

**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: 470 /HĐXD-QLDA
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo
cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng
điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng
Tân Vạn Tower, tại thành phố Biên
Hòa, tỉnh Đồng Nai

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2022

Kính gửi: Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 15/TTr-TANVAN ngày 21/11/2022 của Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower;
2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính thuộc dự án: Nhóm A, loại công trình dân dụng, cấp I;
3. Người quyết định đầu tư: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn;
4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn (Địa chỉ: Số A4/445E, khu phố 4, phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai);
5. Địa điểm xây dựng: Phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
6. Giá trị tổng mức đầu tư dự án (theo Tờ trình số 15/TTr-TANVAN ngày 21/11/2022): khoảng 1.555 tỷ đồng;
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (vốn tự có và vốn huy động hợp pháp khác);
8. Thời gian thực hiện: Từ năm 2022 đến năm 2024;
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam (theo danh mục tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án);
10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: Công ty TNHH Tư vấn kỹ thuật và xây dựng quốc tế I.C.P;

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Liên hiệp Khoa học Địa chất Nền móng Vật liệu xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 682/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA233645 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 23/12/2015, cập nhật ngày 25/02/2020 chuyển nhượng cho Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn;
- Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa để sử dụng vào mục đích Khu nhà ở thương mại Tân Vạn;
- Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A9 tại phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa, phường Hóa An theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Văn bản số 2835/SXD-QLQHKT ngày 07/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa (Kèm theo bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất);
- Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower, quy mô diện tích 9.612,5m² và quy mô dân số khoảng 3.450 người” tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn;
- Văn bản số 9367/STNMT-CCBVMТ ngày 30/11/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh nội dung phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower; (*chủ đầu tư nộp bổ sung ngày 08/12/2022*)
- Văn bản số 302/TC-QC ngày 01/6/2021 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;
- Văn bản số 2422/PCCC&CNCH-P4 ngày 18/11/2022 của Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an về việc chỉnh sửa, bổ sung về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở (lần 1);
- Văn bản số 45/DNI-KTHT ngày 29/4/2021 của Viettel Đồng Nai về việc phúc đáp văn bản của Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn ngày 22/04/2021;
- Văn bản số 95/DVXDCN-PKT ngày 11/11/2021 của Công ty cổ phần Dịch vụ và xây dựng cấp nước Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu nối nguồn nước cho Dự án chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa;

- Văn bản số 6582/PCĐN-KT ngày 15/11/2021 của Điện lực Đồng Nai về việc phương án cấp điện cho Dự án “Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa”;

- Văn bản số 12056/UBND-KTN ngày 24/8/2022 của UBND thành phố Biên Hòa về việc đấu nối hạ tầng giao thông thuộc dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower vào đường Bùi Hữu Nghĩa và hẻm 409;

- Văn bản số 579/CPN-QLXD ngày 23/11/2021 của Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower;

- Báo cáo số 03/BC-TANVAN ngày 21/11/2022 của Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn về Báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư;

- Các văn bản có liên quan khác.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án.

- Thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh.

- Báo cáo khảo sát xây dựng công trình.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu tư vấn:

3.1. Nhà thầu khảo sát xây dựng công trình

- Liên hiệp Khoa học Địa chất Nền móng Vật liệu xây dựng: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003251 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng, phạm vi hoạt động có khảo sát địa chất công trình xây dựng hạng I. Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động khoa học và công nghệ số A - 549 do Bộ Khoa học và Công nghệ cấp ngày 26/5/2015.

+ Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Ông Tô Chiêu Minh Tú, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00053916 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/3/2019, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

3.2. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi

- Công ty TNHH Tư vấn kỹ thuật và xây dựng quốc tế I.C.P: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005667 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 27/11/2017, phạm vi hoạt động có lĩnh vực thiết kế công trình dân dụng, hạng I.

+ Chủ nhiệm dự án: Ông Trần Văn Cư, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00000201 do Sở Quy hoạch kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/01/2022, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Bà Huỳnh Thị Liễu, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00000202 do Sở Quy hoạch kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/01/2022, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Vương Bá Chín, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00054718 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/3/2019, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

+ Chủ trì thiết kế cơ điện: Bà Phan Thị Thanh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00052155 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/3/2019, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ông Tạ Quang Hiệp, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00008046 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 16/10/2019, thời điểm thực hiện công việc chứng chỉ còn hiệu lực.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

Dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower được Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thông báo kết quả thẩm định tại văn bản số 579/CPN-QLXD ngày 23/11/2021.

