

Số: 182/HĐXD - QLDA

Hà Nội, ngày 21 tháng 7 năm 2023

V/v thẩm định BCNCKT ĐTXD điều
chỉnh công trình Chung cư G2,
Chung cư F của dự án Khu dân cư
Thang Long Home - Hiệp Phước

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 16/2023/HPC-KHKT ngày 20/5/2023 và Báo cáo số 16A/2023/HPC-KHKT ngày 20/5/2023 của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số 000.00.00.G17-230522-0010 ngày 22/5/2023).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020;

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

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng có kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh các hạng mục như sau:

I. Thông tin chung về dự án.

- Dự án: Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước.
- Hạng mục trình thẩm định điều chỉnh: Chung cư G2, Chung cư F.
- Nhóm, loại và cấp công trình: Nhóm A, công trình dân dụng, cấp I.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước.
- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Tổng mức đầu tư hạng mục trình thẩm định điều chỉnh: Khoảng 2.112,4 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (vốn tự có, vốn vay và vốn huy động).
- Tiêu chuẩn áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam.
- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:
- Lập thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long.

- Hạng mục công trình Chung cư G2: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Anh Linh.

- Hạng mục công trình Chung cư F: Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình - Xí nghiệp Tư vấn thiết kế.

9. Nhà thầu lập hồ sơ khảo sát địa chất: Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại Trường Thành.

10. Nhà thầu lập kết quả thẩm tra: Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn.

II. Hồ sơ trình thẩm định.

1. Văn bản pháp lý:

a. Pháp lý về chủ trương đầu tư và giao đất:

- Quyết định số 294/QĐ.CT.UBT ngày 27/01/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 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 - Kinh doanh nhà Thanh Nhựt để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 3177/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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.

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

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3552/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 20/3/2009, điều chỉnh lần thứ 6 ngày 22/12/2022 cấp cho Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước thực hiện dự án Khu dân cư Thăng Long Home - Hiệp Phước.

b. Pháp lý về quy hoạch:

- Quyết định số 2971/QĐ-UBND ngày 22/8/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư ngã tư Hiệp Phước, tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (quy mô 183.20ha).

- Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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.

- Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn 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 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.

- Quyết định số 4971/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh số liệu Điều 1 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 thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành quy định quản lý xây dựng điều chỉnh (lần 2) theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước làm chủ đầu tư.

c. Pháp lý về phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường:

- Văn bản số 1828/PCCC&CNCH-P4 ngày 10/7/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Quyết định số 4232/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 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.

d. Pháp lý về thỏa thuận đấu nối hạ tầng và các pháp lý khác:

- Văn bản số 148/TC-QC ngày 30/3/2018 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình.

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

- Văn bản số 135/2021/NTW ngày 05/11/2021 của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch về thỏa thuận đấu nối cấp nước cho 3 chung cư G1, G2, F dự án khu dân cư Thăng Long Home Hiệp Phước, thị trấn Hiệp Phước.

- Văn bản số 7542/UBND-CN ngày 10/11/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc đấu nối hệ thống nước thải sinh hoạt sau xử lý vào hệ thống thoát nước ra rạch Bà Ký.

- Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 82/GP-UBND ngày 07/4/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước thực hiện dự án.

- Văn bản số 2411/PCĐN-KT ngày 19/5/2021 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai phúc đáp công văn số 26/2021/HPC-ĐN về thỏa thuận đấu nối và xác nhận khả năng cấp nguồn điện cho dự án.

- Văn bản số 6595/PCĐN-KT ngày 15/11/2021 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai phúc đáp công văn số 49/2021/HPC-ĐN về thỏa thuận đấu nối cấp công suất MBA cấp nguồn cho công trình Khu chung cư F, G1, G2 của dự án.

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 114-41-21/TK.33/SCQC ngày 24/4/2023 (công trình Chung cư G2) và 114-15-21/TK.33/SCQC ngày 24/4/2023 (công trình Chung cư F) của Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất.

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở.

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở.

- Hồ sơ năng lực nhà thầu, chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm dự án và các chủ trì thiết kế.

