

**BỘ XÂY DỰNG  
CỤC CÔNG TÁC PHÍA NAM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 604/CPN-QLXD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 11 năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư F.

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước

Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng đã nhận được tờ trình số 65/2021/HPC-ĐT ngày 18/11/2021 (kèm theo hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng) của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước đề nghị thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư F theo Biên nhận hồ sơ số 000.00.00.G17-211118-0013.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1148/QĐ-BXD ngày 20/8/2018 và Quyết định 768/QĐ-BXD ngày 13/9/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của Cục Công tác phía Nam.

Sau khi xem xét, Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư F như sau:

**I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

1. Tên dự án: Chung cư F – Dự án Khu dân cư Thăng Long Home – Hiệp Phước.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm B, Công trình dân dụng, cấp I.
3. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước.
4. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước; Địa chỉ: Nhà điều hành Dự án Khu dân cư Thăng Long - Hiệp Phước, đường Tôn Đức Thắng, Khu phố Phước Lai, Thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

18/11



5. Địa điểm xây dựng: Lô F - Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 1.032.308.162.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn không trăm ba mươi hai tỷ ba trăm lẻ tám triệu một trăm sáu mươi hai nghìn đồng*).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: 2021 - 2025.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần địa ốc Thăng Long;

Nhà thầu thiết kế cơ sở: Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình – Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Trường Thành.

12. Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn.

## **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

### **1. Văn bản pháp lý:**

#### *1.1. Về chấp thuận đầu tư dự án:*

- Quyết định số 294/QĐ.CT.UBT ngày 27/01/2004 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và kinh doanh nhà Thanh Nhựt lập thủ tục đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20/8/2012 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và kinh doanh nhà Thanh Nhựt để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3177/QĐ-UBND ngày 11/10/2014 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư dự án ghi tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20/8/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2461475605 ngày 20/3/2009 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 26/4/2018.

- Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước chuyên mục đích sử dụng đất (đợt 2) tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1492/QĐ-UBND ngày 05/5/2021 của Ủy Ban nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc ban hành quy định quản lý xây dựng điều chỉnh (lần 1) theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước làm chủ đầu tư.

### 1.2. Về môi trường, phòng cháy chữa cháy, độ cao tầng không:

- Quyết định số 4232/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Xây dựng khu dân cư theo quy hoạch, quy mô 9,8414ha” của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 09/6/2021 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, quy mô dân số 3.350 người, diện tích 9,8414ha (Khu dân cư Thăng Long Home – Hiệp Phước)” tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước.

- Văn bản số 469/PC07-PC ngày 02/4/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH Công an tỉnh Đồng Nai về việc góp ý thiết kế cơ sở đối với công trình Khu chung cư cao tầng Thăng Long Home – Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 148/TC-QC ngày 30/3/2018 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình.

### 1.3. Về hạ tầng kỹ thuật:

- Văn bản số 18/NTWA ngày 05/02/2010 của Công ty cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch về việc đấu nối hệ thống cấp nước khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 7542/UBND-CN ngày 10/11/2017 của Ủy Ban nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước xin đấu nối hệ thống nước thải sinh hoạt sau xử lý vào hệ thống thoát nước thoát ra rạch Bà Ký.

- Văn bản số 2411/PCĐN-KT ngày 19/5/2021 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai về việc phúc đáp công văn số 26/2021/HPC-ĐN.

- Văn bản số 135/2021/NTW ngày 05/11/2021 của Công ty cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch về việc Thỏa thuận đấu nối cấp nước cho 3 chung cư F,G1,G2 dự án khu

dân cư Thăng Long Home Hiệp Phước, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 6595/PCĐN-KT ngày 15/11/2021 của Công ty TNHH một thành viên Điện lực Đồng Nai về việc phúc đáp công văn số 49/2021/HPC-ĐN.

## **2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra:**

- Hồ sơ khảo sát địa chất: do Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại Trường Thành lập năm 2021.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long thực hiện năm 2021.

- Thuyết minh, bản vẽ thiết kế cơ sở: do Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình – Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế thực hiện năm 2021.

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở do Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn lập năm 2021.

