ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **SỞ XÂY DỰNG** Số: 16090 /SXD-CPXD V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 629 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 10 năm 2017*

Kính gửi: Công ty TNHH Lee&Co (Việt Nam)
(Địa chỉ: số 146E đường Nguyễn Đình Chính, phường 8, quận Phú Nhuận)

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 26/017/CV-LC ngày 27/9/2017 của Công ty TNHH Lee&Co (Việt Nam) đề nghị thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 629 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

Căn Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Xét hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở gửi kèm Tờ trình, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của công trình Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 629 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân như sau:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên dự án: Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem).

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Dự án nhóm B, loại công trình dân dụng, cấp I (cao 20 tầng, chiều cao 69,5m).

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Lee&Co (Việt Nam).

4. Địa điểm xây dựng: số 629 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân.

5. Diện tích khu đất 18.127,4m^2, trong đó, diện tích đất phù hợp quy hoạch là 14.896,86m^2.

6. Giá trị tổng mức đầu tư: khoảng 916.645 triệu đồng (theo Tờ trình của chủ đầu tư. Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này).

7. Nguồn vốn đầu tư: vốn của chủ đầu tư, vốn vay, vốn huy động hợp pháp theo quy định của pháp luật.

8. Thời gian thực hiện: hoàn thành tháng 12 năm 2019.

9. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Invicons.

10. Nhà thầu thực hiện khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tân Miền Trung.

11. Tiêu chuẩn, Quy chuẩn áp dụng: Thiết kế xây dựng áp dụng Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

II. Hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở

1. Văn bản pháp lý

1.1. Về quyền sử dụng đất

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng: ông (bà) Lư Văn Thắng - Phạm Thị Minh Chuyên, bên nhận chuyển nhượng: Công ty TNHH Lee&Co (Việt Nam) và Văn Phòng Công chứng Châu Á (địa chỉ: số 44 đường Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3) đã chứng nhận ngày 23 và ngày 24 tháng 01 năm 2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bên chuyển nhượng: ông (bà) Nguyễn Văn Chuột - Nguyễn Kim Trưng, bên nhận chuyển nhượng: Công ty TNHH Lee&Co (Việt Nam) và Văn Phòng Công chứng Chợ Lớn (địa chỉ: 467 đường Hồng Bàng, Phường 14, Quận 5) đã chứng nhận ngày 04 tháng 3 năm 2016.

- Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 122044/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 25 tháng 7 năm 2016. Diện tích khu đất 18.127,4m^2.

1.2. Về chấp thuận đầu tư

- Quyết định số 3326/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 629 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân.

- Tờ trình số 7506/TTr-SXD-PTN&TTBĐS ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Sở Xây dựng về điều chỉnh Quyết định công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 629 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân.

1.3. Về quy hoạch - kiến trúc:

- Văn bản số 3984/UBND ngày 14 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 629 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân.

- Văn bản số 3077/Tg1-QC ngày 16 tháng 10 năm 2009 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

1.4. Về phòng cháy chữa cháy: Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 493/TD-PCCC ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Về bảo vệ môi trường: Quyết định số 1279/QĐ-STNMT-CCBVMT

ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem).

1.6. Về thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Văn bản số 1927/PCBP-KTAT ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Công ty Điện lực Bình Phú về việc thỏa thuận đấu nối cấp điện cho dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem).

- Văn bản số 2606/CV-CNCL-KT ngày 13 tháng 4 năm 2007 của Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn về việc thỏa thuận cung cấp nước cho dự án Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem).

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

- Thuyết minh thiết kế cơ sở: 01 tập.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở: 01 bộ.

- Báo cáo khảo sát địa chất công trình: 01 tập.

2.1. Đơn vị lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Invicons; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp 0312390570 (đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2013, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 27 tháng 7 năm 2016), do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố cấp; chưa cung cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: ông Nguyễn Huy Cường, Chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số KTS-08-03854 ngày 18/12/2012 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: ông Nguyễn Văn Vinh, Chứng chỉ hành nghề kỹ sư hoạt động xây dựng số KS-08-04151-A ngày 17/9/2012 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Chủ trì thiết kế cơ điện: ông Trịnh Hoàng Vũ, Chứng chỉ hành nghề kỹ sư hoạt động xây dựng số KS-08-10632-A ngày 13/4/2015 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Chủ trì thiết kế hệ thống nước: ông Hoàng Minh Tuấn, Chứng chỉ hành nghề kỹ sư hoạt động xây dựng số KS-08-08863 ngày 29/8/2014 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2.2. Đơn vị thực hiện khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tân Miền Trung; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp 0307241414 (đăng ký lần đầu ngày 24/02/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 24 tháng 6 năm 2015), do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố cấp; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00000131 ngày 23 tháng 01 năm 2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp.

