

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG

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

Số: 363 /HĐXD-QLDA
V/v thông báo kết quả thẩm định
TKCS công trình Khu nhà ở cao
tầng – Phân khu 13 tại huyện Nhà
Bè, TP Hồ Chí Minh.

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2020

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư địa ốc Phú Lộc.

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận các Tờ trình số 20200522/PL/BDR-TT ngày 25/5/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư địa ốc Phú Lộc trình thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở cao tầng – Phân khu 13 tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh.

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;

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình như sau:

I. Thông tin chung về công trình:

1. Tên công trình: Khu nhà ở cao tầng – Phân khu 13.
2. Loại: Công trình dân dụng Cấp: I
3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư địa ốc Phú Lộc.
4. Địa điểm xây dựng: lô đất 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh.
5. Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến: 1.993.916.600.000 đồng.
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp và vốn vay.
7. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: tiêu chuẩn Việt Nam.
8. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:
 - Phần kiến trúc: Công ty cổ phần Kiến trúc Việt.
 - Phần kết cấu: Công ty TNHH TW-Asia Consultants.
 - Phần cơ điện: Công ty TNHH J.Roger Preston Việt Nam.

9. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty cổ phần Tư vấn khảo sát kiểm định xây dựng Trường Sơn.
10. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng CIDECO.

II. Hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở:

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 16402/SXD-PTĐT ngày 18/12/2019 của Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh về hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Tờ trình số 7020/TTr-SXD-PTĐT ngày 24/6/2020 của Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314622315 ngày 13/9/2017, thay đổi lần thứ 6 ngày 23/10/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư địa ốc Phú Lộc.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK109734 ngày 06/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Phú Lộc.

- Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND huyện Nhà Bè phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ (phân khu 7, 11A, 13, 14, 16, 17, 19) thuộc xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng thương mại Phú Điền làm chủ đầu tư (kèm theo bản vẽ quy hoạch).

- Văn bản số 184/TC-QC ngày 09/4/2011 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Giấy chứng nhận số 59/TD-PCCC ngày 15/01/2020 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ TP Hồ Chí Minh thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ phân khu 13 (Celesta Rise).

- Quyết định số 1954/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 08/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ (phân khu 7, 11A, 13, 14, 16, 17, 19) thuộc xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Phú Điền.

2. Hồ sơ thiết kế:

- Thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2020.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình.
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 04/2020/CDC-TTTC ngày 20/5/2020 của Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng.
- Văn bản số 1074/PCDH-KTAT ngày 08/6/2020 của Công ty Điện lực Duyên Hải về cấp điện cho dự án Khu nhà ở cao tầng phân khu 13, lô đất 13 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.
- Văn bản số 1889/CNNB-KT ngày 11/6/2020 của Công ty cổ phần Cấp nước Nhà Bè thỏa thuận đầu nối cấp nước cho dự án Khu nhà ở cao tầng, phân khu 13, lô đất 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Công ty cổ phần Kiến trúc Việt, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005674 ngày 20/3/2018 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.
- Công ty TNHH TW-Asia Consultants, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000051 ngày 29/10/2019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.
- Công ty TNHH J.Roger Preston Việt Nam, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000192 ngày 26/7/2018 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.
- Công ty cổ phần Tư vấn khảo sát kiểm định xây dựng Trường Sơn, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000013 ngày 04/11/2016 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.
- Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng CIDECO, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002941 ngày 08/8/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.
- Chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm và các chủ trì thiết kế.

III. Nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định:

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Công trình Khu nhà ở cao tầng – Phân khu 13 tại lô đất 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh được xây dựng trên khu đất có diện tích 27.810,4m², quy mô gồm 05 khối tháp quy mô 21 tầng.

Các thông số thiết kế công trình như sau:

Số TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt
1	Diện tích đất phân khu 13	m ²	27.810,4	27.810,4
	Diện tích đất nhóm ở		21.075,6	21.075,6

2	Diện tích xây dựng	m ²	7.376,18	
	- Khối đế (gồm cả nhà sinh hoạt cộng đồng)		7.376,18	
	- Khối tháp		5.265,15	
3	Mật độ xây dựng	%	35	35
	- Khối đế		35	
	- Khối tháp		25	
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể diện tích tầng hầm và tum thang, mái)	m ²	105.377	
5	Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất nhóm ở)	lần	5	5
6	Chiều cao công trình	m	79,7	
7	Số tầng cao (không kể tum thang)	tầng	21	21
	- Khối đế		02	02
	- Khối tháp		19	19
8	Số tầng hầm		01	
9	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	20.763,52	
10	Khoảng lùi xây dựng so với	m		
	- đường Nguyễn Hữu Thọ		10	10
	- ranh đất, hành lang rạch		6	6
11	Quy mô dân số		3.060	3.200
12	Tổng số căn hộ	căn	923	1.205
13	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m ²	746,48	
14	Diện tích sàn nhà trẻ bao gồm sân chơi	m ²	1.280,55	
15	Tổng diện tích đỗ xe	m ²	20.575,33	14.593

Chi tiết thiết kế công trình như sau:

- Tầng hầm 1 cao 4,8m, tổng diện tích sàn xây dựng 20.763,52m², bố trí chỗ đỗ xe và các hạng mục kỹ thuật công trình.

