

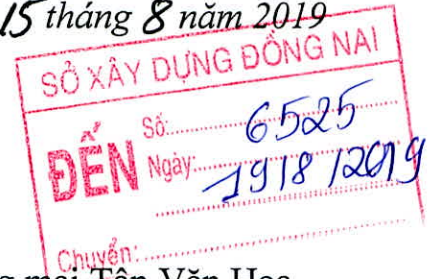
**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

Số: **449** /HĐXD-QLDA

V/v thông báo kết quả thẩm định
TKCS điều chỉnh công trình Trung
tâm thương mại dịch vụ, cao ốc văn
phòng kết hợp khu dân cư tại tỉnh
Đồng Nai.

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

Hà Nội, ngày **15** tháng **8** năm **2019**



Kính gửi: Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa.

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 07/2019/TT-TVH ngày 18/7/2019 của Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa trình thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình Khu thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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 điều chỉnh công trình như sau:

I. Thông tin chung về công trình:

1. Tên công trình: Khu thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư.
2. Loại: Công trình dân dụng Cấp: I
3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa.
4. Địa điểm xây dựng: phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
5. Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến: 2.136.508.485.000 đồng.
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp.
7. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Việt Nam.
8. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Anh Linh.
9. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty cổ phần Tư vấn Nam Khang.

10. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn đại học xây dựng
– Chi nhánh phía Nam.

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

1. Văn bản pháp lý:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000150 ngày 24/7/2008, điều chỉnh lần 1 ngày 10/11/2010, lần 2 ngày 30/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Việt Thuận Thành đầu tư dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư.

- Văn bản số 3763/SKHĐT-THQH ngày 27/9/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai về thủ tục chủ trương đầu tư dự án sau khi trúng đấu giá tài sản của Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0313691651 ngày 11/3/2016, thay đổi lần thứ 10 ngày 17/6/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp cho Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa.

- Quyết định số 3305/QĐ-UBND ngày 09/10/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Việt Thuận Thành chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Khu thương mại dịch vụ cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư theo quy hoạch tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.

- Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 19/7/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1, Quyết định số 3305/QĐ-UBND ngày 09/10/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 10618/UBND-CNN ngày 17/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xây dựng tầng hầm công trình cao ốc căn hộ thương mại dịch vụ văn phòng của Công ty TNHH Việt Thuận Thành tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.

- Quyết định số 4005/QĐ-UBND ngày 16/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.

- Văn bản số 1649/SXD-QLQH ngày 26/11/2009 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về thỏa thuận quy hoạch kiến trúc dự án Khu thương mại dịch vụ cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.

- Văn bản số 301/SXD-QLKT&PTĐT ngày 10/3/2011 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về thỏa thuận lại tổng mặt bằng kiến trúc quy hoạch dự án Khu thương mại dịch vụ cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa (kèm theo bản vẽ mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án tỷ lệ 1/500).

- Văn bản số 4072/Tgl-QC ngày 28/12/2009 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Giấy chứng nhận số 55B/TD-PC66 ngày 17/01/2011 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt về phòng

cháy chữa cháy công trình Khu phức hợp thương mại và căn hộ tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận số 143/TD-PCCC ngày 20/4/2019 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy công trình Khu phức hợp thương mại và căn hộ tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 520/QĐ-UBND ngày 04/3/2009 UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư quy mô 28.347m² tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Xây dựng thương mại Việt Thuận Thành.

- Văn bản số 540/BXD-HĐXD ngày 31/3/2009 của Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Khu cao ốc căn hộ thương mại dịch vụ văn phòng tại TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 269/SXD-QLCLCT ngày 16/3/2010 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tham gia ý kiến điều chỉnh về thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.

- Văn bản số 1464/SXD-QLHĐXD ngày 12/10/2010 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.

- Văn bản số 529/SXD-QLHĐXD ngày 19/4/2011 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tham gia ý kiến điều chỉnh về thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình Khu phức hợp thương mại và căn hộ V- Citilight tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.

- Giấy phép xây dựng số 35/GPXD ngày 23/3/2010, điều chỉnh lần 2 ngày 21/01/2011 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Việt Thuận Thành xây dựng Khu cao ốc căn hộ, thương mại, dịch vụ, văn phòng kết hợp khu dân cư.