## **Hồ sơ năng lực các nhà thầu:**

### **3.1. Hồ sơ năng lực nhà thầu khảo sát:**

*Nhà thầu thực hiện khảo sát địa chất:* Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại Trường Thành:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0308787421 ngày 14/5/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 06/8/2018. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng hạng I số BXD-00004536 ngày 29/9/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp.

+ Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Ông Nguyễn Văn Sang; Chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất địa công trình hạng I số BXD-00012523 ngày 24/11/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp.

### **3.2. Hồ sơ năng lực nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi:**

*Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi:* Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309829184 ngày 09/3/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 15/6/2021. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng hạng I số BXD-00025319 ngày 11/6/2019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp.

*Nhà thầu lập Thiết kế cơ sở:* Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình – Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303240995-001 ngày 06/5/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 12/02/2020. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng hạng I số BXD-00029859 ngày 05/9/2019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp.

- Chứng chỉ hành nghề của các cá nhân chủ nhiệm, chủ trì bộ môn:

+ Chủ nhiệm, Chủ trì thiết kế Kiến trúc: Ông Hồ Đắc Vi; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình hạng I số BXD-00060462 ngày 28/5/2019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp;

+ Chủ trì thiết kế Kết cấu: Ông Nguyễn Văn Đức; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp hạng I số BXD-00004963 ngày 25/9/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp;

+ Chủ trì thiết kế hệ thống điện, cơ điện công trình: Ông Nguyễn Tấn Đạt; Chứng chỉ hành nghề thiết kế điện, cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp hạng I số BXD-00003411 ngày 12/6/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp;

+ Chủ trì thiết kế hệ thống điều hòa không khí và thông gió công trình: Ông Lê Thành Nhân; Chứng chỉ hành nghề thiết kế thông gió – cấp thoát nhiệt hạng I số BXD-00010072 ngày 27/9/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp;

+ Chủ trì thiết kế hệ thống cấp thoát nước: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai; Chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng hạng I số BXD-00010071 ngày 27/9/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp.

### 3.3. Hồ sơ năng lực nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở:

Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301447190 ngày 24/6/1994, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 05/11/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng hạng I số BXD-00000774 ngày 30/03/2018 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp;

- Chứng chỉ hành nghề của các cá nhân chủ nhiệm, chủ trì bộ môn:

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế Kiến trúc: Ông Phạm Anh Hào; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình hạng I số BXD-00000019 ngày 05/01/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp;

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế Kết cấu: Bà Nguyễn Thị Dung; Chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng hạng I số BXD-00000016 ngày 05/01/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp;

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế Điện - Cơ điện: Ông Bùi Văn Khải; Chứng chỉ hành nghề thiết kế điện - cơ điện công trình xây dựng hạng I số BXD-00000022 ngày 05/01/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp;

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế Cấp thoát nước: Bà Nguyễn Phan Vi; Chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng hạng I số BXD-00048464 ngày 28/3/2019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp.

### III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

#### 1. Tổng mặt bằng và các chỉ tiêu quy hoạch:

Dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước có quy mô diện tích khoảng 9,8414ha được đầu tư xây dựng tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai gồm các hạng mục Khu chung cư G1, G2, F; Khu nhà ở liên kết; Trường mẫu giáo; Khu công viên cây xanh. Trong giai đoạn này, Chủ đầu tư trình hạng mục Chung cư F như sau:

Diện tích lô đất thực hiện dự án là 11.994m<sup>2</sup>; Diện tích đất xây dựng công trình khoảng 4.140,41m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình (không bao gồm tầng hầm) khoảng 47.770,69m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng của khu đất là 34,52%. Tổng số căn hộ chung cư của công trình là 393 căn.

#### *Phạm vi ranh giới khu đất:*

Phía Đông giáp đường số 16.

Phía Tây giáp đường số 15.

Phía Nam giáp đường C.

Phía Bắc giáp tỉnh lộ 25B.

#### 2. Giải pháp kiến trúc công trình:

Công trình có quy mô xây dựng 02 tầng hầm và 18 tầng công trình (khối đế cao 03 tầng, khối tháp chung cư cao 15 tầng và 01 tum thang). Chiều cao công trình là 70,2m (tính từ cốt cao độ nền vỉa hè đến đỉnh mái của tum thang).

Khoảng lùi xây dựng công trình 6m so với chỉ giới đường đỏ tỉnh lộ 25B, và đường số 14, đường số 15 và đường C là 6m.