Theo Báo cáo số 03/BC-TANVAN ngày 21/11/2022 của Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn về Báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư, đến nay chủ đầu tư chưa triển khai thi công.

Ngày 07/9/2022, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng dự án tại văn bản số 2835/SXD-QLQHKT, trong đó đã điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của khu đất thực hiện dự án (liên quan đến số tầng cao công trình và hệ số sử dụng đất). Theo đó, dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower dự kiến xây dựng trên khu đất theo Sơ đồ vị trí số 9689/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 31/08/2022, có diện tích khoảng 9.873m², tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Trong đó: Khu I có diện tích đất khoảng 7.845,9m² (gồm: đất xây dựng chung cư, đất giao thông sân bãi, đất cây xanh, lối đi bộ, hồ bơi,...); Khu II có diện tích đất khoảng 2.027,1m² (gồm: đất cây xanh, đất giao thông).

Tại Tờ trình số 15/TTr-TANVAN ngày 21/11/2022, chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower với giải pháp thiết kế cơ sở như sau:

1. Giải pháp thiết kế kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình

Công trình cao 30 tầng nổi (bao gồm tum kỹ thuật) và 03 tầng hầm. Khối đế cao 02 tầng, khối tháp cao 27 tầng và 01 tầng tum kỹ thuật. Chiều cao công trình tính từ vỉa hè đường đến đỉnh mái khoảng 98m, sàn tầng 1 cao hơn sân đường khoảng 1,0m.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc xây dựng công trình như sau:

TT	Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc xây dựng	Theo quy hoạch tổng mặt bằng (Văn bản số 2835/SXD-QLQHKT ngày 07/9/2022)	Theo kết quả thẩm định BCNCKT (Văn bản số 579/CPN-QLXD ngày 23/11/2021)	Theo giải pháp thiết kế cơ sở điều chỉnh	Đánh giá Tăng (+) Giảm (-)
1	Diện tích khu đất (m ²)	9.873,0	9.612,5	9.873,0	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng (m ²)	3.150,5	3.301,98	3.128,1	-22,4
	- Khối đế (m ²)	3.150,5	3.301,98	3.128,1	-22,4
	- Khối tháp (m ²)	2.902,5	2.964,61	2.902,4	0
	- Phần ngầm (m ²)	Không quy định cụ thể	5.620,78	3.911,13	-

3	Mật độ xây dựng (%) - Khối đế - Khối tháp	31,9 31,9 29,4	41,73 41,73 37,45	31,68 31,68 29,40	Phù hợp
4	Tầng cao xây dựng - Khối đế - Khối tháp - Tầng hầm	≤ 30 02 28 02 ÷ 03	32 02 30 03	30 02 28 03	Phù hợp Tính tum KT
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²) - Khối đế (m ²) - Khối tháp (m ²) - Tầng hầm (m ²)	Không quy định cụ thể	112.542,08 6.592,26 89.087,48 16.862,34	92.385,8 4.899,9 76.876,7 10.609,2	
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, đỗ xe)	Không quy định cụ thể	-	74.112,9	
7	Hệ số sử dụng đất (lần)	$\leq 7,51$	11,95	7,51	Đảm bảo
8	Chiều cao (m)	≤ 98	98	98	Phù hợp
9	Số căn hộ	Không quy định cụ thể	1.398	1.153	Phù hợp
10	Dân số (người)	2.300 - 2.400	2.718	2.208	Phù hợp
11	Diện tích giao thông, sân bãi (m ²)	2.566,8	1.888,64	2.566,8	Phù hợp
12	Diện tích cây xanh, lối đi bộ (m ²)	4.025,7	2.723,18	4.048,1	Phù hợp
13	Hồ bơi (m ²)	130,0	-	130,0	
14	Khoảng lùi so với các tuyến đường xung quanh (m)	So với chi giới đường đỏ các trục đường ≥ 6 So với ranh đất $\geq 3,5$	- So với lộ giới đường Bùi Hữu Nghĩa: 6 - So với lộ giới đường quy hoạch dự kiến: 6 - So với ranh đất: 3,5	- So với lộ giới đường Bùi Hữu Nghĩa: 6 - So với lộ giới đường quy hoạch dự kiến: 6 - So với ranh đất: 3,5	Đảm bảo