III. Nội dung hồ sơ trình thẩm định.

1. Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Dự án Khu dân cư Thăng Long Home - Hiệp Phước được thực hiện trên khu đất tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và có cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	57.587,9	58,72
	- Nhà ở thấp tầng	28.375,0	-
	- Nhà chung cư	29.212,9	-
2	Đất công cộng	3.283,0	3,35
3	Đất cây xanh	8.176,0	8,34
4	Đất giao thông, sân bãi	29.021,0	29,59
	Tổng cộng	98.067,9	100,00

Theo nội dung Báo cáo số 16A/2023/HPC-KHKT ngày 20/5/2023 của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước: Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 2443/SXD-QLXD ngày 05/6/2018 (công trình Nhà ở thấp tầng), Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại văn bản số 602/CPN-QLXD ngày 29/11/2021 (công trình Chung cư G1), văn bản số 603/CPN-QLXD ngày 29/11/2021 (công trình Chung cư G2), văn bản số 604/CPN-QLXD ngày 29/11/2021 (công trình Chung cư F), văn bản số

3831/CPN-QLXD ngày 08/8/2022 (công trình Trường mẫu giáo); Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy phép xây dựng số 63/GPXD ngày 25/12/2017, 51/GPXD ngày 17/10/2018, 56/GPXD ngày 05/8/2019 và 19/GPXD ngày 20/3/2020 (công trình hạ tầng kỹ thuật). Đến nay, các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng đã hoàn thành, các hạng mục công trình Nhà ở cao tầng chưa thực hiện thi công.

Chủ đầu tư trình thẩm định điều chỉnh hạng mục công trình Chung cư G2 và Chung cư F với các nội dung điều chỉnh cụ thể:

- Chung cư F: Chuẩn xác thông số diện tích sàn xây dựng các tầng; điều chỉnh không gian thương mại dịch vụ, tổ chức sự kiện, gian hàng tại khối đế (tầng 1 đến tầng 3) từ không gian lớn thành các căn thương mại dịch vụ nhỏ, riêng biệt; điều chỉnh vị trí, thiết kế các phòng kỹ thuật tại tầng hầm; điều chỉnh thiết kế khu thang máy, thang bộ; điều chỉnh thiết kế bố trí mặt bằng một số căn hộ ở; điều chỉnh chiều cao tầng tum thang, chiều cao công trình.

- Chung cư G2: Chuẩn xác thông số diện tích sàn xây dựng các tầng; điều chỉnh vị trí, thiết kế các phòng kỹ thuật tại tầng hầm; điều chỉnh thiết kế khu thang máy, thang bộ; điều chỉnh thiết kế bố trí mặt bằng một số căn hộ ở; điều chỉnh chiều cao tầng tum thang, chiều cao công trình.

a. Chung cư G2 có các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau điều chỉnh như sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch được duyệt	TK đã thẩm định	TKCS điều chỉnh
1	Diện tích lô đất	10.528,90m ²	10.528,90m ²	10.528,90m ²
2	Diện tích xây dựng khối đế	4.211,56m ²	3.976,26m ²	4.025,93m ²
3	Mật độ xây dựng khối đế	40,00%	37,77%	38,24%
4	Diện tích xây dựng khối tháp (tính theo hình chiếu bằng)	3.358,71m ²	3.271,74m ²	3.267,01m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	31,90%	31,07%	31,03%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không gồm tầng hầm, tum thang kỹ thuật)	-	47.258,16m ²	47.386,62m ²
7	Hệ số sử dụng đất	4,58 lần	4,49 lần	4,50 lần
8	Số tầng cao (bao gồm tầng kỹ thuật)	18 tầng	18 tầng	18 tầng
	- Khối đế	03 tầng	03 tầng	03 tầng
	- Khối tháp	09 ÷ 15 tầng	09 ÷ 15 tầng	09 ÷ 15 tầng
9	Chiều cao công trình tính từ cốt sân đến cao độ đỉnh mái (khoảng)	75,0m	Khoảng 69,5m	Khoảng 70,5m
10	Số tầng hầm	02 tầng	02 tầng	02 tầng
11	Tổng số căn hộ ở	426 căn	393 căn	393 căn
12	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng	-	346,59m ²	340,11m ²
13	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe tại tầng hầm	-	18.229,00m ²	17.828,95m ²

- Công trình có 02 tầng hầm: Tầng hầm 2 cao 3,2m, tầng hầm 1 cao 4,2m, mỗi tầng hầm có diện tích sàn xây dựng $10.528,44m^2$ bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

- Khối đế công trình cao 03 tầng:

+ Tầng 1 cao 4,3m có diện tích sàn xây dựng $3.976,26m^2$ bố trí không gian sảnh, không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích $49,31m^2$), các khu thương mại dịch vụ cao 02 tầng.

+ Tầng 2 cao 4,6m có diện tích sàn xây dựng $3.976,26m^2$ bố trí tầng trên của các khu thương mại dịch vụ cao 02 tầng.