Thực hiện khảo sát địa chất: ông Võ Anh Tú, Chứng chỉ hành nghề số KS-08-05237 ngày 04 tháng 3 năm 2013, do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

3. Về việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn: Quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng trong các giải pháp thiết kế là Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

III. Nội dung Dự án trình thẩm định thiết kế cơ sở

1. Quy mô xây dựng

- Diện tích khu đất 18.127,4m^2, trong đó, diện tích đất phù hợp quy hoạch là 14.896,86m^2.

- Diện tích xây dựng tại tầng 1: 4.307,84m^2.

- Diện tích được che phủ: 4.867,83m^2.

- Mật độ xây dựng: 32,68%.

- Hệ số sử dụng đất: 5,77 lần.

- Tầng cao: 20 tầng (01 hầm + trệt + 19 lầu + kỹ thuật mái).

- Chiều cao công trình: 69,5m (tầng hầm sâu -3,8m; tầng 1 cao 6,0m; tầng 2÷20 cao 3,1m; tầng kỹ thuật mái cao 4,6m).

- Tổng số căn hộ: 1.115 căn.

- Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm, tầng kỹ thuật mái): 96.900,5m^2; cụ thể:

• Khối 1 (tổng diện tích sàn xây dựng 38.137,55m^2)

+ Tầng hầm (bố trí để xe, kỹ thuật): 4.207,68m^2

+ Tầng 1 (bố trí căn hộ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng): 1.616,6m^2;

+ Tầng 2 ÷ 20 (bố trí căn hộ) 1.694,1m^2 x 19 = 32.187,9m^2;

+ Tầng kỹ thuật mái: 125,37m^2.

+ Tổng số căn hộ: 426 căn.

• Khối 2 (tổng diện tích sàn xây dựng 23.017,63m^2)

+ Tầng hầm (bố trí để xe, kỹ thuật): 2.815,55m^2

+ Tầng 1 (bố trí căn hộ, sinh hoạt cộng đồng): 1.027,06m^2;

+ Tầng 2 ÷ 20 (bố trí căn hộ) 1.002,58m^2 x 19 = 19.049,02m^2;

+ Tầng kỹ thuật mái: 126m^2.

+ Tổng số căn hộ: 276 căn.

• Khối 3 (tổng diện tích sàn xây dựng 35.745,32m^2)

+ Tầng hầm (bố trí để xe, kỹ thuật): 3.499,13m^2

+ Tầng 1 (bố trí căn hộ, sinh hoạt cộng đồng): 1.664,18m^2;

+ Tầng 2 ÷ 20 (bố trí căn hộ) 1.602m^2 x 19 = 30.438,19m^2;

+ Tầng kỹ thuật mái: 143,82m^2.

+ Tổng số căn hộ: 413 căn.

2. Giải pháp tổng mặt bằng: Thiết kế bố trí 03 khối công trình cao 20 tầng (quy mô xây dựng gồm tầng hầm, 20 tầng nổi và tầng kỹ thuật mái).

3. Giải pháp kết cấu chính: sử dụng hệ khung vách lõi, cột, sàn, dầm bê tông cốt thép liền khối đổ tại chỗ.

4. Giải pháp thiết kế điện, chiếu sáng: nguồn điện cấp cho công trình được lấy từ nguồn điện chung của khu vực, trạm 110/15-22KV Phú Lâm.

5. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp thoát nước

- Nguồn cấp nước: từ nguồn cấp nước chung của khu vực, dưới tuyến đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân.

- Hệ thống thoát nước: xây dựng hệ thống thoát nước bẩn riêng hoàn toàn (gồm 2 hệ thống thoát nước mưa và thoát nước bẩn) kết hợp hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại trước khi chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

6. Hệ thống phòng cháy và chữa cháy: Thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đã được thẩm duyệt theo quy định.

7. Hệ thống chống sét: Công trình dùng kim thu sét loại quả cầu điều kiển đón bắt sét được lắp đặt trên tầng mái của tòa nhà, gắn trên cột đỡ bằng sợi thủy tinh sau đó được gắn cố định vào 1 cột đỡ bằng thép không gỉ. Cáp thoát sét là loại đồng trần có tiết diện 70mm^2 được nối vào kim thu sét, đi xuống tầng hầm và dẫn đến hệ thống tiếp đất.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở

1. Sự phù hợp của Thiết kế với các chi tiêu quy hoạch - kiến trúc

Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	**Văn bản số 3984/UBND ngày 14/12/2016 Ủy ban nhân dân quận Bình Tân**	**Hồ sơ thiết kế cơ sở**	**Đánh giá**
Đất toàn khu	18.127,4m^2	18.127,4m^2	Phù hợp
Đất phù hợp quy hoạch	14.896,86m^2	14.896,86m^2	Phù hợp
Mật độ xây dựng toàn khu	33,16%	32,68%	Phù hợp
Tầng cao xây dựng tối đa	20 tầng (không bao gồm tầng kỹ thuật)	20 tầng + tầng kỹ thuật mái	Phù hợp
Hệ số sử dụng đất	5,93 lần	5,77 lần	Phù hợp
Số lượng căn hộ	1.115 căn	1.115 căn	Phù hợp
Chỉ giới xây dựng: Cách ranh lộ giới đường Kinh Dương Vương, đường N7, đường D21 và các ranh đất xung quanh tối thiểu là 6m	≥ 6m	≥ 6m	Phù hợp

