

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 522/SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày 05 tháng 10 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định  
thiết kế cơ sở công trình Nhà phố  
thương mại shophouse 2 (93 căn)  
thuộc dự án Khu dân cư theo quy  
hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức,  
huyện Long Thành, tỉnh Đồng  
Nai.

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

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 87/VĐP-2020 ngày 28/08/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà phố thương mại shophouse 2 (93 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Biên nhận số: 000.00.14.H19-200831-0007, ngày nhận: 31/08/2020, ngày hẹn trả kết quả: 06/10/2020);

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

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

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 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; Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà phố thương mại shophouse 2 (93 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành như sau:

**I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH:**

1. Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

2. Tên công trình: Nhà phố thương mại shophouse 2 (93 căn).

3. Loại, cấp công trình: dân dụng cấp III.

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.

6. Dự toán xây dựng dự kiến khoảng: 197.000.000.000 đồng (theo Tờ trình số 87/VPĐ-2020 ngày 28/8/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An).

7. Nguồn vốn: Vốn tự có của chủ đầu tư.

8. Thời gian thực hiện dự án: 2019-2023.

9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng VN - Quy hoạch xây dựng.  
- TCXD 7957-2008 Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 33-2006 – Cấp nước, mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.

- Quy phạm trang bị điện 11TCN - 18 – 2006; 11TCN - 19 – 2006; 11TCN - 20 – 2006; TBA 11TCN - 21 – 2006.

- TCXDVN 259-2001 - Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường đô thị.

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

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

Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan thiết kế công trình.

10. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng AVĐH

11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần xây dựng thương mại và thiết kế Phương Anh.

## **II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ:**

1. Văn bản pháp lý:

- Tờ trình số 87/VĐP-2020 ngày 28/08/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An về việc thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà phố thương mại shophouse 2 (93 căn) 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 cấp quyết định 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.

- 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.

- 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.

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

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình.
- Thuyết minh thiết kế cơ sở và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2020.

## 3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng AVĐH đã được Bộ Xây dựng- Cục Quản lý hoạt động Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00003076 ngày 10/08/2017.

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần xây dựng thương mại và thiết kế Phương Anh đã được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00004634 ngày 22/09/2017;

- 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 | Hứa Quang Huy          | BXD-00052239 | 15/03/2024 |
| Kiến trúc          | Đào Thị Huyền Trang    | HCM-00093108 | 29/06/2025 |
| Kết cấu            | Nguyễn Đặng Minh Trang | BXD-00052240 | 15/03/2024 |

|                   |                  |               |            |
|-------------------|------------------|---------------|------------|
| Cấp nước          | Nguyễn Minh Tuấn | BXD-00052243  | 22/07/2024 |
| Cấp điện          | Lư Chí Tài       | BXD-00052242  | 15/03/2024 |
| Khảo sát địa chất | Đình Văn Tánh    | KS-08-14475-A | 02/08/2021 |

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

#### 1. Thông tin về 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 m<sup>2</sup> 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 như sau:

- Diện tích đất ở nhà liền kề (3,784 lô) : 413.759 m<sup>2</sup>;
- Diện tích ở nhà biệt thự (242 lô) : 51.928 m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất công trình công cộng (đất giáo dục) : 50.718 m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất dịch vụ đô thị : 23.053 m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất cây xanh - TDTT : 71.924 m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất hạ tầng (trạm xử lý nước thải) : 1.447 m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất giao thông : 309.325 m<sup>2</sup>;

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

Phương án thiết kế 93 căn Nhà phố thương mại shophouse 2 gồm các mẫu nhà: SH2-A: 27 căn; SH2-B: 32 căn; SH2-C: 16 căn; SH2-D: 06 căn; SH2-E: 12 căn. Quy mô 04 tầng, diện tích, chiều cao 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 bằng 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.

### IV. 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 Nhà phố thương mại shophouse 2 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành 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 1814/QĐ-UBND ngày 03/06/2020.

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 Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại

xã Long Đức, huyện Long Thành 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 có giải pháp thiết kế hợp lý, đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng, phòng chống cháy nổ.

- 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.

- 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.

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 vấn lập thiết kế, khảo sát:

- Đơn vị tư vấn lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng AVĐH có Chứng chỉ năng lực hoạt động phù hợp công việc đảm nhận.

- Đơn vị khảo sát địa chất: Công ty cổ phần xây dựng thương mại và thiết kế Phương Anh có Chứng chỉ năng lực hoạt động phù hợp công việc đảm nhận.

- 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.