*Tầng hầm 1:* được xây dựng mở rộng bên dưới khu đất với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 11.250m<sup>2</sup>; phần bên dưới công trình cao 3,5m so với vỉa hè, cốt sàn tầng hầm đặt ở cao độ -4,2m so với cốt cao độ tầng 1. Bố trí khu để xe có diện tích khoảng 10.294,67m<sup>2</sup>, khu kỹ thuật và các buồng thang.

*Tầng hầm 2:* có diện tích sàn xây dựng khoảng 11.250m<sup>2</sup>; cao 3,5m. Bố trí khu để xe có diện tích khoảng 9.954,19m<sup>2</sup>, khu kỹ thuật và các buồng thang.

#### *Khối đế:*

*Tầng 1:* có diện tích sàn xây dựng khoảng 4.139,55m<sup>2</sup>; cao 4,3m. Bố trí các không gian thương mại dịch vụ có diện tích sàn khoảng 3.101,18m<sup>2</sup>; không gian sinh hoạt cộng đồng có diện tích khoảng 63,12m<sup>2</sup> và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 2:* có diện tích sàn xây dựng khoảng 4.005,54m<sup>2</sup>; cao 4,3m. Bố trí các không gian thương mại dịch vụ có diện tích sàn khoảng 3.228,71m<sup>2</sup> và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 3:* có diện tích sàn xây dựng khoảng 4.140,41m<sup>2</sup>; cao 5,2m. Bố trí các không gian thương mại dịch vụ có diện tích sàn khoảng 3.514,06m<sup>2</sup>; 05 phòng

chiều phim diện tích  $888,35\text{m}^2$  và khu kỹ thuật tòa nhà.

**Khối tháp:**

*Tầng 4:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.896,94\text{m}^2$ ; cao 3,2m. Bố trí 06 thang máy, 06 thang bộ thoát hiểm, 27 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m; khu sinh hoạt cộng đồng diện tích  $264,32\text{m}^2$  và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 5, 6:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.876,94\text{m}^2/\text{sàn}$ ; cao 3,2m/tầng. Bố trí 06 thang máy, 06 thang bộ thoát hiểm, 33 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 7:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.897,65\text{m}^2$ ; cao 3,2m. Bố trí 06 thang máy, 06 thang bộ thoát hiểm, 33 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 8, 9:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.874,70\text{m}^2/\text{sàn}$ ; cao 3,2m/tầng. Bố trí 06 thang máy, 06 thang bộ thoát hiểm, 33 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 10:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.896,94\text{m}^2$ ; cao 3,2m. Bố trí 06 thang máy, 06 thang bộ thoát hiểm, 33 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 11:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.876,75\text{m}^2$ ; cao 3,2m. Bố trí 06 thang máy, 06 thang bộ thoát hiểm, 33 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 12:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.876,75\text{m}^2$ ; cao 3,55m. Bố trí 06 thang máy, 06 thang bộ thoát hiểm, 33 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 13:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.047,66\text{m}^2$ ; cao 3,2m. Bố trí 06 thang máy, 06 thang bộ thoát hiểm, 23 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m; hồ bơi ngoài trời và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 14:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.036,28\text{m}^2$ ; cao 3,2m. Bố trí 04 thang máy, 04 thang bộ thoát hiểm, 24 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 15:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $2.036,28\text{m}^2$ ; cao 3,55m. Bố trí 04 thang máy, 04 thang bộ thoát hiểm, 24 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 16:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $1.682,46\text{m}^2$ ; cao 3,2m và 3,8m. Bố trí 04 thang máy, 04 thang bộ thoát hiểm, 13 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 17:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $898,32\text{m}^2$ ; cao 3,2m. Bố trí 04 thang máy, 04 thang bộ thoát hiểm, 09 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m; khu hồ bơi ngoài trời và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tầng 18:* có diện tích sàn xây dựng khoảng  $835,88\text{m}^2$ ; cao 3,2m. Bố trí 02 thang máy, 02 thang bộ thoát hiểm, 09 căn hộ ở có hành lang giữa rộng 1,8m và khu kỹ thuật tòa nhà.

*Tum thang* là tầng kỹ thuật mái có diện tích sàn xây dựng khoảng  $104\text{m}^2$ ; cao 3,7m. Bố trí mái che cầu thang bộ và phòng kỹ thuật thang máy.

