

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công Dự án Khu dân cư Bảo Vinh  
Hạng mục Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn)**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Căn cứ Luật đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- 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;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 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;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/2/2017 của Bộ Xây dựng về chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ các quy trình, quy phạm và quy chuẩn xây dựng hiện hành và các văn bản khác có liên quan.
- Căn cứ Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 21.3ha tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;



- Căn cứ Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10 tháng 05 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ báo cáo số 115/BCTT ngày 01/08/2022 của Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng Hoàng Dương về việc báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở dự án” khu dân cư Bảo Vinh “ tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ thông báo số 2904/SXD-QLXD ngày 12/09/2022 của Sở Xây Dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở Liên kế thương mại (363/379 căn) thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại Phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai của Công ty cổ phần Bất động sản Mỹ.

- Căn cứ Báo cáo số 125/BCTT ngày 26/10/2022 về việc báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ bản vẽ thi công dự án “ Khu dân cư Bảo Vinh” hạng mục Nhà ở do Công ty cổ phần Kỹ thuật xây dựng Hoàng Dương lập.

- Căn cứ thông báo số 14.22/BCTĐ/TVC ngày 11/11/2022 của Công ty cổ phần tư vấn kỹ nghệ Trí Việt về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn) thuộc Dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn) dự án Khu đô thị mới thị xã Ngã Bảy I với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên dự án:** Khu dân cư Bảo Vinh.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

**3. Mục tiêu đầu tư xây dựng:** Xây dựng Khu đô thị mới hiện đại, cao cấp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu về nhà ở và các tiện ích công cộng như công viên, cây xanh cảnh quan... góp phần cụ thể hóa chương trình phát triển triển đô thị của địa phương.

**4. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:**

Hạng mục Nhà ở thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh thiết kế trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt tổng cộng 605 lô đất trong đó: Đất ở liền kề 209 lô, Đất ở liền kề thương mại 379 lô, Đất ở biệt thự 17 lô, Đất ở xã hội 19.214,8 m<sup>2</sup>, đất ở hỗn hợp 9.734,5 m<sup>2</sup>.

❖ **Giải pháp thiết kế kiến trúc:**

- Giai đoạn xây dựng này gồm các Lô Quy hoạch sau: LKTM1, LKTM2, LKTM3, LKTM4, LKTM5, LKTM6, LKTM7, LKTM8, LKTM9, LKTM10, LKTM11, LKTM12, LKTM13, LKTM14, LKTM15, LKTM16, LKTM17.

- Tổng tất cả gồm 363 lô đất ở Liên kế thương mại với 37 mẫu nhà.

**a. Các chỉ tiêu QHKT Nhà phố thương mại**

Cơ cấu tầng/ phòng như sau:

- Tầng 1 cao 4,0 m với các công năng: Không gian đa năng (có thể sau phục vụ làm cửa hàng)
- Tầng 2 cao 3,4m bao gồm: phòng khách, bếp, phòng ngủ, vệ sinh, các logia, ban công cảnh quan.
- Tầng 3 cao 3,4m bao gồm: phòng sinh hoạt chung, phòng ngủ, vệ sinh, logia, ban công
- Tầng tum cao 3,4m bao gồm: phòng thờ, giặt, sân thượng

**b. Giải pháp hoàn thiện:**

Vật liệu sử dụng trong và ngoài công trình được nghiên cứu để thỏa mãn các yếu tố như: suất vốn đầu tư, hình thức tuyến phố, khí hậu Việt Nam, nhu cầu của các hộ gia đình khi sử dụng các mẫu nhà này. Vật liệu hoàn thiện ngoài nhà sử dụng sơn nước ngoài trời sơn 3 lớp màu trắng và ghi xám, kết hợp gạch thông gió, hệ cửa sổ, cửa đi ngoài nhà dùng hệ nhôm kính cao cấp tương đương Xingfa. Ban công, logia dùng gạch ceramic chống trơn 300x300.

❖ **Giải pháp thiết kế kết cấu:**

**a. Địa chất công trình:**

Căn cứ vào báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình do công ty cổ phần đầu tư xây dựng TNCONS Việt Nam thực hiện, cấu trúc địa chất cơ bản từ trên xuống dưới được phân chia thành các lớp như sau:

**Đặc điểm địa chất công trình:**

- Lớp 1 Đất canh tác : Sét pha màu xám nâu, xám vàng, lẫn rễ cây, mùn thực vật.
- Lớp 2 Sét màu xám nâu, nâu, trạng thái dẻo mềm.
- Lớp 3 Sét - Á sét màu xám nâu, xám xanh, đốm nâu vàng, đôi chỗ lẫn dăm sạn, trạng thái dẻo cứng - nửa cứng.
- Lớp 4b Á sét màu xám xanh, đốm vàng, lẫn nhiều dăm sạn, hòn cục, trạng thái nửa cứng - cứng, (Sản phẩm phong hóa hoàn toàn của đá mac ma).
- Lớp 5 Đá mac ma axit màu xám xanh, xám ghi, đốm đen, lỗ hổng, phong hóa vừa, nứt nẻ vừa, đá cứng trung bình (TCR = 50-90% ; RQD = 5-75%).

