

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Công trình Nhà ở xã hội – Chung cư CC1 thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG THÀNH THẮNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Căn cứ Quyết định 1878/QĐ-UBND ngày 19/06/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

Căn cứ quyết định số 2616/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 21/08/2019 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh;

Căn cứ quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 22/05/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng để sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ quyết định số 2507/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 23/08/2024 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh;

Căn cứ quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

Căn cứ văn bản số 25/CNLIK ngày 28/02/2020 về việc đấu nối hệ thống cấp nước thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh vào hệ thống cấp nước thành phố Long Khánh.

Căn cứ văn bản số 133/KHKT-ĐLLK ngày 13/03/2020 về việc đầu nối hệ thống cấp điện thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

Căn cứ văn bản số 1675/UBND-CN ngày 03/06/2020 về việc chấp thuận thi công đầu nối đường giao thông thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh vào tuyến đường Lê A, phường Bảo Vinh.

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Căn cứ kết quả thẩm định số 859/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 10/04/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

Theo đề nghị của Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Trường Tín tại tờ trình số 05/TT-TrT ngày 11 tháng 04 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Công trình: Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội - Chung cư CC1 thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh.
2. Địa điểm xây dựng: Phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai
3. Người quyết định đầu tư: Ông Nguyễn Tấn Kiệt Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng .
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.
Đại diện: Ông Nguyễn Tấn Kiệt - Chức vụ: Giám đốc.
Địa chỉ: Lầu 1, số 135, đường Hồ Thị Hương, KP 2, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
5. Tổ chức tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, tổ chức khảo sát xây dựng :
 - Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Trường Tín.
 - Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Đạt Thịnh An.
6. Loại, nhóm dự án, cấp công trình chính, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:
 - Loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Công trình dân dụng - cấp III.
 - Nhóm dự án: Dự án nhóm B.
 - Niên hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính: 50 năm.
7. Mục tiêu dự án :
 - Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội theo quy hoạch tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, góp phần thực hiện chủ trương phát triển theo đúng quy hoạch.
 - Cụ thể hóa chủ trương, chính sách, văn bản chỉ đạo của Chính phủ, Tỉnh ủy, UBND tỉnh Đồng Nai về việc phát triển nhà ở xã hội cho người lao động, người

có thu nhập thấp và các công trình dịch vụ tiện ích phục vụ công nhân lao động trong các khu công nghiệp.

- Đảm bảo đáp ứng cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao về kinh tế xã hội, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy. Nâng cao điều kiện sống cho người dân, đem lại lợi ích dân sinh, dân trí.

- Việc tổ chức quy hoạch Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh được nghiên cứu trên cơ sở định hướng hình thành một khu dân cư hoàn chỉnh về hạ tầng và tiện nghi về dịch vụ.

8. Quy mô đầu tư xây dựng:

8.1. Công trình chính.

- Diện tích đất: 7.541 m².

- Diện tích đất xây dựng: 3.691,888 m², trong đó:

+ Đất xây dựng khối nhà chung cư: 3.525,788 m².

. Khối CC1a: 1.094,644 m².

. Khối CC1b: 1.094,644 m².

. Khối CC1c: 1.336,500 m².

+ Hành lang cầu nối 1, 2: (19 m²+19 m²) = 38m².

+ Đất xây dựng bể nước ngầm + nhà phụ trợ: 94,500 m².

+ Trạm biến áp (hiện hữu): 33,600 m².

- Diện tích giao thông nội bộ: 2.397,112 m².

- Diện tích bãi đỗ xe ngoài trời: 165,300 m².

- Diện tích đất cây xanh: 1.286,700 m².

- Mật độ xây dựng: 48,96%.

* Khối nhà CC1a.

Quy mô: 04 tầng + 01 tầng tum, diện tích xây dựng tầng 1: 1.094,644m², diện tích sàn tầng lửng: 198,050m², diện tích sàn xây dựng từ tầng 2 đến 4:

3.889,980m²; diện tích sàn xây dựng tầng tum: 108,144m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 5.290,818m², trong đó:

- Tầng 1: bố trí sảnh chính, 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy, thang bộ thoát hiểm.

- Tầng 2 đến tầng 4: mỗi tầng bố trí 19 căn hộ, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy và thang bộ thoát hiểm.

- Tầng kỹ thuật (tầng tum): bố trí không gian kỹ thuật thang máy.

Chiều cao công trình: 20,8 m, cụ thể:

- Chiều cao tầng 1: 5,2m.

- Chiều cao tầng 2-4: 3,4m/tầng.

- Tầng tum: 4,2m.

- Lan can tầng tum: 1,2m.

* Khối nhà CC1b.

Quy mô: 04 tầng + 01 tầng tum, diện tích xây dựng tầng 1: 1.094,644m², diện tích sàn tầng lửng: 198,050m², diện tích sàn xây dựng từ tầng 2 đến 4:

3.889,980m²; diện tích sàn xây dựng tầng tum: 108,144m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 5.290,818m², trong đó:

- Tầng 1: bố trí sảnh chính, 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy, thang bộ thoát hiểm.