+ Tầng 3 cao 4,9m có diện tích sàn xây dựng $3.976,26m^2$ bố trí các khu thương mại dịch vụ.

- Khối tháp công trình cao từ tầng 4 đến tầng 18:

+ Tầng 4 đến tầng 12 có chiều cao 3,2m/tầng (riêng tầng 12 cao 3,55m), diện tích sàn xây dựng mỗi tầng từ $2.860,23m^2$ đến $2.907,22m^2$, mỗi tầng bố trí 33 căn hộ ở.

+ Tầng 13 cao 3,2m có diện tích sàn xây dựng $2.148,18m^2$. Trong đó, phần diện tích sàn xây dựng $2.043,71m^2$ bố trí khu bể bơi, sân chơi, sân vườn, không gian dịch vụ tiện ích, không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích $290,8m^2$) và 17 căn hộ ở; phần diện tích sàn xây dựng $104,47m^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

+ Tầng 14 cao 3,2m, tầng 15 cao 3,55m, diện tích sàn xây dựng $2.027,28m^2$ /tầng, mỗi tầng bố trí 24 căn hộ ở.

+ Tầng 16 cao 3,2m và 3,8m có diện tích sàn xây dựng $1.686,6m^2$ bố trí 13 căn hộ ở.

+ Tầng 17 cao 3,2m có diện tích sàn xây dựng $1.008,42m^2$. Trong đó, phần diện tích sàn xây dựng $903,95m^2$ bố trí khu bể bơi và 09 căn hộ ở; phần diện tích sàn xây dựng $104,47m^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

+ Tầng 18 cao 3,5m có diện tích sàn xây dựng $842,74m^2$ bố trí 09 căn hộ ở.

+ Tầng tum thang cao khoảng 4,3m có diện tích sàn xây dựng $120,9m^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

Các căn hộ ở của công trình có diện tích từ $48,81m^2$ đến $219,3m^2$.

b. Chung cư F có các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau điều chỉnh như sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch được duyệt	TK đã thẩm định	TKCS điều chỉnh
1	Diện tích lô đất	$11.994,00m^2$	$11.994,00m^2$	$11.994,00m^2$
2	Diện tích xây dựng khối đế	$4.797,6m^2$	$4.140,41m^2$	$4.039,63m^2$
3	Mật độ xây dựng khối đế	40,00%	34,52%	33,68%
4	Diện tích xây dựng khối tháp (tính theo hình chiếu bằng)	$3.358,32m^2$	$3.319,08m^2$	$3.288,12m^2$
5	Mật độ xây dựng khối tháp	28%	27,70%	27,4%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không gồm tầng hầm, tum thang kỹ thuật)	-	$47.770,69m^2$	$47.617,21m^2$

7	Hệ số sử dụng đất	3,98 lần	3,98 lần	3,97 lần
8	Số tầng cao (bao gồm tầng kỹ thuật)	18 tầng	18 tầng	18 tầng
	- Khối đế	03 tầng	03 tầng	03 tầng
	- Khối tháp	09 ÷ 15 tầng	09 ÷ 15 tầng	09 ÷ 15 tầng
9	Chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái (khoảng)	75,0m	Khoảng 70,2m	Khoảng 70,5m
10	Số tầng hầm	02 tầng	02 tầng	02 tầng
11	Tổng số căn hộ ở	398 căn	393 căn	393 căn
12	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng	-	327,44m ²	357,84m ²
13	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe tại tầng hầm	-	20.248,86m ²	19.253,08m ²

- Công trình có 02 tầng hầm: Tầng hầm 2 cao 3,5m, tầng hầm 1 cao 4,2m, mỗi tầng hầm có diện tích sàn xây dựng 11.250,00m² bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

- Khối đế công trình cao 03 tầng:

+ Tầng 1 cao 4,3m có diện tích sàn xây dựng 4.000,19m² bố trí không gian sảnh, không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích 51,02m²), các khu thương mại dịch vụ cao 02 tầng.

+ Tầng 2 cao 4,6m có diện tích sàn xây dựng 4.000,19m² bố trí tầng trên của các khu thương mại dịch vụ cao 02 tầng.

+ Tầng 3 cao 4,9m có diện tích sàn xây dựng 4.000,19m² bố trí các khu thương mại dịch vụ.

- Khối tháp công trình cao từ tầng 4 đến tầng 18:

+ Tầng 4 đến tầng 12 có chiều cao 3,2m/tầng (riêng tầng 12 cao 3,55m), diện tích sàn xây dựng mỗi tầng từ 2.882,62m² đến 2.926,64m², mỗi tầng bố trí 33 căn hộ ở.