Khối đế: 02 tầng.

- Tầng 1 (tầng trệt theo bản vẽ thiết kế cơ sở) cao 4,8m (cao độ sàn tầng 1 cao hơn cao độ vỉa hè 1,2m), diện tích sàn xây dựng khoảng 6.237,06m², bố trí sảnh, chỗ đỗ xe, dịch vụ, 20 căn hộ ở và 34 căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng và nhà trẻ.

- Tầng 2 cao 3,6m, diện tích sàn xây dựng khoảng 6.623,14m², bố trí 25 căn hộ ở và phần tầng 2 của các căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà trẻ.

Mái khối đế, tại vị trí giữa tháp 2 và tháp 4, bố trí khu sinh hoạt cộng đồng, diện tích sàn khoảng $583,97\text{m}^2$, cao 7,6m.

Khối tháp: gồm 05 tháp 19 tầng (không kể tum thang).

Tháp 1 và tháp 5: mỗi tháp thiết kế như sau

- Tầng 3 (lầu 2) cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng $1.000,81\text{m}^2$, bố trí 09 căn hộ ở.

- Tầng 4-12 và tầng 16-20 cao 3,2m/tầng, tầng 13 cao 3,6m, tầng 21 cao 3,8m, diện tích sàn xây dựng khoảng $963,95\text{m}^2$ /tầng, bố trí 09 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 14 cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng $1.000,42\text{m}^2$, bố trí 06 căn hộ ở và sân vườn.

- Tầng 15 cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng $761,72\text{m}^2$, bố trí 06 căn hộ ở.

- Tum thang cao 8,0m, diện tích sàn xây dựng khoảng $124,89\text{m}^2$, bố trí kỹ thuật thang và phòng kỹ thuật. Trong mỗi tháp công trình bố trí 03 thang máy và 02 thang bộ, trong đó có thang N1.

Tháp 2 và tháp 4: mỗi tháp thiết kế như sau

- Tầng 3 (lầu 2) cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng $1.085,73\text{m}^2$, bố trí 09 căn hộ ở.

- Tầng 4-12 và tầng 16-20 cao 3,2m/tầng, tầng 13 cao 3,6m, tầng 21 cao 3,8m, diện tích sàn xây dựng khoảng $997,05\text{m}^2$ /tầng, bố trí 09 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 14 cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng $1.064,04\text{m}^2$, bố trí 06 căn hộ ở và sân vườn.

- Tầng 15 cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng $761,83\text{m}^2$, bố trí 06 căn hộ ở.

- Tum thang cao 8,0m, diện tích sàn xây dựng khoảng $113,97\text{m}^2$, bố trí kỹ thuật thang và phòng kỹ thuật. Trong mỗi tháp công trình bố trí 03 thang máy và 02 thang bộ, trong đó có thang N1.

Tháp 3:

- Tầng 3 (lầu 2) cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng $994,94\text{m}^2$, bố trí 10 căn hộ ở.

- Tầng 4-12 và tầng 16-20 cao 3,2m/tầng, tầng 13 cao 3,6m, tầng 21 cao 3,8m, diện tích sàn xây dựng khoảng $994,94\text{m}^2$ /tầng, bố trí 10 căn hộ ở/tầng.

- Tầng 14 cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng $1.046,78\text{m}^2$, bố trí 07 căn hộ ở và sân vườn.

(C.)
QUA
T Đ
Y D
XÂY

- Tầng 15 cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng 760,39m², bố trí 07 căn hộ ở.

- Tum thang cao 8,0m, diện tích sàn xây dựng khoảng 120,31m², bố trí kỹ thuật thang và phòng kỹ thuật. Trong công trình bố trí 03 thang máy và 02 thang bộ, trong đó có thang N1.