Mặt bằng bố trí công năng sử dụng các tầng cơ bản như sau:

+ Tầng hầm 3 cao 3,0m, diện tích sàn xây dựng khoảng 2.830,8m² bố trí:

Khu vực để xe diện tích khoảng 2.404,2m², lối cho xe lên/xuống, các phòng quạt, phòng kỹ thuật toà nhà (điện, nước);

+ Tầng hầm 2 cao 3,0m, diện tích sàn xây dựng khoảng 3.881,3m² bố trí: Khu vực để xe diện tích khoảng 3.229,7m², lối cho xe lên/xuống, các phòng quạt, phòng kỹ thuật toà nhà (điện, nước);

+ Tầng hầm 1 cao 3,55m và 3,25m, diện tích sàn xây dựng khoảng 3.897,1m² bố trí: Khu vực để xe diện tích khoảng 3.067,0m², lối cho xe lên/xuống, phòng bơm nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, các phòng quạt, phòng điện, kỹ thuật toà nhà (điện, nước);

+ Tầng 1 cao 3,6m, diện tích sàn xây dựng khoảng 3.027,7m² bố trí: Sảnh căn hộ và lễ tân, 29 căn hộ thông tầng với tầng 2 (gồm các loại căn hộ có diện tích từ 69,10m² đến 116,84m²), không gian sinh hoạt cộng đồng tổng diện tích khoảng 374,99m², không gian lưu giữ nhóm trẻ có diện tích khoảng 465,68m², phòng quản lý và trực phòng cháy chữa cháy, lối cho xe máy lên/xuống tầng 2, kỹ thuật tòa nhà (điện, nước), sảnh thang, khu gom rác, sảnh thang, hành lang và khu vệ sinh;

+ Tầng 2 cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.872,3m² bố trí: Sảnh thang, 29 căn hộ thông tầng với tầng 1 (gồm các loại căn hộ có diện tích từ 69,10m² đến 116,84m²), không gian sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 422,15m², không gian lưu giữ nhóm trẻ có diện tích khoảng 419,8m², lối cho xe máy lên/xuống tầng 3, kỹ thuật tòa nhà (điện, nước), sảnh thang, hành lang và khu vệ sinh;

+ Tầng 3 cao 3,55m, diện tích sàn xây dựng khoảng 2.902,4m² bố trí: Khu vực để xe máy diện tích khoảng 2.371,2m², lối cho xe máy lên/xuống tầng 1, không gian sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 139,5m², kỹ thuật tòa nhà (điện, nước, rác), sảnh thang, hành lang;

+ Tầng 4 ÷ 27 chiều cao 3,2m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 2.902,4m²/tầng, bố trí: 45 căn hộ/tầng (gồm các loại căn hộ có diện tích từ 29,94m² đến 60,59m²), kỹ thuật tòa nhà (điện, nước, rác), sảnh thang và hành lang.

+ Tầng 28 cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng 2.204,8m², bố trí: 44 căn hộ thông với tầng 29 (gồm các loại căn hộ có diện tích từ 65,63m² đến 97,59m²), kỹ thuật tòa nhà (điện, nước, rác), sảnh thang và hành lang.

+ Tầng 29 cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.835,4m², bố trí: 44 căn hộ tầng trên của tầng 28 (gồm các loại căn hộ có diện tích từ 65,63m² đến 97,59m²), kỹ thuật tòa nhà (điện, nước, rác), sảnh thang và hành lang.

+ Tum kỹ thuật cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng 276,4m² (tại 05 vị trí) bố trí: Phòng bơm nước phòng cháy chữa cháy, phòng bơm tăng áp, phòng kỹ thuật thang máy, lối thang bộ lên mái.

Giao thông đứng trong nhà: Bố trí 05 thang bộ từ tầng hầm 3 lên tầng hầm 2; bố trí 07 thang bộ tại tầng hầm 2 lên tầng hầm 1, lên tầng 1 tòa nhà và ra sân; bố trí 06 thang bộ từ tầng 1 lên tầng 2; bố trí 05 thang bộ từ tầng 2 lên tum kỹ thuật. Sử dụng 12 thang máy, trong đó 05 thang máy từ tầng hầm 2 đến tầng 29,

07 thang máy từ tầng hầm 3 đến tầng 29 (trong đó có 02 thang dành cho phòng cháy chữa cháy).

