

Số: 284/HĐXD - QLDA

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2018

V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS
công trình Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Bình

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 01/CV-ĐT XD TB ngày 13/4/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Bình về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở công trình Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ tại số 251 Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh kèm theo hồ sơ thiết kế cơ sở.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng có kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình như sau:

I. Thông tin chung về công trình.

1. Công trình: Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ.
2. Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng; cấp I.
3. Địa điểm xây dựng: Số 251 Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Tổng mức đầu tư dự kiến: 383,062 tỷ đồng.
5. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp.
6. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Bình.
7. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp - Nagecco.
8. Nhà thầu khảo sát địa chất: Trung tâm nghiên cứu ứng dụng công nghệ xây dựng - Reactec.
9. Tiêu chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam.

II. Hồ sơ thiết kế cơ sở.

1. Văn bản pháp lý:
 - Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 10/02/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Bình để đầu tư xây dựng mới chung cư tại số 251 đường Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình.



- Văn bản số 1051/SQHKT-QHKV2 ngày 21/4/2011 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại mặt bằng số 251 đường Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình.

- Văn bản số 1726/SQHKT-QHKV2 ngày 02/6/2014 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình đối với khu đất số 251 đường Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình.

- Văn bản số 1747/SQHKT-QHKV2 ngày 20/4/2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình đối với khu đất số 251 đường Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình.

- Văn bản số 2439/UBND-DA ngày 18/11/2016 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình chấp thuận thiết kế và tái bố trí căn hộ tái định cư tại dự án.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 262/TD-PCCC ngày 01/3/2017 của Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy cho dự án.

- Quyết định số 129/QĐ-TNMT-CCBVM ngày 23/01/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Văn bản số 238/TC-QC ngày 03/8/2012 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận độ cao tối đa không xây dựng công trình.

- Văn bản số 2329/TTCN-QLTN ngày 21/10/2017 của Trung tâm Điều hành chương trình chống ngập nước về đầu nối cống thoát nước tạm phục vụ thi công dự án.

2. Tài liệu thiết kế:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2014.

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2018.

- Hồ sơ năng lực các nhà thầu thiết kế, khảo sát địa chất và chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, các chủ trì thiết kế.

III. Nội dung xây dựng, phương án thiết kế.

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Công trình Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ được thực hiện trên khu đất tại số 251 Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Công trình có các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu như sau:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất	1.714,7m ²
2	Số tầng cao (không kể tầng hầm, bao gồm tầng tum thang)	24 tầng
3	Khoảng lùi	

	- Phía đường Hoàng Văn Thụ, Phạm Văn Hai	06 m
	- Phía đường giáp ranh các khu đất khác	04 m
4	Diện tích xây dựng (tính theo hình chiếu bằng mái)	856m ²
5	Mật độ xây dựng	49,9%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng không kể diện tích tầng hầm, tầng kỹ thuật tum thang	17.152,3m ²
7	Hệ số sử dụng đất	10 lần
8	Chiều cao công trình (cốt sân đến cao độ đỉnh mái)	82m
9	Số tầng hầm	02 tầng
10	Tổng số căn hộ ở, căn hộ tái định cư	176 căn
	- Tổng số căn hộ tái định cư	52 căn
	- Tổng số căn hộ ở thương mại	124 căn
11	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe	4.228m ²

- Công trình có 02 tầng hầm, diện tích sàn xây dựng tầng điển hình 1.644,1m², tầng hầm 2 cao 6,0m, tầng hầm 1 cao 3,75m, các tầng hầm bố trí khu để xe (tầng hầm 02 bố trí khu để xe 2 tầng sử dụng thang nâng) và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

- Tầng 1 cao 4,0m có diện tích sàn xây dựng 797m² bố trí sảnh căn hộ, không gian sinh hoạt cộng đồng và các không gian dịch vụ thương mại riêng biệt cao 2 tầng.

- Tầng 2 cao 4,0m có diện tích sàn xây dựng 805m² bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng và tầng 2 của các không gian thương mại dịch vụ.

- Tầng 3 đến tầng 6 có chiều cao tầng điển hình 3,3m, diện tích sàn xây dựng tầng điển hình 758,2m², mỗi tầng bố trí 13 căn hộ tái định cư (diện tích từ 30,7m² đến 64,9m²).

- Tầng 7 cao 3,3m có diện tích sàn xây dựng 758,2m² bố trí các không gian dịch vụ và khu bể bơi.

- Tầng 8 cao 3,3m có diện tích sàn xây dựng 386,3m² bố trí 04 căn hộ ở (diện tích từ 54m² đến 80,6m²).

- Tầng 9 đến tầng 23 có chiều cao tầng điển hình 3,3m, diện tích sàn xây dựng tầng điển hình 758,2m², mỗi tầng bố trí 08 căn hộ ở (diện tích từ 52m² đến 100,2m²).

- Tầng tum thang mái có diện tích sàn xây dựng 78m² bố trí không gian kỹ thuật thang máy và cảnh quan, khu sân vườn ngoài trời.