### 3. Giải pháp kết cấu.

#### 3.1. Kết cấu phần móng:

Công trình sử dụng móng cọc bê tông ly tâm D500, chiều dài cọc dự kiến 22m (từ đáy đài móng), sức chịu tải dự kiến 220T. Các cọc liên kết với nhau bởi đài móng có chiều cao điển hình là 1500mm; 2000mm. Các đài móng liên kết với nhau bởi hệ dầm móng có kích thước điển hình 500x500mm.

#### 3.2. Kết cấu phần thân:

Phần thân sử dụng giải pháp khung bằng bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ với kích thước điển hình như sau:

- Dầm: 200x450mm, 300x450mm, 500x450mm, 500x500mm, 600x450mm, 500x900mm, 500x1100mm;

- Cột: 300x400mm, 300x800mm, 400x600mm, 500x900mm, 500x1200mm, 600x900mm, 600x1200mm, 600x1400mm, 400x1200mm, D1000;

- Sàn có chiều dày 150mm và một số khu vực có chiều dày 200mm, sàn tầng hầm dày 200mm;

- Vách các tầng dày 300mm với chiều rộng: 1000mm; 1200mm; 1400mm;

- Vách thang máy có chiều dày 200mm đối với block F1, F2, và 300mm đối với block F3;

- Vách tầng hầm có chiều dày 300mm.

#### 3.3. Vật liệu sử dụng:

Bê tông:

- Móng, dầm, sàn: B25.

- Cột, vách: B45.

- Cầu thang, lanh tô, trụ, giằng tường, cấu kiện phụ khác: B20.

Thép:

- Thép có đường kính  $\varnothing < 10\text{mm}$  CB 240-T.

- Thép có đường kính  $14 \geq \varnothing \geq 10\text{mm}$  CB400-V.

- Thép có đường kính  $\varnothing > 14\text{mm}$  CB500-V.

### 4. Hệ thống kỹ thuật công trình

#### 4.1. Giải pháp cấp điện:

Nguồn điện trung thế cấp cho công trình lấy từ tuyến cấp điện trung thế theo

hạ tầng trên đường Tỉnh lộ 25B. Từ nguồn điện này, cáp điện trung thế sẽ đi ngầm kết nối đến tủ đóng cắt trung thế, trạm biến áp của công trình ở tầng hầm. Tổng công suất máy biến áp cấp nguồn cho khối nhà khoảng 4000kVA.

Ngoài ra dự án còn bố trí máy phát điện có công suất khoảng 1.000kVA để cấp nguồn cho tải công cộng, tải chữa cháy trong trường hợp nguồn điện lưới bị mất.

Hệ thống tiếp địa an toàn cho thiết bị điện trung thế và hạ thế được thực hiện độc lập với hệ thống tiếp địa chống sét. Điện trở tiếp đất an toàn của hệ thống điện hạ thế bảo đảm  $\leq 4\Omega$ , hệ thống tiếp địa chống sét  $\leq 10\Omega$ .

#### 4.2. Giải pháp cấp nước:

Nguồn nước cấp được lấy từ đường ống cấp nước trên trên đường C. Sau đó, nước được cấp vào bể chứa nước sinh hoạt 250m<sup>3</sup> và bể nước cho phòng cháy chữa cháy 750m<sup>3</sup> đặt dưới tầng hầm của công trình.

Nước sinh hoạt sau khi chứa ở bể nước ngầm sẽ được hệ thống bơm đưa lên bể nước loại 30m<sup>3</sup> trên mái của công trình thông qua các trạm bơm đặt dưới hầm; Nước từ các bể nước trên mái được cấp đến các thiết bị sử dụng nước bằng hệ thống đường ống chảy tự do hoặc hệ thống bơm tăng áp.

#### 4.3. Giải pháp thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng biệt.

Nước thải sinh hoạt trong công trình được tách riêng nước thải xám và nước thải đen. Nước thải đen từ các chậu xí, âu tiểu... sẽ được thu gom và xử lý sơ bộ ở bể tự hoại trước khi đưa vào trạm xử lý nước thải cục bộ có công suất xử lý 160m<sup>3</sup>/ngày đêm của công trình. Nước thải xám từ các chậu rửa mặt, phễu thu sàn... được thu gom về trạm xử lý nước thải cục bộ của công trình. Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý đạt yêu cầu ở trạm xử lý nước thải sẽ thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Nước mưa từ mái, ban công, sân đường... được thu theo ống trực đứng trong công trình hoặc các rãnh thu về các hố ga thu nước xung quanh công trình trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước mưa chung của Khu dân cư Thăng Long Home Hiệp Phước.