Bể nước phòng cháy chữa cháy (khối tích khoảng 630m^3), bể nước sinh hoạt (khối tích khoảng 490m^3) bố trí ngầm trong ranh giới khu đất và ngoài phạm vi công trình. Kết cấu bể bằng bê tông cốt thép.

Bể tự hoại, bể công nghệ xử lý nước thải bố trí ngầm trong ranh giới khu đất và ngoài phạm vi công trình. Kết cấu bể bằng bê tông cốt thép.

* Tính toán diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng:

Tổng số căn hộ trong công trình là 1.153 căn. Theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng cần thiết là $1.153 \times (0,8\text{m}^2/\text{căn hộ}) = 922,4\text{m}^2$.

Không gian sinh hoạt cộng đồng và phòng sinh hoạt cộng đồng bố trí tại tầng 1, tầng 2, tầng 3 của tòa nhà được thiết kế với diện tích là $374,99 + 422,15 + 139,5 = 936,64\text{m}^2$ bảo đảm đáp ứng yêu cầu.

* Tính toán diện tích đỗ xe cần thiết:

Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ khoảng $55.209,7\text{m}^2$.

- *Tính toán đỗ xe cho căn hộ:*

+ Theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, diện tích đỗ xe cần thiết cho căn hộ là $55.209,7 \times (20\text{m}^2/100\text{m}^2) = 11.041,9\text{m}^2$.

Diện tích đỗ xe theo thiết kế là $3.067,0\text{m}^2$ (tại tầng hầm 1) + $3.229,7\text{m}^2$ (tại tầng hầm 2) + $2.404,2\text{m}^2$ (tầng hầm 3) + $2.371,2\text{m}^2$ (tầng 3) = $11.072,1\text{m}^2$ bảo đảm đáp ứng yêu cầu.

* Tổng số lượng căn hộ: 1.153 căn;

- Số lượng căn hộ có diện tích nhỏ hơn 45m^2 : 24 căn (chiếm tỷ lệ 2,08% so với tổng số căn hộ của dự án);

- Số lượng căn hộ có diện tích lớn hơn 45m^2 : 1.129 căn

2. Giải pháp kết cấu

- **Phần móng:** Do đặc điểm địa chất khu vực công trình nằm trên nền đá granite màu xám xanh, có độ dày lớp đá khá lớn (ngoài 30m theo khảo sát địa chất tại hố khoan HKB1, HKB7). Sử dụng giải pháp móng bè đặt trực tiếp trên nền đá gốc granite, móng tầng hầm 3 dày 600, 800, 1200, 2700(mm). Hệ cột tầng hầm có tiết diện 300x1500, 300x1700, 500x500, 500x1500, 500x1850, 500x2000, ...(mm); hệ dầm tầng hầm có tiết diện 300x400, 500x400, 500x500, 600x500, ...(mm); vách hầm sử dụng cọc khoan nhồi bê tông cốt thép đường kính 630mm vừa làm cọc chắn đất cho biện pháp thi công phần ngầm vừa làm vách hầm sau này; sàn tầng hầm dày 200, 300, 400, 600, 800, 1200, 2700(mm).

- **Phần thân:** Sử dụng kết cấu hệ khung chịu lực gồm cột vách, vách thang, dầm, sàn bằng bê tông cốt thép. Hệ cột vách có tiết diện 300x300, 300x1100, 300x1500, 300x1700, 300x1850, 300x2000, 350x1100, 350x1500, 400x1100, 400x1500, 450x1500, 500x500, 500x1500, ...(mm); vách thang dày 250,

300(mm); hệ dầm có tiết diện 250x300, 300x600, 300x700, 500x400, 500x500, 300x600/700, 300x600/500, 300x600/300, 300x700/600/300, ...(mm); sàn dày 150, 180, 200, 250, 300(mm).

- Tường bao che, ngăn phòng xây gạch kết hợp cửa nhôm kính, vách kính khung nhôm.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Cấp điện: Nguồn cấp điện lấy từ mạng lưới cấp điện ngoài nhà cấp vào trạm biến áp của dự án gồm:

+ Trạm biến áp T1: Công suất 22(15)kV/0.4kV - 1250kVA cấp nguồn cho khu công cộng, phụ tải bơm chữa cháy, bơm sinh hoạt, thang máy, quạt thông gió, xử lý nước thải, hệ thống thông tin... của toàn dự án.