2. Phương án kết cấu:

Kết cấu chịu lực chính là hệ khung, cột vách, dầm bê tông cốt thép kết hợp lõi cứng, sàn phẳng và sàn dầm bê tông cốt thép. Móng sử dụng cọc ly tâm ứng suất trước và cọc khoan nhồi bê tông cốt thép, tầng hầm sử dụng tường bê tông cốt thép.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình:

- Hệ thống cấp điện: nguồn điện cấp cho công trình từ tuyến trung thế của khu vực đưa về các trạm biến áp của công trình. Bố trí 02 trạm biến áp có tổng công suất là 2x2.000KVA và 2x1.600KVA. Bố trí máy phát điện dự phòng tổng công suất là 2x1.800KVA và 2x1.500KVA cung cấp điện ưu tiên, điện phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

- Hệ thống cấp nước: nguồn nước cấp cho công trình từ hệ thống cấp nước của khu vực đưa về bể ngầm và bơm lên các bể chứa trên mái trước khi cấp đến các hộ tiêu thụ.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải: được thiết kế riêng biệt. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, tách dầu mỡ và thoát ra ga thu thuộc hệ thống thoát nước thải của khu vực trên quốc lộ 1K để dẫn về khu xử lý nước thải chung của khu vực.

- Các hệ thống kỹ thuật khác bao gồm: điều hòa không khí và thông gió, chiếu sáng, chống sét, báo cháy và chữa cháy, thông tin liên lạc... theo yêu cầu sử dụng công trình.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở:

1. Sự phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt:

Thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở cao tầng – Phân khu 13 tại lô đất 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh về cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được phê duyệt tại Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND huyện Nhà Bè (kèm theo các bản vẽ quy hoạch) về diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao và chiều cao công trình; phù hợp với chiều cao tối đa xây dựng đã được chấp thuận tại văn bản số 184/TC-QC ngày 09/4/2011 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu.

Một số nội dung chưa xác định rõ và điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết được duyệt bao gồm:

- Số lượng căn hộ giảm từ 1.205 căn xuống 923 căn, trong đó có 34 căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ tại tầng 1 và 2.
- Một phần khối để tại vị trí giữa 02 tháp 2 và tháp 4 bố trí thêm khu sinh hoạt cộng đồng có tầng cao 3 tầng.
- Bố trí lại các khối công trình trên tổng mặt bằng.
- Ranh giới tầng hầm theo thiết kế cơ sở thuộc phạm vi đất sử dụng của dự án, tuy nhiên trong hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt không xác định rõ phạm vi xây dựng tầng hầm.

Vì vậy, chủ đầu tư cần báo cáo các nội dung điều chỉnh nêu trên đến cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch xây dựng để được xem xét, chấp thuận theo thẩm quyền trước khi phê duyệt.

2. Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực:

Hệ thống kỹ thuật của công trình được kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt và đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận kết nối hệ thống cấp điện, cấp nước bằng văn bản. Trước khi thực hiện kết nối cần kiểm tra hiện trạng, thực hiện theo hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

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

Theo báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở, giải pháp thiết kế về cơ bản đảm bảo yêu cầu an toàn xây dựng.

Hồ sơ thiết kế công trình đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ TP Hồ Chí Minh thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 59/TD-PCCC ngày 15/01/2020.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đã được thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn của Việt Nam và tiêu chuẩn nước ngoài cho phần kết cấu, về cơ bản thiết kế tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng:

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất có đăng ký kinh doanh, đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

V. VI
N. LY
ONG
JNG
DUNG

- Chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề và đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

6. Giải pháp tổ chức thực hiện dự án phù hợp với yêu cầu của thiết kế cơ sở.

7. Nội dung khác:

Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh đã có Tờ trình số 7020/TTr-SXD-PTĐT ngày 24/6/2020 về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phân khu 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè. Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chấp thuận chủ đầu tư và công nhận chủ đầu tư.

V. Kết luận:

1. Thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở cao tầng – Phân khu 13 tại lô đất 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh về cơ bản đáp ứng yêu cầu của thiết kế cơ sở.

Chủ đầu tư cần thực hiện yêu cầu tại Mục IV., báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để hoàn tất thủ tục thẩm định và thực hiện đóng dấu bản vẽ thẩm định.

2. Khi triển khai các bước thiết kế tiếp theo cần lưu ý:

- Giải pháp thiết kế cần sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng và Điều 6 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ. Lưu ý phải thiết kế, cấu tạo và chỉ dẫn kỹ thuật về kháng chấn cho công trình.

- Liên hệ cơ quan quản lý chuyên ngành tại địa phương để bổ sung thoả thuận đầu nối với hệ thống thoát nước của khu vực.

- Khi tính toán kết cấu chịu lực chính, nhà thầu thiết kế phải sử dụng phần mềm tính toán hợp lệ.

- Phải đảm bảo xử lý nước thải sinh hoạt đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định tại QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định.

Trên đây là thông báo của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở cao tầng – Phân khu 13

tại lô đất 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh (để quản lý);
- UBND huyện Nhà Bè (để t/h);
- Sở XD TP Hồ Chí Minh;
- Lưu VP, QLDA (CTN).