- Diện tích khu để xe, sinh hoạt cộng đồng: diện tích để xe của công trình theo thiết kế (bố trí tại tầng hầm các Khối 1, 2, 3) là 7.626,12m^2, lớn hơn diện tích quy định 7.514,64m^2 (62.621,99m^2 x 12/100m^2); diện tích khu sinh hoạt cộng đồng theo thiết kế, (bố trí tại tầng 1 các Khối 1, 2, 3) là 899,96m^2, lớn hơn diện tích quy định 892m^2 (1.115 căn hộ x 0,8m^2) là phù hợp.

- Về diện tích khu giữ trẻ: diện tích khu giữ trẻ theo thiết kế là 861,2m^2 (bao gồm 400m^2 bố trí tại tầng 1 của Khối 1 và 461,2m^2 đất sân chơi, cây xanh bố trí ngoài trời) phù hợp với quy định tại Văn bản số 3984/UBND ngày 14 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng.

2. Về sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực

- Chủ đầu tư phải liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện hoàn tất thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (đảm bảo điều kiện cấp Giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 95 của Luật Xây dựng năm 2014).

- Công trình chưa thực hiện thỏa thuận đấu nối giao thông. Lưu ý: Trong các bước tiếp theo, Chủ đầu tư phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thỏa thuận đấu nối theo quy định.

3. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường

- Giải pháp kết cấu chính: hệ khung vách lõi, cột, sàn, dầm bê tông cốt thép liền khối đổ tại chỗ.

- Về phòng cháy chữa cháy: đã được Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 403/TD-PCCC ngày 04 tháng 4 năm 2017.

- Về bảo vệ môi trường: đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1279/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 29 tháng 5 năm 2017.

4. Về việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn: Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn thiết kế: đơn vị Tư vấn thực hiện khảo sát xây dựng có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định, các cá nhân thực hiện thiết kế kiến trúc, kết cấu, cơ điện, hệ thống cấp, thoát nước, khảo sát xây dựng có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện.

Lưu ý: đơn vị Tư vấn lập thiết kế cơ sở cần bổ sung Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định tại Khoản 19, Điều 1 của Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

V. Kết luận

1. Thiết kế cơ sở công trình Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 629 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân được lập phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân chấp thuận tại Văn bản số 3984/UBND ngày 14 tháng 12 năm 2016, đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo.

2. Những yêu cầu đối với chủ đầu tư, đơn vị tư vấn tham gia hoạt động xây dựng

- Hoàn tất các nội dung đã lưu ý tại Mục IV của thông báo này.

- Chủ đầu tư và tư vấn thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở, an toàn, chất lượng xây dựng công trình xây dựng.

- Cần lưu ý giải pháp thông gió tự nhiên, nghiên cứu sử dụng vật liệu không nung theo quy định tại Nghị định số 24a/2016/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2016 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng; đồng thời, lưu ý lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị năng lượng tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo Quy chuẩn QCXDVN 09:2013/BXD-Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Tiến hành thí nghiệm hiện trường kiểm tra sức chịu tải của cọc móng để xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc (nếu cần thiết) đảm bảo an toàn cho công trình; Tham khảo tiêu chuẩn TCXDVN 375:2006 về tính toán kháng chấn bảo đảm công trình có thể chịu được tác động của động đất nếu có.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm để tổ chức thực hiện, có giải pháp thi công thích hợp để đảm bảo an toàn, không gây sạt lún hư hỏng cho các công trình xung quanh. Thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý công trình và bảo trì công trình xây dựng.

- Trường hợp Dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh Quyết định công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư, làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Văn bản số 3984/UBND ngày 14 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân thì Chủ đầu tư phải lập lại thiết kế cơ sở và nộp lại Sở Xây dựng để thẩm định lại.

3. Văn bản này không có giá trị thay thế Giấy phép xây dựng; trước khi khởi công, Chủ đầu tư phải đảm bảo đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 107 của Luật Xây dựng năm 2014.

Chủ đầu tư căn cứ kết quả thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản này để triển khai các công việc tiếp theo phù hợp quy định tại Luật Xây dựng năm 2014 và các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng công trình.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 629 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- UBND quận Bình Tân;
- CVP, PVP (Phụ trách KHTH);
- Lưu: VT, TN&THS, P.CPXD.

MHS: 16/TNHS-YCTKCS-THĐ.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Danh