- Văn bản số 465/SXD-QLXD ngày 28/01/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai hướng dẫn thủ tục đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.

- Văn bản số 545/HĐXD-DA ngày 25/6/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về hồ sơ trình thẩm định TKCS công trình Trung tâm thương mại dịch vụ cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.

- Văn bản số 2871/SXD-QLQHKT ngày 10/7/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về tổng mặt bằng dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, cao ốc văn

phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (kèm theo bản vẽ có dấu xác nhận).

2. Hồ sơ thiết kế:

- Thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập 7/2019.
- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình lập năm 2009.
- Báo cáo số 19-19/CCUs ngày 08/7/2019 của Công ty TNHH Tư vấn đại học xây dựng về kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở công trình Khu thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.
- Văn bản số 61/2019/CV-TVH ngày 09/5/2019 của Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa về Báo cáo tình hình triển khai dự án.
- Văn bản số 166/2019/BC-TVH ngày 18/7/2019 của Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa về việc điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án Khu thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa.
- Văn bản số 480/CN ngày 01/7/2019 của Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai về thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án.
- Văn bản số 1247/QLĐBIV-ATGT ngày 16/5/2019 của Cục Quản lý đường bộ IV về đấu nối đường Khu phức hợp thương mại và căn hộ V Citylight vào QL1, tỉnh Đồng Nai.
- Giấy biên nhận ngày 19/6/2019 của Trung tâm hành chính công tỉnh tiếp nhận hồ sơ thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án.
- Biên bản làm việc ngày 22/4/2019 của Phòng Quản lý đô thị TP Biên Hòa về thỏa thuận hướng tuyến thoát nước của dự án.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Anh Linh, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000202 ngày 24/8/2018 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.
- Công ty cổ phần Tư vấn Nam Khang, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305500247 ngày 20/02/2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 11/7/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh, Quyết định số 402/QĐ-BXD ngày 12/9/2011 của Bộ Xây dựng về việc công nhận năng lực thực hiện các phép thử của phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng LAS-XD 1145.
- Công ty TNHH Tư vấn đại học xây dựng, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001932 ngày 21/6/2017 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, thẩm tra thiết kế.

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

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Khu thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Việt Thuận Thành làm chủ đầu tư được xây dựng trên khu đất có tổng diện tích khoảng 28.933,7m², chia làm 3 khu A, B và C.

Thiết kế cơ sở công trình trước đây đã được Bộ Xây dựng thẩm định tại văn bản số 540/BXD-HĐXD ngày 31/3/2009 theo quy định của Luật Xây dựng năm 2003.

Thiết kế cơ sở điều chỉnh đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai góp ý kiến theo quy định của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2010 của Chính phủ và Luật số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009 tại các văn bản số 269/SXD-QLCLCT ngày 16/3/2010, số 1464/SXD-QLHĐXD ngày 12/10/2010 và số 529/SXD-QLHĐXD ngày 19/4/2011. Công trình được cấp Giấy phép xây dựng số 35/GPXD ngày 23/3/2010 và điều chỉnh lần 1 ngày 12/10/2010, điều chỉnh lần 2 ngày 21/04/2011.

Đến nay, dự án đã được chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Tân Văn Hoa. Theo báo cáo của chủ đầu tư, tại thời điểm trình thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh, công trình đã thi công xong phần cọc và tường vây theo Giấy phép xây dựng được cấp nêu trên. Chủ đầu tư có nghiên cứu và đề nghị được điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được chấp thuận điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh chủ yếu như sau:

- Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng các khối công trình.
- Bố trí lại mặt bằng kiến trúc các tầng bên trong các khối công trình.
- Giảm số tầng hầm xuống thành 1 tầng hầm chung và hầm lửng tại các khối nhà A1, A2 và C1.

Sau khi điều chỉnh, công trình được thiết kế với các chỉ tiêu như sau:

Tổng diện tích xây dựng 8.360,78m² (bao gồm diện tích xây dựng phụ trợ ngoài nhà), tổng diện tích sàn xây dựng 194.868,17m² (không bao gồm diện tích sàn tầng hầm, hầm lửng và mái), mật độ xây dựng 28,9%, hệ số sử dụng đất 6,73lần. Chiều cao công trình tối đa từ cao độ mặt sân đến đỉnh mái công trình 99,95m.