+ Tầng 13 cao 3,2m có diện tích sàn xây dựng 2157,09m². Trong đó, phần diện tích sàn xây dựng 2053,09m² bố trí khu bể bơi, sân chơi, sân vườn, không gian dịch vụ tiện ích, không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích 306,82m²) và 17 căn hộ ở; phần diện tích sàn xây dựng 104 m² bố trí không gian kỹ thuật.

+ Tầng 14 có chiều cao 3,2m, tầng 15 có chiều cao 3,55m, diện tích sàn xây dựng 2.041,48m²/tầng, mỗi tầng bố trí 24 căn hộ ở.

+ Tầng 16 cao 3,2m và 3,8m có diện tích sàn xây dựng 1.691,61m² bố trí 13 căn hộ ở.

+ Tầng 17 cao 3,2m có diện tích sàn xây dựng 1.007,45m². Trong đó, phần diện tích sàn xây dựng 903,45m² bố trí khu bể bơi và 09 căn hộ ở; phần diện tích sàn xây dựng 104m² bố trí không gian kỹ thuật.

+ Tầng 18 cao 3,5m có diện tích sàn xây dựng 841,14m² bố trí 09 căn hộ ở

+ Tầng tum thang cao khoảng 3,7m có diện tích sàn xây dựng 104m² bố trí không gian kỹ thuật.

AN
DUN
DUN
DUN

2. Giải pháp kết cấu: Các hạng mục công trình Chung cư G2 và Chung cư F sử dụng móng cọc khoan nhồi kết hợp cọc bê tông ly tâm ứng lực trước; phần thân được lựa chọn giải pháp hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối; đầm sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

3. Hệ thống kỹ thuật của công trình:

- Cấp điện:

+ Công trình Chung cư G2: Nguồn cấp điện lấy từ mạng lưới điện của dự án cấp đến công trình qua 03 máy biến áp, trong đó gồm 01 máy công suất 1.600kVA và 02 máy công suất 1.250kVA/máy; bố trí 01 máy phát điện công suất 1.000kVA để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố.

+ Công trình Chung cư F: Nguồn cấp điện lấy từ mạng lưới điện của dự án cấp đến các công trình qua trạm biến áp gồm 03 máy biến áp công suất 1.600kVA, 1.250kVA và 1.000kVA; bố trí máy phát điện công suất 1.000kVA để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố.

- Cấp nước: Nguồn cấp nước các hạng mục công trình được lấy từ mạng lưới cấp nước của dự án cấp vào bể chứa, bơm lên bể chứa trên mái và dẫn đến các điểm tiêu thụ.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa tách biệt với thoát nước thải sinh hoạt; nước thải sinh hoạt tại các hạng mục công trình được dẫn về bể tự hoại để xử lý sơ bộ trước khi dẫn về trạm xử lý nước thải để xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước ngoài 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 của dự án được lập đảm bảo tuân thủ theo quy định. Các nhà thầu lập thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát địa chất và nhà thầu lập báo cáo kết quả thẩm tra có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng 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:

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thăng Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản phù hợp với Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020, 4971/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và các Quyết định số

1492/QĐ-UBND ngày 05/5/2021, 2083/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

Chủ đầu tư cần làm rõ nội dung sau:

- Vấn đề về quy mô tầng hầm: Tại các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (kèm theo các bản vẽ có xác nhận) không có thông tin về quy mô số tầng hầm, chỉ giới xây dựng phần ngầm của các công trình thuộc dự án; Quyết định số 1492/QĐ-UBND ngày 05/5/2021, 2083/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước có quy định: Các hạng mục công trình Chung cư G2, Chung cư F được xây dựng tối đa 02 tầng hầm, ranh giới xây dựng hầm không vượt chỉ giới đường đỏ và ranh khu đất.

- Vấn đề về tầng cao các công trình của dự án:

Theo Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016, Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước nằm trong khu vực 4 được định hướng phát triển như sau: Chức năng sử dụng đất: *đất ở đô thị; tầng cao trung bình 3-7 tầng; mật độ xây dựng khoảng 20-40%*; thuộc khu vực ít thuận lợi xây dựng không gian ngầm; không thuộc khu vực quy hoạch xây dựng công trình công cộng ngầm và xây dựng công trình giao thông ngầm; quy mô, vị trí, số tầng hầm các bãi đỗ xe được cụ thể hóa trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên cơ sở tính toán chính xác nhu cầu đỗ xe từng công trình, từng khu vực cụ thể. Trên dọc tuyến 25B hình thành các không gian cao tầng, chức năng hỗn hợp; đoạn tuyến qua Dự án có dự kiến xây dựng tuynel chính. Đồng thời, Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch năm 2016 xác định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được tiếp tục triển khai thực hiện.