#### 4.4. Giải pháp kỹ thuật khác:

Các hệ thống điều hoà không khí và thông gió, chiếu sáng, camera quan sát, truyền hình cáp, thông tin liên lạc theo yêu cầu sử dụng của công trình.

### IV. TỔNG HỢP KẾT QUẢ THẨM TRA BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Nội dung kết luận của thẩm tra thiết kế số 114-08-21/TK.33/SCQC ngày 16/11/2021 của Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn, bao gồm:

- Các đơn vị, cá nhân chủ trì thực hiện khảo sát địa chất, tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có đủ hồ sơ năng lực và tư cách pháp nhân hành nghề thiết kế.

- Thiết kế cơ sở đã tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và các quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình.

- Giải pháp thiết kế phù hợp với quy mô và công năng sử dụng, công trình đảm bảo an toàn chịu lực và an toàn của các công trình lân cận.

- Hồ sơ Báo cáo đánh giá tác động môi trường, thiết kế phòng cháy chữa cháy đã được thẩm duyệt và phê duyệt theo quy định.

## V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

**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 Chung cư F được lập cơ bản phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành;

Nhà thầu lập báo cáo khảo sát, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, báo cáo thẩm tra có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện;

Các cá nhân là chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm thẩm tra; Chủ trì các bộ môn tham gia lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thẩm tra có chứng chỉ hành nghề đầy đủ và phù hợp 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 Chung cư F cơ bản phù hợp với quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. So sánh, đối chiếu được kết quả như sau:

<b>BẢNG SO SÁNH CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT</b>				
<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG</b>	<b>THEO CV 3286/QĐ- UBND</b>	<b>THEO TKCS</b>	<b>ĐÁNH GIÁ</b>
<b>I</b>	<b>CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (m<sup>2</sup>)</b>	12.265	11.994	Phù hợp
1	Đất xây dựng		4.139,55	
2	Đất cây xanh, mặt nước			

<b>BẢNG SO SÁNH CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT</b>				
<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG</b>	<b>THEO CV 3286/QĐ- UBND</b>	<b>THEO TKCS</b>	<b>ĐÁNH GIÁ</b>
3	Đất giao thông, sân bãi			
<b>II</b>	<b>CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH</b>			
1	Hệ số sử dụng đất	3,98	3,98	Phù hợp
	<i>Diện tích xây dựng khối đế</i>	4.905,87	4.140,41	Phù hợp
	<i>Diện tích xây dựng khối ở</i>	3.440,00	3.319,08	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	40	34,52	Phù hợp
	<i>Khối đế</i>	40,00	34,52	Phù hợp
	<i>Khối tháp</i>	28,00	27,70	Phù hợp
3	Số căn hộ	398	393	Phù hợp
4	Quy mô dân số	952	952	Phù hợp
<b>III</b>	<b>QUY ĐỊNH VỀ KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ</b>			
1	Tầng cao tối đa (tầng)	18	18	Phù hợp
	<i>Chức năng thương mại</i>	03	03	Phù hợp
	<i>Chức năng ở</i>	15	15	Phù hợp
2	Chiều cao công trình (m)	75,00	70,20	Phù hợp
3	Chi giới xây dựng (m)			
	<i>Tỉnh lộ 25B</i>	6,00	6,00	Phù hợp
	<i>Đường số 15</i>	6,00	6,00	Phù hợp
	<i>Đường số 16</i>	6,00	6,00	Phù hợp
	<i>Đường C</i>	6,00	6,00	Phù hợp

**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:**

Dự án Chung cư F cơ bản phù hợp về địa điểm xây dựng công trình, mục đích đầu tư dự án, tiến độ thực hiện dự án so với Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000193 ngày 20/3/2009 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2461475605 ngày 26/4/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh đồng Nai.

Lưu ý: Chủ đầu tư cần thực hiện theo văn bản số 7175/UBND-ĐT ngày 24/7/2017 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương điều

chính Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu dân cư Thanh Nhựt (giai đoạn I) của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước.