Cao độ san nền của dự án thay đổi, trong đó:

- Cao độ ±0.000 của dự án tương ứng cao độ vỉa hè Xa lộ Hà Nội vị trí góc phía Tây dự án. Cao độ vỉa hè Xa lộ Hà Nội phía Đông Nam dự án thay đổi từ cốt ±0.000 đến +2.550.

- Cao độ sàn tầng 1 khối nhà B2 tương ứng cao độ -1.900 của dự án.

- Cao độ sàn tầng 1 các khối nhà B1 và C3 tương ứng cao độ -1.300 của dự án.
- Cao độ sàn tầng 1 khối nhà C2 tương ứng cao độ -1.050 của dự án
- Cao độ sàn tầng hầm lửng khối nhà A1, A2, C1 tương ứng cao độ -1.050 và -1.300 của dự án.
- Cao độ sàn tầng 1 các khối nhà A1, A2 và C1 tương ứng cao độ +2.800 của dự án.

Lối vào chính của dự án từ Xa lộ Hà Nội vào tuyến đường nội bộ lộ giới 17m.

Các khối nhà thuộc dự án gồm:

Khu A: gồm 02 khối nhà A1 và A2 quy mô 29 tầng (không kể tầng hầm lửng và tầng tum thang kỹ thuật), trong đó khối đế chung cao 7 tầng và 02 khối tháp cao 22 tầng (không kể tầng tum thang kỹ thuật), bên dưới là 01 tầng hầm lửng và tầng hầm chung của dự án.

Khu B: gồm 02 khối nhà B1 và B2 quy mô 29 tầng (không kể tầng tum thang kỹ thuật), bên dưới là tầng hầm chung của dự án.

Khu C: gồm 03 khối nhà. Khối nhà C1 quy mô 24 tầng (không kể tầng hầm lửng và tầng tum thang kỹ thuật), bên dưới là 01 tầng hầm lửng và tầng hầm chung của dự án. Khối C2 và C3 quy mô 27 và 28 tầng (không kể tầng tum thang kỹ thuật), bên dưới là tầng hầm chung của dự án.

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu thiết kế:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS đã góp ý và GPXD	TKCS điều chỉnh	QHTMB 1/500 được chấp thuận ngày 10/7/2019
1	Diện tích khu đất	m ²	28.933,7	28.933,7	28.933,7
2	Tổng diện tích xây dựng	m ²	9.014	8.360,78	8.361
3	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm lửng và tầng hầm chung	m ²	58.998	30.817,59	30.817,59
4	Mật độ xây dựng	%	31,15	28,9	30
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể diện tích tầng hầm chung, hầm lửng và mái)	m ²	201.850,7	194.868,17	194.868,17
6	Hệ số sử dụng đất	lần	7	6,73	7
7	Chiều cao tối đa tính từ cốt vỉa hè vị trí khối nhà A1, A2 và C1	m	109,6	99,95	110

8	Số tầng cao công trình (không kể tầng hầm lửng và tầng tum)	tầng			
	- Khối nhà A1 và A2		29	29	29
	- Khối nhà B1 và B2		29	29	29
	- Khối nhà C1, C2 và C3		24, 27 và 28	24, 27 và 28	28
9	Tổng căn hộ ở	căn	1236	1931	1931
	- Khối nhà A1 và A2		304	572	572
	- Khối nhà B1 và B2		412	608	608
	- Khối nhà C1, C2 và C3		520	751	751
10	Dân số	người		5137	5000-5500
11	Khoảng lùi xây dựng	m			
	- so với lộ giới Xa lộ Hà Nội			32,79	≥ 10
	- so với các ranh đất xung quanh			4,85-16,59-8,72	≥ 4
	- so với lộ giới tuyến đường nội bộ			6-6-6-8,4	≥ 6

Cụ thể:

- Tầng hầm chung cao 3,6-4,65m, tổng diện tích sàn xây dựng 22.217,21m², bố trí chỗ đỗ xe và các hạng mục kỹ thuật công trình.