**b. Vật liệu sử dụng:**

- Bê tông:
- + Bê tông lót móng: B7.5(#100)
- + Bê tông đài móng, giằng móng: B20 (#250)
- + Bê tông cột, dầm, sàn các tầng: B20 (#250)
- + Bê tông bê ngầm, trụ, giằng tường, thang bộ, lanh tô: B15 (#200)
- Cốt thép
- + Thép d=6,8mm: Loại CB240-T có Rs=2100(kg/cm<sup>2</sup>).
- + Thép d=10, 12mm: Loại CB300-V có Rs=2600(kg/cm<sup>2</sup>).
- + Thép d>=14mm: Loại CB500-V có Rs=4350(kg/cm<sup>2</sup>).

**c. Giải pháp thiết kế:**

**Phần móng:** Sử dụng phương án móng cọc đài thấp. Sử dụng cọc ly tâm D350 class A sức chịu tải 75 tấn và cọc D400 class A sức chịu tải 100 tấn. Mũi cọc tựa vào lớp đất số 5 (Đá mac ma axit). Các kết cấu móng, giằng móng các mẫu là kết cấu bê tông cốt thép toàn khối. Kích thước tiết diện lựa chọn điển hình cho các mẫu. Đài móng cao 700mm. Giằng móng kích thước 300x600mm.

**Phần thân:** sử dụng hệ kết cấu bê tông cốt thép toàn khối với kết cấu chịu lực thẳng đứng bao gồm cột, dầm, sàn. Hệ này làm việc theo sơ đồ khung giằng vừa chịu tải trọng đứng vừa chịu tải trọng ngang tác dụng lên công trình. Hệ kết cấu chịu lực theo phương ngang phải đảm bảo độ cứng tổng thể cho cả công trình và đóng vai trò truyền tải trọng ngang về các kết cấu chịu lực thẳng đứng là hệ cột.

Cụ thể hệ kết cấu phần thân được sử dụng như sau:

- Tiết diện cột điển hình là 200x200mm, 200x300mm, 200x400mm, ...
- Tiết diện dầm chính điển hình là 200x400mm, 200x450mm, 200x500mm, 200x600mm ....
- Chiều dày sàn BTCT 100mm, 120mm, 150mm lựa chọn phù hợp với từng vị trí ô sàn vừa đảm bảo khả năng chịu lực, vừa đảm bảo yêu cầu kinh tế.

Kết cấu thang bộ dạng bản trượt bê tông cốt thép và xây bậc gạch.

❖ **Thiết kế hệ thống điện:**

**a. Hệ thống cung cấp điện:**

Chung cho tất cả các khối nhà

10237  
CÔNG  
CỔ P  
T ĐỘ  
M  
VH XU

- Nguồn điện cấp cho các nhà được lấy từ tủ điện công tơ đặt bên ngoài công trình.
- Phương án cấp điện:
- + Tủ điện công tơ bên ngoài lắp đặt các lộ cấp cấp điện 1 pha đến tủ điện tổng các khối nhà riêng biệt.

+ Cấp điện cấp nguồn từ tủ công tơ đến tủ điện tổng các nhà sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC, luồn trong ống nhựa xoắn HDPE đi ngầm đất.

+ Cấp điện cấp nguồn từ tủ điện tổng đến tủ điện các tầng dùng loại Cu/XLPE/PVC luồn trong ống nhựa PVC-D32, đi âm tường sàn.

+ Trong tủ điện bố trí các thiết bị bảo vệ, đóng cắt mạch điện khi quá tải, hay ngắn mạch.

+ Tủ điện tổng, và tủ điện các tầng của công trình là loại module-âm tường, 1 pha.

#### **b. Phần lắp đặt dây dẫn:**

Chung cho tất cả các khối nhà

- Toàn bộ hệ thống dây dẫn trong nhà đều luồn ống PVC, đi ngầm tường, ngầm trần hoặc phía trên trần giả.

- Những chỗ nối dây, dây dẫn rẽ nhánh dùng hộp nối dây, hộp rẽ nhánh.