## V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà phố thương mại shophouse 2 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành cơ bản đủ điều kiện để phê duyệt sau khi tổ chức thẩm định các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo Điều 58 Luật Xây dựng 2014 trước khi phê duyệt dự án đầu tư.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư:

Lập hồ sơ thiết kế công trình nhà ở còn lại gửi Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công.

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 Nhà phố thương mại shophouse 2 (93 căn) thuộc dự án Xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại

xã Long Đức, huyện Long Thành. Đề nghị chủ đầu tư căn cứ thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đỗ Thành Phương**

# PHỤ LỤC MẪU NHÀ

(Kèm theo văn bản số 5262/SXD-QLXD ngày 05/10/2020)



| Số thứ tự | Mẫu nhà áp dụng | Kích thước lô đất xây dựng | Số lô (căn) | Số tầng theo quy hoạch | Số tầng theo thiết kế | Mật độ xây dựng (%) | Diện tích đất (m <sup>2</sup> ) | Diện tích xây dựng 01 căn (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích sàn xây dựng 01 căn (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Ký hiệu lô đất áp dụng mẫu nhà  |
|-----------|-----------------|----------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|---|--|---|---|
|           |                 |                            | 93          |                        |                       |                     |                                 |   | 31.532.28  |   |   |
| 1         | SH2-A           | 6x20m                      | 11          | 3-4                    | 4                     | 77.78               | 120                             | 93.33                                       | 340.44   | 3.744.84                                      | LK28D-6; LK29D-9; LK31A-16,17,21; LK31B-14,18,19,23; LK43A-2; LK44A-13.               |
| 2         | SH2-A           | 6x20.5m                    | 4           | 3-4                    | 4                     | 75.88               | 123                             | 93.33                                       | 340.44   | 1.361.76                                      | LK28D-8,9; LK43A-13,14.   |
| 3         | SH2-A           | 6x22m                      | 12          | 3-4                    | 4                     | 70.70               | 132                             | 93.33                                       | 340.44   | 4.085.28                                      | LK27A-16,17,21; LK27B-13,17,18; LK39A-2,6,7; LK39B-5,6,10.                            |
| 4         | SH2-B           | 6x20m                      | 16          | 3-4                    | 4                     | 77.78               | 120                             | 93.33                                       | 340.44   | 5.447.04                                      | LK28D-3,5; LK29D-10,12; LK31A-13,15,18,20; LK31B-15,17,20,22; LK43A-3,5; LK44A-10,12. |
| 5         | SH2-B           | 6x22m                      | 16          | 3-4                    | 4                     | 70.70               | 132                             | 93.33                                       | 340.44   | 5.447.04                                      | LK27A-13,15,18,20; LK27B-14,16,19,21; LK39A-3,5,8,10; LK39B-2,4,7,9.                  |
| 6         | SH2-C           | 6x20m                      | 8           | 3-4                    | 4                     | 77.78               | 120                             | 93.33                                       | 340.44   | 2.723.52                                      | LK28D-4; LK29D-11; LK31A-14,19; LK31B-16,21; LK43A-4; LK44A-11.                       |
| 7         | SH2-C           | 6x22m                      | 8           | 3-4                    | 4                     | 70.70               | 132                             | 93.33                                       | 340.44   | 2.723.52                                      | LK27A-14,19; LK27B-15,20; LK39B-3,8; LK39A-4,9  |
| 8         | SH2-D           | 6x20m                      | 2           | 3-4                    | 4                     | 77.78               | 120                             | 93.33                                       | 340.44   | 680.88  | LK31A-12; LK31B-24.   |
| 9         | SH2-D           | 6x22m                      | 4           | 3-4                    | 4                     | 70.70               | 132                             | 93.33                                       | 340.44   | 1.361.76                                      | LK27A-12; LK27B-22; LK39A-11; LK39B-1.  |
| 10        | SH2-E           | Đa giác                    | 2           | 3-4                    | 4                     | 57.53               | 156                             | 89.75                                       | 329.72   | 659.44  | LK28D-10; LK43A-12  |
| 11        | SH2-E           | Đa giác                    | 4           | 3-4                    | 4                     | 55.40               | 162                             | 89.75                                       | 329.72   | 1.318.88                                      | LK28D-7; Lô LK29D-8; LK43A-1; LK44A-14.   |
| 12        | SH2-E           | Đa giác                    | 2           | 3-4                    | 4                     | 52.18               | 172                             | 89.75                                       | 329.72   | 659.44  | LK31A-22; LK31B-13  |
| 13        | SH2-E           | Đa giác                    | 4           | 3-4                    | 4                     | 47.24               | 190                             | 89.75                                       | 329.72   | 1.318.88                                      | LK27A-22; LK27B-12; LK39A-1; LK39B-11.  |