Khối nhà A1, A2

- Tầng hầm lửng cao 3,85m-4,1m, diện tích sàn xây dựng 5.763,74m², bố trí chỗ đỗ xe, khu thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng và khu phụ trợ nhà trẻ.

- Tầng 1 và 2 cao 3,3m/tầng, diện tích sàn xây dựng 2.898,47m² và 2.888,41m², bố trí sảnh, các lô dịch vụ, nhà trẻ và chỗ đỗ xe.

- Tầng 3 và 4 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng 2.848,33m²/tầng, bố trí căn hộ ở, phòng tập và chỗ đỗ xe.

- Tầng 5 và tầng 6 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng 2.498,98m²/tầng, bố trí căn hộ ở và khu sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng 7 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng 1.890,99m², bố trí căn hộ ở và thương mại dịch vụ.

- Tầng 8 đến tầng 28 cao 3,15m/tầng, tầng 29 cao 3,3m, diện tích sàn xây dựng mỗi khối là 1.027,42m²/tầng, bố trí căn hộ ở.

- Tum thang cao 3,35m, diện tích sàn 122,6m²/khối (nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái tầng 29), bố trí thang và phòng kỹ thuật.

- Diện tích xây dựng phần phụ trợ ngoài nhà tại tầng 1 là 136,9m².

Khối nhà B1, B2

- Tầng 1 cao 3,8m, diện tích sàn xây dựng khối B1 là 1.026,75m² và khối B2 là 1.031,91m², bố trí thương mại dịch vụ và sinh hoạt cộng đồng.
- Tầng 2 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khối B1 là 1.027,42m² và khối B2 là 1.031,91m², bố trí khu dịch vụ và căn hộ ở.
- Tầng 3 đến tầng 28 cao 3,15m/tầng, tầng 29 cao 3,3m, diện tích sàn xây dựng mỗi khối 1.027,42m²/tầng, bố trí căn hộ ở.
- Tum thang cao 4,6m, diện tích sàn 122,6m²/khối (nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái tầng 29), bố trí thang và phòng kỹ thuật.
- Diện tích xây dựng phần phụ trợ ngoài nhà tại tầng 1 là 348,19m².

Khối nhà C1, C2 và C3

- Tầng hầm lửng cao 3,85m (chỉ có bên dưới tầng 1 nhà C1), diện tích sàn xây dựng 2.836,64m², bố trí chỗ đỗ xe và sinh hoạt cộng đồng.
- Tầng 1 cao 3,8m, diện tích sàn xây dựng khối C1 là 886,56m² và khối C2 và C3 là 920,26m²/khối, bố trí dịch vụ, căn hộ ở và sinh hoạt cộng đồng.
- Tầng 2 cao 3,3m, diện tích sàn xây dựng mỗi khối 886,37m²/khối, bố trí dịch vụ và căn hộ ở.
- Tầng 3 đến tầng 28 cao 3,3m/tầng, riêng các tầng 24 (khối C1), tầng 27 (khối nhà C2) và tầng 28 (khối nhà C3) cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng mỗi khối 886,37m²/tầng, bố trí căn hộ ở.
- Tum thang cao 4,4m, diện tích sàn 144,12m²/khối (nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái), bố trí thang và phòng kỹ thuật.
- Diện tích xây dựng phần phụ trợ ngoài nhà tại tầng 1 là 191,08m².

Tổng số căn hộ toàn dự án là 1931 căn hộ ở và 22 lô dịch vụ cao 1 đến 2 tầng tại tầng 1 và tầng 2 các khối nhà, quy mô dân số dự kiến 5.137 người. Tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng khoảng 1.590,93m². Tổng diện tích sàn nhà trẻ khoảng 2.408,84m². Tổng diện tích chỗ đỗ xe tại tầng hầm chung, tầng hầm lửng và khối để nhà A1, A2 khoảng 29.415,6m².

2. Phương án kết cấu:

Kết cấu chịu lực chính là hệ khung, cột vách bê tông cốt thép kết hợp lõi cứng, sàn bê tông cốt thép. Móng sử dụng cọc khoan nhồi, 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 đường dây trung thế của khu vực đưa về các trạm biến áp của dự án, sử dụng các máy biến áp công suất

400KVA-630KVA cho các khối nhà. Sử dụng máy phát điện dự phòng công suất 500KVA-750KVA cung cấp điện khi có sự cố.