- Tầng 2 đến tầng 4: mỗi tầng bố trí 19 căn hộ, các phòng kỹ thuật, phòng thu

rác, thang máy và thang bộ thoát hiểm.

- Tầng kỹ thuật (tầng tum): bố trí không gian kỹ thuật thang máy.

Chiều cao công trình: 20,8 m, cụ thể:

- Chiều cao tầng 1: 5,2m.

- Chiều cao tầng 2-4: 3,4m/tầng.

- Tầng tum: 4,2m.

- Lan can tầng tum: 1,2m.

* Khối nhà CC1c.

Quy mô: 04 tầng + 01 tầng tum + 01 tầng hầm, diện tích xây dựng tầng hầm:

1.382,26m²; diện tích sàn xây dựng tầng 1: 1.336,50m²; diện tích sàn tầng lửng:

174,75m², diện tích sàn xây dựng từ tầng 2 đến 4: 4.495,50m²; diện tích sàn xây

dựng tầng tum: 180,32m², tổng diện tích sàn xây dựng (có bao gồm hầm):

7.569,33m², trong đó:

- Tầng hầm: bố trí khu để xe.

- Tầng 1: bố trí sảnh chính, 18 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy, thang bộ thoát hiểm.

- Tầng 2 đến tầng 4: mỗi tầng bố trí 20 căn hộ, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy và thang bộ thoát hiểm.

- Tầng kỹ thuật (tầng tum): bố trí không gian kỹ thuật thang máy.

Chiều cao công trình: 20,8 m, cụ thể:

- Chiều cao tầng hầm: 3,25m.

- Chiều cao tầng 1: 5,2m.

- Chiều cao tầng 2-4: 3,4m/tầng.

- Tầng tum: 4,2m.

- Lan can tầng tum: 1,2m

Giải pháp thiết kế chủ yếu của 3 khối nhà.

Kết cấu móng băng (khối CC1a, CC1b) và móng bè (khối CC1c) BTCT; hệ khung cột, dầm, sàn, sàn mái bằng BTCT bên trên lợp tôn chống nóng; tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà; cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính; cửa căn hộ, cửa phòng kỹ thuật và cửa thoát hiểm bằng cửa chống cháy; nền, sàn lát gạch; hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

* Hành lang cầu nối.

- Cầu nối 1 (nối giữa khối CC1a và khối CC1c), Cầu nối 2 (nối giữa khối CC1b và khối CC1c): quy mô 04 tầng, diện tích 2x19m²; Kết cấu móng băng hệ khung cột, dầm, sàn, dầm mái bằng BTCT bên trên lợp tôn; tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà; nền, sàn lát gạch; hệ thống cấp điện, thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

8.2. Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

- Bể nước ngầm + Nhà phụ trợ:

+ Bể nước ngầm: Kết cấu bê tông cốt thép, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.

+ Nhà phụ trợ (đặt trên bể nước ngầm): Diện tích khoảng 94,5 m²; quy mô 01 tầng, kết cấu tường xây gạch, mái lợp tôn, hệ thống cấp điện thoát nước đầy đủ.

- Đường giao thông nội bộ kết cấu mặt đường bê tông đá 1x2 M250.

- Cây xanh được bố trí tại các khu vực quanh công trình, dọc tuyến giao thông nội bộ và bên trong các khu vực không gian cây xanh công cộng tạo cảnh quan

chung cho chung cư.

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình cấp từ trạm biến áp TBAT7 hiện hữu.

- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu dân cư được lấy từ tuyến ống hiện hữu D160 trên đường D4, cấp vào bể chứa nước ngầm sau đó bơm lên các bồn nước trên mái.

- Hệ thống thoát nước: Đầu nối vào hệ thống thoát nước của dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh Thành phố Long Khánh (thoát nước mưa và thoát nước thải được tách riêng).

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế đảm bảo theo yêu cầu giai đoạn thiết kế cơ sở.

9. Bản vẽ thiết kế cơ sở được đóng dấu xác nhận kèm theo quyết định này.

10. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

10.1 Số bước thiết kế: 02 bước

10.2 Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình để đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

- QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

- QCVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng VN - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe và Chỉ thị 01/CT-BXD ngày 12/02/2010 của Bộ Xây dựng.

- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

- QCVN 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng.

- TCVN 2737-2023: Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế.

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

- TCVN 5575-2024: Kết cấu thép - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 9362:2012: Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.

- TCVN 9379:2012: Kết cấu xây dựng và nền - Nguyên tắc cơ bản về tính toán.

- TCVN 4513-1988: Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 4474-1986: Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXD 9357-2012: Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống.

- TCVN 2622-1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.

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

11. Tổng mức đầu tư xây dựng, giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng: 202.902.326.000 đồng (*Hai trăm lẻ hai tỷ, chín trăm lẻ hai triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng*).

12. Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV năm 2026.

13. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn chủ sở hữu và vốn huy động khác.

14. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Chủ đầu tư thuê đơn vị Tư vấn QLDA

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Điều 3. Tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc;
- Lưu. VT.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tấn Kiệt