#### **c. Phần chiếu sáng công trình:**

Chung cho tất cả các khối nhà

- Cấp độ chiếu sáng độ rọi trung bình lux (theo QCVN 12-2014)

+ Phòng khách cường độ sáng: 300lux.

+ Phòng ăn cường độ sáng: 200~300 lux.

+ Phòng Ngủ cường độ sáng: 150~200 lux.

+ Cầu thang, hành lang, WC cường độ sáng: 50~100 lux.

- Toàn bộ hệ thống chiếu sáng của công trình sử dụng loại đèn led

#### **d. Phần thiết bị công trình:**

Chung cho tất cả các khối nhà

- Các công tắc đóng cắt đèn, quạt trong các phòng dùng loại đơn, đôi, ba đặt ngầm tường ở độ cao 1,2 mét so với cốt sàn hoàn thiện, ổ cắm điện dùng loại 3 cực đặt ngầm tường, thông thường ở độ cao (0,4) mét so với cốt sàn hoặc nền hoàn thiện, các vị trí đặc biệt sẽ được ghi chú cụ thể trên mặt bằng.

#### **e. Hệ thống nối đất an toàn và chống sét:**

Chung cho tất cả các khối nhà

- Hệ thống chống sét:

+ Chống sét cho các công trình sử dụng kim thu sét thép mạ kẽm D16 dài 1,5m đặt trên mái các khối nhà. Dây dẫn sét sử dụng dây thép tròn D10 mạ kẽm.

- Hệ thống nối đất an toàn:

+ Tất cả các kết cấu kim loại của các thiết bị dùng điện như: khung tủ điện các tầng, bảng điện, vỏ động cơ máy bơm, điều hoà nhiệt độ, bình đun nước nóng, v.v... đều được nối vào dây nối đất này và nối về hệ thống nối đất an toàn của từng công trình.

+ Hệ thống nối đất an toàn cho thiết bị được thực hiện độc lập với hệ thống nối đất chống sét, nối đất cho các phụ tải đầu về thanh nối đất của tủ điện tầng -> thanh nối đất tủ điện tổng -> hệ thống nối đất riêng của từng nhà.

- Hệ thống nối đất chống sét

+ Hệ thống gồm 1 đường dẫn sét xuống hệ thống bãi cọc tiếp địa chống sét: Dây dẫn sét bằng thép D10 dẫn xuống hệ thống tiếp địa chống sét của tòa nhà.

+ Hệ thống nối đất chống sét: Cọc thép mạ đồng d16 dài 2,4m tiếp đất, dây đồng trần M25 liên kết và phụ kiện đầu nối được bố trí theo hệ thống nối đất gồm nhiều điện cực có tác dụng tản năng lượng sét xuống đất an toàn và nhanh chóng. Cọc nối đất dài 2.4m chôn cách nhau 3m và liên kết với nhau bằng dây đồng trần M25. Đầu trên của cọc được đóng sâu dưới mặt đất 0.7m. Việc liên kết giữa cọc tiếp đất, thép D10 và thép thoát sét bằng liên kết hàn, tuân theo tiêu chuẩn chống sét TCVN 9385-2012 hiện và tiêu chuẩn H.S của Singapore có tác dụng tải dòng điện hiệu quả do khả năng tiếp xúc giữa cọc, băng thép dẹt và cáp thoát sét rất cao, vì vậy đạt độ bền và tuổi thọ không cần phải bảo dưỡng định kì hệ thống nối đất như trong các hệ thống còn trước đây. Điện trở nối đất chống sét  $\leq 10\Omega$  tuân theo tiêu chuẩn TCVN 9385-2012 và quy phạm trang bị điện.

#### **f. Hệ thống điện nhẹ công trình**

Chung cho tất cả các khối nhà

- Các nội dung thiết kế:

+ Thiết kế hệ thống mạng Internet cho công trình.

+ Thiết kế hệ thống truyền hình cáp.

+ Thiết kế mạng điện thoại.

- Giải pháp:

+ Sử dụng giải pháp FTTX (giải pháp cáp quang tới khối nhà) là giải pháp tiên tiến phù hợp với các dịch vụ tốc độ cao, băng thông lớn như Internet, truyền hình, thoại...

#### **❖ Hệ thống cấp thoát nước:**

##### **a. Hệ thống cấp nước:**

Chung cho tất cả các khối nhà

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước sạch hạ tầng.

- Giải pháp cấp nước lạnh: Nước được dẫn từ đồng hồ đi âm đất cấp vào két nước đứng inox dung tích 700L. Nước từ két nước đứng được bơm lên két nước mái 1m<sup>3</sup> và cấp xuống cho các thiết bị dùng nước theo nguyên tắc tự chảy. Riêng đối với 02 tầng trên cùng của các khối nhà được cấp nước qua bơm tăng áp.