- Hệ thống cấp nước: nguồn nước cấp cho công trình từ hệ thống cấp nước của khu vực đưa về các bể ngầm trước khi bơm lên các bể chứa trên mái và cấp đến các hộ tiêu thụ, sử dụng bơm tăng áp cho 3 tầng trên cùng mỗi khối nhà.

- 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 và được tách dầu mỡ trước khi dẫn đến hệ thống bể xử lý nước thải đặt ngầm dưới tầng hầm công trình, xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

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

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh:

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

Thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình Khu thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được lập phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thỏa thuận tổng mặt bằng tại văn bản số 2871/SXD-QLQHKT ngày 10/7/2019 (kèm theo bản vẽ có dấu xác nhận của Sở Xây dựng); phù hợp với chiều cao tối đa xây dựng đã được chấp thuận tại văn bản số 4072/Tg1-QC ngày 28/12/2009 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu.

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, đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành tại địa phương thỏa thuận và hướng dẫn đấu nối giao thông, cấp nước, chưa có thỏa thuận cấp điện và thoát nước, cần bổ sung. Trước khi thực hiện kết nối cần kiểm tra hiện trạng, tuân thủ theo hướng dẫn của cơ quan quản lý chuyên ngành và 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.

Thiết kế cơ sở điều chỉnh đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 143/TD-PCCC ngày 20/4/2019. Trường hợp có nội dung điều chỉnh so với hồ sơ thiết kế đã được thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy tại văn bản nêu trên phải trình thẩm duyệt bổ sung trong giai đoạn thiết kế tiếp theo.

gm

Dự án đã có Báo cáo đánh giá tác động môi trường được thẩm định và phê duyệt tại Quyết định số 520/QĐ-UBND ngày 04/3/2009 UBND tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, trong hồ sơ dự án có một số nội dung điều chỉnh và đến nay có sự thay đổi các quy định về bảo vệ môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường năm 2014, vì vậy chủ đầu tư đang triển khai thực hiện việc thẩm định lại Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo các quy định hiện hành 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, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài cho phần cơ điện, về cơ bản thiết kế tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng:

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở có đăng ký kinh doanh, đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Nhà thầu khảo sát địa chất chưa có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện theo các quy định hiện hành. Tuy nhiên, kết cấu phần cọc và tường vây công trình đã được thi công theo thiết kế đã được thẩm tra, thẩm định và cấp phép xây dựng căn cứ kết quả khảo sát địa chất thực hiện từ năm 2009.

- 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.

V. Kết luận:

1. Thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình Khu thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai về cơ bản đủ điều kiện trình phê duyệt thiết kế và triển khai các bước tiếp theo.

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

- Liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành tại địa phương để được tiếp tục thỏa thuận và hướng dẫn việc đấu nối cấp điện, thoát nước đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo đúng quy định.

- Công trình đã được thi công xong kết cấu phần cọc và tường vây theo thiết kế cũ, do vậy chủ đầu tư cần bổ sung kết quả kiểm định, đánh giá chất lượng phần hiện trạng công trình đã thi công theo phương án thiết kế cũ để làm cơ sở kiểm tra, thiết kế kỹ thuật và thẩm tra thiết kế kỹ thuật hệ kết cấu công trình theo phương án thiết kế kiến trúc điều chỉnh, đảm bảo an toàn chịu lực công trình.

- 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. Lưu ý phải thiết kế, cấu tạo và chỉ dẫn kỹ thuật về kháng chấn cho công trình.

- 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, nhà thầu thiết kế và nhà thầu thẩm tra 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.

- Thực hiện điều chỉnh Giấy phép xây dựng theo đúng quy định trước khi tiếp tục thi công công trình.

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 điều chỉnh công trình Khu thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./. *cpo*

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND tỉnh Đồng Nai (để chỉ đạo, quản lý);
- Sở XD tỉnh Đồng Nai;
- Lưu VP, QLDA (CTN).



Hoàng Quang Nhu

