

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG

14
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 755 /HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2019

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 (lần 2).

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

Ngày 07/11/2019, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận
Tờ trình số 05/2019/TT-TVH ngày 11/10/2019 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/Tg1-QC ngày 28/12/2009 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tính 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 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).

- Văn bản số 449/HĐXD-QLDA ngày 15/8/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình

11
17
10
10



Trung tâm thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại tỉnh Đồng Nai.

2. Hồ sơ thiết kế:

- Thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh lập 10/2019.
- 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.
- 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 Hố 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/CQLĐBIV-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:

Công trình Trung tâm thương mại dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư 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 điều chỉnh công trình đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại văn bản số 449/HĐXD-QLDA ngày 15/8/2019 căn cứ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng đã được chấp thuận.

Đến nay, thiết kế cơ sở tiếp tục điều chỉnh một số nội dung sau:

- Tầng hầm lửng và tầng 1 khu A: thay đổi vị trí giữa khu thương mại và khu vực đỗ xe giữa tầng hầm lửng và tầng trệt.

- Tầng 2 đến tầng 4 khu A: Điều chỉnh lại ram dốc tại vị trí thay đổi nêu trên cho phù hợp yêu cầu sử dụng.

- Tầng 5 đến tầng 29 khu A: bố trí lại mặt bằng các căn hộ, giữ nguyên số lượng căn hộ.

Tất cả các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình không thay đổi so với thiết kế cơ sở điều chỉnh đã được thẩm định.

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

ÁNH
DỰ
Y D
A102
N PH
G CH
YÊN
M HO
PHO

202

	- 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 ¹	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

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 đế nhà A1, A2 khoảng 29.415,6m².

2. Phương án kết cấu:

Không thay đổi so với thiết kế đã được thẩm định, chỉ điều chỉnh chi tiết cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc điều chỉnh.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình:

Không thay đổi so với thiết kế đã được thẩm định, chỉ điều chỉnh chi tiết cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc điều chỉnh.

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 đầu 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.

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:

gđ



- 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 điều chỉnh trình thẩm định.

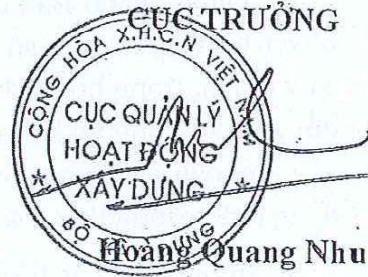
- Ngoài các nội dung điều chỉnh nêu tại văn bản này, các nội dung khác vẫn thực hiện theo văn bản số 449/HĐXD-QLDA ngày 15/8/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng.

- 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./.

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).



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 12762.....Quyển số: 3.....SCT/BS

Ngày 12-08-2022



Nguyễn Thị Kim Hoa