+ Trạm biến áp T2: Công suất 22(15)kV/0.4kV - 1600kVA cấp nguồn cho khu căn hộ A.

+ Trạm biến áp T3: Công suất 22(15)kV/0.4kV - 1250kVA cấp nguồn cho khu căn hộ B.

+ Trạm biến áp T4: Công suất 22(15)kV/0.4kV - 1600kVA cấp nguồn cho khu căn hộ C.

Từ trạm biến áp cấp điện đến tủ điện hạ thế tổng của công trình, từ tủ điện tổng cấp điện đến các tủ điện tầng, tủ điện phòng để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, thiết bị động lực và chiếu sáng.

Nguồn điện dự phòng sử dụng 02 máy phát điện công suất mỗi máy 725kVA hòa đồng bộ để cấp nguồn dự phòng cho phụ tải nguồn công cộng, bơm nước chữa cháy, bơm sinh hoạt, thang máy, quạt thông gió, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống thông tin,... của dự án, cấp nguồn dự phòng cho các căn hộ thông tầng 28 và tầng 29; các máy phát điện dự phòng không cấp nguồn cho các căn hộ thông tầng 1 và tầng 2. Máy phát điện dự phòng thứ 3 sẽ ưu tiên cho phòng cháy chữa cháy (bơm nước chữa cháy, thang máy chữa cháy, quạt thông gió, hệ thống báo cháy).

- Cấp nước: Nguồn nước cấp lấy từ mạng lưới cấp nước ngoài nhà. Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 655,41m³/ngày đêm. Nước cấp trực tiếp vào bể ngầm đặt trong ranh giới khu đất và ngoài phạm vi công trình. Thông qua hệ thống bơm trung chuyển để bơm nước lên bể chứa nước trên mái, sau đó cấp tới các điểm sử dụng nước trong công trình theo nhu cầu sinh hoạt. Nước tưới cây, rửa đường, cấp trực tiếp từ đường ống riêng của từng khu.

- Thoát nước thải: Nước thải từ xí, tiểu được thu gom theo ống đứng về bể tự hoại đặt ngầm trong ranh giới khu đất và ngoài phạm vi công trình. Nước thải được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại sau đó chuyển đến trạm xử lý nước thải công suất 600m³/ngày đêm của dự án. Nước thải từ chậu rửa, bếp, sàn được thu gom theo đường ống đứng riêng, sau đó chuyển đến trạm xử lý nước thải của dự án. Tổng lượng nước thải khoảng 600m³/ngày đêm.

- Thoát nước mưa: Tách biệt với thoát nước thải. Nước mưa từ mái, lô gia, ban công được thu gom theo ống đứng rồi đầu nối vào mạng lưới thoát nước

mưa ngoài nhà.

- Các hệ thống kỹ thuật công trình khác gồm: Điều hòa không khí, thông gió, chiếu sáng, chống sét tiếp địa, truyền hình, camera quan sát, quản lý tòa nhà, hệ thống báo cháy và chữa cháy,... bố trí theo yêu cầu sử dụng công trình.

4. Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà

- Cấp điện: Nguồn cấp điện chính lấy từ tuyến đường dây điện trung thế 22kV khu vực cấp về mạng lưới ngoài nhà rồi cấp đến các Trạm biến áp bên ngoài toà nhà.

- Cấp nước: Nguồn nước cấp lấy từ mạng lưới cấp nước khu vực dọc đường Bùi Hữu Nghĩa cấp vào bể chứa nước sinh hoạt đặt ngầm trong ranh giới khu đất. Sử dụng ống nhựa HDPE PN10 DN100mm.

- Thoát nước mưa: Nước mưa từ mái toà nhà, mặt đường được thu gom theo mạng lưới thoát nước mưa ngoài nhà đấu nối với hệ thống thoát nước mưa khu vực. Mạng lưới sử dụng ống nhựa uPVC D300mm chôn ngầm.

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom về Trạm xử lý nước thải công suất xử lý 600m³/ngày đêm. Mạng lưới sử dụng ống nhựa uPVC D200mm chôn ngầm. Nước thải sau xử lý tại Trạm xử lý nước thải phải đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về môi trường theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi bơm thoát vào hệ thống thoát nước khu vực.