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, dự án thuộc các ô đất có ký hiệu 38 (chức năng sử dụng đất là đất dự án phát triển theo mô hình chung cư kết hợp dịch vụ thương mại; mật độ xây dựng tối đa 20%; tầng cao trung bình 9 tầng) và ô phố có ký hiệu 41 (chức năng sử dụng đất là đất dự án phát triển theo mô hình chung cư kết hợp dịch vụ thương mại; mật độ xây dựng tối đa 20%; tầng cao trung bình 5 tầng).

Về cơ bản, các hạng mục Chung cư F, Chung cư G2 được đề xuất là phù hợp với Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch năm 2016 về chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, yêu cầu tổ chức không gian và bố trí tầng hầm dành cho bãi đỗ xe của công trình; phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 về chức năng sử dụng đất; phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 về chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất. Tuy nhiên, tầng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng tại Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chưa thể hiện rõ sự phù hợp với mật độ xây dựng, tầng cao trung bình được xác định tại Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000.

Các hạng mục công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế cơ sở trình thẩm định được thực hiện trên khu đất xác định chức năng sử dụng đất là đất ở chung cư, quy mô số tầng cao là 18 tầng và 02 tầng hầm. Chủ đầu tư cần liên hệ với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai để có ý kiến vị trí của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, xác nhận sự phù hợp về quy mô số tầng cao, mật độ xây dựng công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án của quy hoạch chi tiết với các quy hoạch cấp trên và có ý kiến chấp thuận nội dung quy mô công trình ngầm của các hạng mục công trình thuộc dự án, thực hiện các thủ tục đảm bảo tuân thủ quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, bảo đảm kiểm soát việc phát triển đô thị, không gây ảnh hưởng tới việc bố trí tuynel chính dọc tuyến đường 25B theo định hướng tại Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch năm 2016 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

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):

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 294/QĐ.CT.UBT ngày 27/01/2004, 3552/QĐ-UBND ngày 22/12/2022.

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:

Việc kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực là khả thi và đã có ý kiến của đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại khu vực. Chủ đầu tư cần tiếp tục thực hiện các nội dung lưu ý của các đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại khu vực theo quy định.

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 của dự án cơ bản bảo đảm an toàn về xây dựng, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

Giải pháp thiết kế của dự án đã được Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn có Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 114-41-21/TK.33/SCQC ngày 24/4/2023 (công trình Chung cư G2) và 114-15-21/TK.33/SCQC ngày 24/4/2023 (công trình Chung cư F).

Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy của dự án đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý tại văn bản số 1828/PCCC&CNCH-P4 ngày 10/7/2023.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 4232/QĐ-UBND ngày 27/11/2017, Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 09/6/2021.

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 về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng. Tuy nhiên, khi phê duyệt danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 03:2022/BXD về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng và có hiệu lực từ ngày 01/6/2023. Đề nghị chủ đầu tư rà soát các yêu cầu trước khi phê duyệt và thực hiện các bước tiếp theo đáp ứng yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 03:2022/BXD.

V. Kết luận.

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai phải thực hiện nội dung yêu cầu tại Mục IV.2 văn bản này, báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng để hoàn tất thủ tục thẩm định, đóng dấu bản vẽ trước khi tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.
2. Các nội dung cần thực hiện khi triển khai các bước tiếp theo:
 - Chủ đầu tư cần tiếp tục kiểm tra, đảm bảo kích thước hành lang phù hợp Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012 về nhà và công trình công cộng - nguyên tắc cơ bản để thiết kế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.
 - Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Khoản 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.
 - Cần lựa chọn phương án 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.
 - Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng công trình chỉ được sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ, đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình.
 - Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Văn bản này thay thế nội dung tương ứng tại văn bản số 603/CPN-QLXD ngày 29/11/2021 và 604/CPN-QLXD ngày 29/11/2021 của Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng. Chủ đầu tư cần tiếp tục thực hiện các nội dung lưu ý của Cục Quản lý hoạt động xây dựng tại văn bản này và các văn bản nêu trên.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Tường Văn (đề b/c);
- UBND tỉnh Đồng Nai;
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VP, QLDA (LĐĐ).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Bùi Văn Dưỡng