- Giải pháp cấp nước nóng: Sử dụng thái dương năng 200l đặt trên mái để cấp nước nóng cho các thiết bị sử dụng nước nóng.

##### **b. Hệ thống thoát nước:**

Chung cho tất cả các khối nhà

- Đầu nối thoát nước: nước từ trong các khối nhà được thu gom vào 02 hố ga thoát nước mưa và thoát nước thải (tương ứng với 02 nguồn thải: nước bẩn và nước mưa) trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước mưa và nước thải ngoài nhà.

- Nguyên lý thoát nước: Nước trong công trình được chia làm 03 loại và được thu gom riêng gồm: Nước mưa, nước rửa, nước xí tiểu. Nước rửa và nước xí tiểu được đầu nối chung với hố ga thoát nước thải.

TY  
AN  
S  
Y

Nước mưa được đấu với hồ ga thoát nước mưa. Riêng nước xí tiêu được thu gom và xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đấu nối với hồ ga thoát nước thải.

- Xây dựng 01 bể tự hoại 03m3 đặt dưới nền tầng 1 để xử lý nước xí tiêu.

**c. Đường ống:**

Chung cho tất cả các khối nhà

- Ống cấp nước dùng ống nhựa PP-R, nối ống bằng phương pháp hàn nhiệt.
- Áp lực làm việc của ống PN10 đối với ống cấp nước lạnh, trừ đường ống cấp nước từ bơm lên bể mái.
- Áp lực làm việc của ống PN20 đối với ống cấp nước nóng
- Ống nhánh thoát nước từ các khu vệ sinh của các khu vệ sinh dùng ống nhựa U.PVC với áp lực làm việc PN6 hoặc loại ống khác có chất lượng tương đương.
- Ống thông hơi cho hệ thống thoát nước sử dụng ống U.PVC với áp lực làm việc PN6.
- Ống đứng thoát nước thải của các công trình dùng ống nhựa U.PVC với áp lực làm việc PN8 hoặc các loại ống khác có chất lượng tương đương.
- Ống đứng thoát nước mưa của các công trình dùng ống nhựa U.PVC với áp lực làm việc PN8 hoặc các loại ống khác có chất lượng tương đương.

**5. Dự toán chi tiết: 626.406.545.000 VNĐ** (sáu trăm hai sáu tỷ, bốn trăm lẻ sáu triệu, năm trăm bốn năm ngàn đồng chẵn)

**6. Tổ chức tư vấn lập hồ sơ thiết kế triển khai sau TKCS:** Công ty Cổ phần PIC Holdings.

**7. Tổ chức thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở, Báo cáo nghiên cứu khả thi:** Công ty Cổ phần kỹ thuật xây dựng Hoàng Dương.

**8. Tổ chức khảo sát địa chất:** Công ty cổ phần đầu tư xây dựng TNCONS Việt Nam.

**9. Tổ chức thẩm định hồ sơ triển khai sau TKCS:** Công ty cổ phần tư vấn Kỹ nghệ Trí Việt.

**10. Năng lực hoạt động xây dựng.**

- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của các tổ chức: Nhà thầu lập thiết kế cơ sở hạng mục Nhà ở có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

Năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn lập thiết kế: cá nhân chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp theo quy định.

- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của các tổ chức: Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục Nhà ở có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

Năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn thẩm tra thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp theo quy định.

- Điều kiện năng lực hoạt động Khảo sát địa chất của các tổ chức: Nhà thầu Khảo sát địa chất hạng mục Nhà ở có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

Năng lực hành nghề của cá nhân Khảo sát địa chất: cá nhân chủ nhiệm khảo sát có chứng chỉ hành nghề phù hợp theo quy định.

( Căn cứ thông báo số 14.22/BCTĐ/TVC ngày 11/11/2022 của Công ty cổ phần tư vấn kỹ nghệ Trí Việt về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn) thuộc Dự án Khu dân cư Bào Vinh tại phường Bào Vinh, thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.)

**11. Địa Điểm xây dựng:** Phường Bào Vinh, Thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

**12. Diện tích sử dụng đất:** 21.3Ha

**13. Loại, cấp công trình:** Công trình dân dụng, cấp III

**14. Phương án xây dựng:** Đầu tư xây dựng mới

15. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư và Vốn vay thương mại

16. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư quản lý dự án

17. Thời gian thực hiện dự án: 2023-2024.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Công ty cổ phần Bất động sản Mỹ.

Điều 3. Các phòng, ban, đơn vị trực thuộc Công ty cổ phần Bất động sản Mỹ chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN MỸ

Phó Tổng Giám Đốc



Phạm Đức Nhân