- Đường giao thông nội bộ: Bố trí xung quanh toà nhà, dốc ngang mặt đường 2%. Kết cấu mặt đường chịu tải trọng xe cứu hoả, $E_{yc} \geq 120\text{Mpa}$, từ trên xuống gồm các lớp: Bê tông nhựa chặt 9.5 dày 4cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²; bê tông nhựa chặt 12.5 dày 6cm; lớp bê tông bảo vệ, tạo dốc dày tối thiểu 15cm; lớp bitum chống thấm dày 5mm; sàn bê tông cốt thép nóc tầng hầm 1. Bó vỉa bằng bê tông đá 1x2cm đúc sẵn, bê tông lót đá 1x2cm.

- Cảnh quan cây xanh, sân vườn: Cây xanh bố trí trồng trong bồn cây xung quanh toà nhà.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower, hồ sơ thiết kế cơ sở công trình do Công ty TNHH Tư vấn kỹ thuật và xây dựng quốc tế I.C.P lập năm 2022 cơ bản tuân thủ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Các nhà thầu tư vấn khảo sát xây dựng công trình, tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở có đăng ký kinh doanh phù hợp với quy định hiện hành của nhà nước, có năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

Chủ nhiệm dự án, các chủ trì thiết kế, chủ nhiệm khảo sát xây dựng công trình có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính



chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

Thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản phù hợp quy hoạch tổng mặt bằng dự án được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại văn bản số 2835/SXD-QLQHKT ngày 07/9/2022.

Văn bản số 2835/SXD-QLQHKT ngày 07/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai được lập trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A9 tại phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa, phường Hóa An theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022.

Tại điểm g khoản 7 Điều 1 Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “- Đối với đất xây dựng nhà ở, nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng bố trí bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.”, tuy nhiên trong nội dung nêu trên không có quy định cụ thể về quy mô tầng hầm (ranh giới, số lượng tầng hầm).

Tại điểm b khoản 3 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị quy định: “b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về ... vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).”.

Tại khoản 1 và điểm b khoản 5 Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị quy định:

“1. Chính phủ thống nhất quản lý trên cơ sở giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị trên địa bàn mình quản lý.

...

5. Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các quy định sau:

...

b) Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.”.

Chủ đầu tư cần báo cáo UBND tỉnh Đồng Nai để thực hiện các nội dung nêu trên đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

Công trình có chiều cao tính từ sân đến đỉnh mái là 98m thấp hơn cao độ tính không xây dựng công trình là 110m được Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu chấp thuận tại văn bản số 302/TC-QC ngày 01/6/2021. Trong bước triển khai xây dựng và hoàn thiện công trình, chủ đầu tư cần lắp đặt đèn tín hiệu cảnh báo chướng ngại hàng không tại công trình theo yêu cầu kỹ thuật như ý kiến nêu tại văn bản nói trên.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có)

Chủ trương đầu tư dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 682/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 trong đó giao Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn làm chủ đầu tư để thực hiện dự án.

Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn triển khai thực hiện dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phù hợp với Quyết định chủ trương đầu tư dự án số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án số 682/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Tại khoản 4 Điều 3 Quyết định chủ trương đầu tư số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “4. *Dành đủ quỹ đất để bố trí tái định cư cho người dân trong ranh dự án (nếu có) và đảm bảo dành tối thiểu 20% quỹ đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hạ tầng hoàn chỉnh của dự án để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Nhà đầu tư được lựa chọn hình thức đầu tư nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.*”.

Tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa để sử dụng vào mục đích Khu nhà ở thương mại Tân Vạn quy định:

“2. *Sở Tài chính có trách nhiệm:*

- ...

- *Phối hợp các đơn vị liên quan tính toán giá đất hoán đổi, cách thức, thời điểm thu tiền để Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn nộp tiền vào ngân sách để phát triển nhà ở theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo Mục 2, Văn bản số 02/UBND-KTN ngày 02/01/2020 của UBND tỉnh.*”.

