LK-28A-09 → LK-28A-13 LK-28B-10 → LK-28B-15 LK-28C-11 → LK-28C-17 LK-28D-11 → LK-28D-13	27	1-3	56,9	120,0	6x20	68,33	173,34	3
		LK-28A-08, LK-28B-09, LK-28B-16, LK-28C-10, LK-28C-18, LK-28D-14								
5	LK1E_5x21.5	LK-24A-22 → LK-24A-26, LK-24B-11 → LK-24B-15 LK-25A-22 → LK-25A-26, LK-25B-11 → LK-25B-15 LK-26A-22 → LK-26A-26, LK-26B-11 → LK-26B-15	30	1-3	53,5	107,5	5x21.5	57,48	145,45	3
6	LK1F_8.5x20	LK-28A-14	1	1-3	45,2	162,0	Đa giác	73,15	188,32	3
7	LK1J_7.5x21.5	LK-24A-21, LK-24A-27 LK-24B-10, LK-24B-16 LK-25A-21, LK-25A-27 LK-25B-10, LK-25B-16 LK-26A-21, LK-26A-27 LK-26B-10, LK-26B-16	12	1-3	37,5	153,3	Đa giác	57,48	145,45	3
8	LK1F_7.5x20	LK-20-08, LK-20-14 LK-21-11, LK-21-17 LK-22-15, LK-22-21	6	1-3	40,5	142,0	Đa giác	57,48	145,45	3
9	LK2A_5.2X20	LK-20-02 --> LK-20-07	6	1-3	57,3	104,0	5.2x20	59,64	158,31	3
10	LK2A_6X22	LK-23-15, LK-23-16	2	1-3	52,3	132,0	6x22	69,05	182,28	3
11	LK2C_9X22	LK-23-15, LK-23-16	1	1-3	31,4	190,0	Đa giác	73,68	197,48	3