Dự án nằm trong kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2010-2020 tại Biểu 3 Quyết định số 2956/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, dự án chưa có trong kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030. Do đó, Chủ đầu tư cần xin bổ sung theo đúng quy định.

**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:**

Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp về: vị trí, địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực là khả thi theo quy hoạch tại quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 và quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Trong giai đoạn tiếp theo, chủ đầu tư cần đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đảm bảo thực hiện đấu nối đúng theo quy định của các cơ quan chức năng có thẩm quyền tại địa phương.

**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 Chung cư F đảm bảo yêu cầu về an toàn xây dựng. Giải pháp thiết kế kết cấu phù hợp với hồ sơ khảo sát địa chất công trình.

Về bảo vệ môi trường: Dự án đáp ứng các nội dung cơ bản theo Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 09/6/2021 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, quy mô dân số 3.350 người, diện tích 9,8414ha (Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước)” tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước. Trong giai đoạn tiếp theo, chủ đầu tư cần tuân thủ theo yêu cầu của văn bản này và các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

Giải pháp phòng cháy và chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN Công an tỉnh Đồng Nai góp ý tại văn bản số 469/PC07-PC ngày 02/4/2021. Chủ đầu tư cần thực hiện các yêu cầu nêu tại văn bản này.

Chiều cao công trình nằm trong giới hạn chiều cao tính không xây dựng công trình được Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam chấp thuận tại văn bản số 148/TC-QC ngày 30/3/2018.

**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:**

Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành áp dụng.

Lưu ý: Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

## VI. KẾT LUẬN

1. Dự án Chung cư F cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi Chủ đầu tư hoàn thiện những ý kiến nêu tại Mục V của văn bản này.

2. Khi triển khai các bước tiếp theo, Chủ đầu tư cần thực hiện các nội dung sau:

- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn căn cứ kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại văn bản này để triển khai các công việc tiếp theo theo quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tính đúng đắn, hợp pháp về ranh đất dự án; quyền sở hữu đất đai thực hiện dự án. Kiểm tra định vị xây dựng công trình đảm bảo tuân thủ mặt bằng tổng thể theo quy hoạch và hệ số thiết kế cơ sở đã được phê duyệt. Kiểm tra vị trí, cao độ các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo phù hợp và đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Các nội dung thiết kế thẩm duyệt phòng cháy và chữa cháy thay đổi so với phương án thiết kế đã được thẩm định cần phải được thẩm định lại khi triển khai thiết kế sau thiết kế cơ sở.

- Thực hiện sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả theo quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu xây dựng không nung trong các công trình xây dựng.

- Trong giai đoạn tiếp theo, chủ đầu tư lưu ý phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu an toàn về điện, về phòng cháy chữa cháy được quy định theo các quy chuẩn QCVN 12:2012/BXD; QCVN 04:2019/BXD; QCVN 06:2020/BXD; QCVN 02:2020/BCA; Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy hoặc các yêu cầu của các cơ quan chuyên ngành; đảm bảo sự phù hợp về công năng của thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở của hệ thống cơ điện được tính toán dựa trên các chỉ tiêu cho thông số đầu vào, khi triển khai bước tiếp theo chủ đầu tư cần kiểm tra lại tính toán theo các thông số kỹ thuật của thiết bị thực tế và nhu cầu sử dụng của công trình hoặc các yêu cầu của cơ quan chuyên ngành.

- Chủ đầu tư chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình và triển khai thực hiện dự án khi đã hoàn thành các thủ tục về đất đai, môi trường, PCCC, đấu nối hạ tầng, xây dựng và các thủ tục khác có liên quan; Chấp hành các quy định của cơ quan quản lý nhà nước về chất lượng công trình, bảo vệ môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ theo quy định.



- Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát, nhà thầu thiết kế, nhà thầu thẩm tra hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu và kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình trong hồ sơ thiết kế trình thẩm định.

Trên đây là thông báo của Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư F. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr. Lê Quang Hùng (đề b/c);
- Cục trưởng Hoàng Hải (đề b/c);
- Sở XD tỉnh Đồng Nai (đề p/h);
- Lưu: VT, QLXD\_PVT.

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Trần Hoài Anh**