Chủ đầu tư cần thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Quyết định chủ trương đầu tư số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai; khoản 2 Điều 2 Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai để đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan. Ngoài ra, chủ đầu tư cần báo cáo về việc bố trí tái định cư cho người dân trong ranh dự án (nếu có) theo yêu cầu tại khoản 4 Điều 3 Quyết định chủ trương đầu tư số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019, diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 9.612,5m²; theo quy hoạch tổng mặt bằng dự án tại văn bản số 2835/SXD-QLQHKH ngày 07/9/2022 của Sở Xây

B. F. A.
ĐỒNG
LƯNG
KHUÔNG
T. Đ. Đ. V.

C. N.

J. A. N.
Đ. O. N.
D. U. N. C.

Y. D. U. T.

dựng tỉnh Đồng Nai, diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 9.873m²; diện tích sử dụng đất tăng khoảng 260,5m² (tương đương 2,71%) so với chủ trương đầu tư đã được phê duyệt. Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 (Luật số 61/2020/QH14), việc thay đổi quy mô diện tích dưới 10% không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, để thống nhất trong quản lý, chủ đầu tư cần thông báo với UBND tỉnh Đồng Nai việc thay đổi quy mô diện tích sử dụng đất của dự án.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

Dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower đã được cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của địa phương có ý kiến thoả thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật gồm:

+ Giao thông và thoát nước: Văn bản số 12056/UBND-KTN ngày 24/8/2022 của UBND thành phố Biên Hòa.

+ Cấp nước: Văn bản số 95/DVXDCN-PKT ngày 11/11/2021 của Công ty cổ phần Dịch vụ và xây dựng cấp nước Đồng Nai.

+ Cấp điện: Văn bản số 6582/PCĐN-KT ngày 15/11/2021 của Điện lực Đồng Nai.

Chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra các điểm đầu nối giữa hạ tầng kỹ thuật dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực; đồng thời cần thực hiện theo ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật tại địa phương để đảm bảo khả năng kết nối và sự vận hành đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

Giải pháp thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower cơ bản đảm bảo yêu cầu an toàn xây dựng.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/6/2021. Tại văn bản số 9367/STNMT-CCBVMТ ngày 30/11/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã có ý kiến về việc điều chỉnh nội dung phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower. Chủ đầu tư cần thực hiện theo các yêu cầu nêu tại Quyết định, Phụ lục kèm theo Quyết định và ý kiến tại văn bản số 9367/STNMT-CCBVMТ ngày 30/11/2022 để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường cho dự án.

Tại văn bản số 2422/PCCC&CNCH-P4 ngày 18/11/2022, Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an đã có ý kiến yêu cầu chủ đầu tư bổ sung, chỉnh sửa thiết kế cơ sở để đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy. Chủ đầu tư cần thực hiện theo các ý kiến tại văn bản nêu trên để hoàn thiện thiết kế cơ sở dự án và gửi hồ sơ đến Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ để được góp ý về phòng cháy chữa cháy theo quy định. Chủ đầu tư cần gửi văn bản góp ý kiến về giải pháp phòng cháy chữa cháy

đối với thiết kế cơ sở của Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ đến Cục Quản lý hoạt động xây dựng để kiểm tra hoàn tất thủ tục thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án điều chỉnh.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

Thiết kế cơ sở dự án áp dụng các Quy chuẩn kỹ thuật, Tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng của Việt Nam là phù hợp.

Giải pháp thiết kế bố trí 24 căn hộ nhà ở thương mại có diện tích mỗi căn hộ nhỏ hơn $45m^2$ (chiếm tỷ lệ 2,08% so với tổng số căn hộ trong dự án) bảo đảm đáp ứng theo yêu cầu tại Mục 2.2.4.2 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư (không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án).

Chủ đầu tư cần kiểm tra, rà soát và thực hiện một số nội dung:

+ Việc áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014; việc áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

+ Rà soát, cập nhật bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật mới thay thế các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hết hiệu lực khi lập danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn chủ yếu áp dụng cho thiết kế cơ sở dự án.

+ 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. Sử dụng vật liệu xây không nung theo hướng dẫn tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng Quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

V. KẾT LUẬN

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cần hoàn tất các nội dung nêu tại Mục IV.2 và IV.3 văn bản này để đủ điều kiện tổng hợp, trình phê duyệt.

Kết quả thực hiện công việc nêu trên cần được gửi về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để kiểm tra hoàn tất thủ tục thẩm định và đóng dấu thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower.

Trường hợp UBND tỉnh Đồng Nai, Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ có ý kiến yêu cầu điều chỉnh thiết kế cơ sở, chủ đầu tư cần chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ dự án và trình thẩm định lại theo quy định.

Văn bản này thay thế văn bản số 579/CPN-QLXD ngày 23/11/2021 của Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower.

2. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư cần