2. Giải pháp kết cấu: Móng công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi; phần thân công trình được lựa chọn giải pháp hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn

C.N
 JANI
 ĐON
 LUNG
 Y ĐUN



khối, kết hợp vách, lõi cứng; dầm sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ (tầng hầm 1 và tầng 1) kết hợp sàn bê tông cốt thép dự ứng lực (từ tầng 2 trở lên).

3. Phương án cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện của khu vực, cấp cho công trình của dự án qua máy biến áp công suất 1.250kVA; bố trí máy phát điện dự phòng công suất 400kVA để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố.

4. Phương án cấp nước: Nguồn nước cấp cho công trình được lấy từ nguồn cấp nước bên ngoài của khu vực vào bể chứa, qua trạm bơm lên bể chứa trên mái rồi dẫn đến các điểm tiêu thụ.

5. Phương án thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt của mỗi khối công trình được thiết kế riêng biệt. Nước thải sinh hoạt được dẫn về bể xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

6. Các hệ thống kỹ thuật khác của công trình gồm: Hệ thống chống sét, thông tin liên lạc, điều hòa không khí, thông gió.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở.

1. Thiết kế cơ sở công trình Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ tại số 251 Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch và phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận tại văn bản số 1747/SQHKT-QHKV2 ngày 20/4/2017.

2. Công trình được Trung tâm điều hành chương trình chống ngập nước có ý kiến về việc đấu nối cống thoát nước tạm phục vụ thi công tại văn bản số 2329/TTCN-QLTN ngày 21/10/2017, chưa có ý kiến về việc đấu nối hệ thống thoát nước của công trình khi đưa vào sử dụng; việc kết nối hạ tầng kỹ thuật phân cấp điện, cấp nước của công trình với khu vực chưa có ý kiến của các đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật theo thẩm quyền.

Chủ đầu tư phải liên hệ với các đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại khu vực theo thẩm quyền để xin ý kiến thỏa thuận việc kết nối hạ tầng kỹ thuật của công trình phân cấp nước, cấp điện và thoát nước để đảm bảo đáp ứng đủ khi công trình đưa vào sử dụng.

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

4. Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.

5. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở có năng lực phù hợp với công việc thực hiện theo quy định; nhà thầu khảo sát địa chất chưa có hồ sơ năng lực, cần bổ sung. Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện theo quy định; hồ sơ báo cáo khảo sát địa chất chưa có chức danh và hồ sơ năng lực chủ nhiệm khảo sát, cần bổ sung.

V. Kết luận.

1. Thiết kế cơ sở công trình Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ tại số 251 Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện các nội dung lưu ý tại Mục IV văn bản này và thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án nhà ở theo quy định trước khi phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Khi triển khai các bước tiếp theo, cần lưu ý:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án có các nội dung điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 02, quận Tân Bình đã được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình phê duyệt tại Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 28/11/2008. Nội dung này đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc của dự án tại văn bản số 1747/SQHKT-QHKV2 ngày 20/4/2017. Theo quy định tại Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, việc điều chỉnh này phải thông qua việc cấp giấy phép quy hoạch. Vì vậy, đề nghị chủ đầu tư có văn bản trao đổi lại với cơ quan quản lý về quy hoạch tại địa phương để được hướng dẫn thực hiện theo quy định.

- Điều chỉnh thiết kế độ dốc lối xuống tầng hầm để xe và kiểm tra bán kính quay xe tại các vị trí góc cua đảm bảo tuân thủ QCVN 08:2009/BXD về công trình ngầm đô thị - gara ô tô.

- Kiểm tra giải pháp kết cấu, phương án chống thấm tầng có bể bơi và hồ nước đảm bảo phù hợp và an toàn khi đưa vào sử dụng.

- Việc bố trí các công trình phụ trợ kỹ thuật điện ngoài nhà cần kiểm tra, đảm bảo an toàn hành lang lưới điện theo quy định.

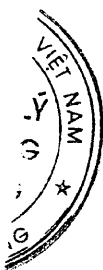
- Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với quy chuẩn QCVN 06:2010/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình; QCVN 05:2008/BXD về công trình công cộng - an toàn sinh mạng và sức khỏe; tiêu chuẩn TCVN 4319:2012 về nhà ở và công trình công cộng – nguyên tắc cơ bản để thiết kế; tiêu chuẩn TCVN 4451:2012 về nhà ở – nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

- Khi tính toán kết cấu chịu lực chính, nhà thầu thiết kế phải sử dụng phần mềm tính toán hợp lệ; phải thiết kế, cấu tạo và chỉ dẫn kỹ thuật về kháng chấn.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định.

- 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 09:2013/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.



- 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.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ tại số 251 Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Lê Quang Hùng (để báo cáo);
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- Sở QH-KT TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VP, QLDA (LDD).



**Chứng thực bản sao Hoàng Quang Nhu
đúng với bản chính**

Số chứng thực..... Quyển số..... SCT/BS

Ngày..... tháng..... năm 20...-06- 2018

Phó Chủ tịch UBND Phường 4, Q. Tân Bình



Liên Hệ Tư Vấn
Võ Hiệp
ĐT: 0919.247.839
Web: Hidland.com