

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Số: 171 /HĐXD-QLTK

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 7 năm 2023.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech.

Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 01/2022/TTr-NT ngày 27/10/2022 và hồ sơ nộp bổ sung ngày 17/5/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh và hồ sơ trình thẩm định kèm theo.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; 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 về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ các văn bản pháp lý khác có liên quan.

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 dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech.
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: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313333920 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 24/4/2023).
4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ:
 - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech;
 - Địa chỉ: 125 đường Trương Văn Bang, khu Phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313333920 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 24/4/2023);
5. Địa điểm xây dựng: phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
6. Giá trị tổng mức đầu tư: 1.720.000.000.000 đồng.
(Một nghìn bảy trăm hai mươi tỉ đồng).
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của nhà đầu tư, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: dự án triển khai trong 05 năm kể từ ngày ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (theo Văn bản số 3542/UBND-ĐT ngày 07/8/2018 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ tại phường Phú Thuận, Quận 7).

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 02:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
- Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;
- QCXDVN 05:2008/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 09:2017/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
- QCVN 12:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng;
- QCVN 13: 2018/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Gara ô tô;
- QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- Các tiêu chuẩn chuyên ngành khác có liên quan.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Hạng mục kiến trúc: Công ty TNHH Forg Architects.
- Hạng mục kết cấu: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS.
- Hạng mục cơ điện: Công ty TNHH Kỹ thuật SDC.

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

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 3542/UBND-ĐT ngày 07/8/2018 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7;
- Văn bản số 5130/UBND-ĐT ngày 31/12/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về công nhận chủ đầu tư dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7;

- Quyết định số 3631/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (*quy hoạch phân khu*) tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7 tại một phần ô phố kí hiệu B6;

- Văn bản số 2537/PCTT-KTAT ngày 01/11/2021 của Công ty Điện lực Tân Thuận về việc thỏa thuận cấp điện cho dự án “Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech” tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

- Văn bản số 2802/CNNB-KT ngày 01/11/2021 của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè về việc thỏa thuận đầu nối cấp nước cho công trình xây dựng Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech, phường Phú Thuận, Quận 7;

- Văn bản số 3352/SQHKT-QHKV1 ngày 08/11/2021 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh về cung cấp thông tin quy hoạch tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 85, Bộ địa chính phường Phú Thuận, Quận 7;

- Văn bản số 186/TC-QC ngày 07/4/2022 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 1414/SQHKT-QHKV1 ngày 04/5/2022 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh về cung cấp thông tin quy hoạch tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 85, Bộ địa chính phường Phú Thuận, Quận 7;

- Văn bản số 5333/SGTVT-KT ngày 02/6/2022 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh về việc ý kiến chuyên ngành giao thông đối với phương án kết nối giao thông dự án “Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech” tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 85, đường Đào Trí, phường Phú Thuận, Quận 7;

- Văn bản số 3542/UBND-QLĐT ngày 21/9/2022 của UBND Quận 7 về việc thống nhất đối với việc kết nối thoát nước theo quy hoạch của dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7;

- Văn bản số 3543/UBND-QLĐT ngày 21/9/2022 của UBND Quận 7 về việc thống nhất đối với việc kết nối giao thông theo quy hoạch của dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7;

- Quyết định số 4294/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt kết quả thẩm định đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech” tại phường Phú Thuận, Quận 7 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng New Tech;

- Văn bản số 2404/PCCC&CNCH-P4 ngày 16/11/2022 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ – Bộ Công An về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở;

- Văn bản số 1065/VP-ĐT ngày 15/02/2023 của Văn phòng UBND thành phố Hồ Chí Minh về quy mô và ranh giới tầng hầm của dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7;

- Văn bản số 3702/VP-ĐT ngày 21/04/2023 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về quy mô và ranh giới tầng hầm của dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0313333920 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 24/4/2023 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp;

- Văn bản số 1688/SQHKT-QHKV1 ngày 12/05/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh về quy mô và ranh giới tầng hầm của dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình lập tháng 1/2022.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án lập tháng 5/2023.

- Thuyết minh và hồ sơ thiết kế cơ sở lập tháng 5/2023.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

3.1. Chứng chỉ hoạt động xây dựng của tổ chức và cá nhân thực hiện lập khảo sát địa chất công trình:

- Nhà thầu lập khảo sát địa chất 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 - Bộ Xây dựng cấp ngày 21/8/2017*).

- Chủ trì lập khảo sát địa chất công trình: Ông/Bà Hồ Thị Huệ (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00020284 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 14/12/2021*).

3.2. Chứng chỉ hoạt động xây dựng của tổ chức và cá nhân thực hiện lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng công trình:

- Nhà thầu lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng công trình hạng mục kiến trúc: Công Ty TNHH Forg Architects (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004012 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 05/12/2017*);

- Nhà thầu lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng công trình hạng mục kết cấu: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 06/4/2022*);

- Nhà thầu lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng công trình hạng mục cơ điện: Công ty TNHH Kỹ thuật SDC (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00027637 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/11/2021*);

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông/Bà Nguyễn Minh Khoa (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066723 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/7/2019*).

- Chủ trì thiết kế, kết cấu: Ông/Bà Phan Tá Lệ (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00112610 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 8/12/2020*).

- Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ông/Bà Nguyễn Thanh Tú (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00033817 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/8/2018*).

- Chủ trì thiết kế điện, cơ điện: Ông/Bà Lê Trung Đông (*Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00014295 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 16/6/2020*).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

1.1. Quy hoạch tổng mặt bằng và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc chủ yếu:

Dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech được xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 9.016,5m² tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án bao gồm: 01 công trình chung cư quy mô 02 tầng hầm, 35 tầng nổi (*bao gồm: 05 tầng để chung và 02 tòa tháp A, B mỗi tòa cao 30 tầng*). Tổng số căn hộ toàn dự án gồm 602 căn hộ ở và 136 căn thương mại dịch vụ. Tổng chiều cao tính từ cao độ vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 134,9m (*cao độ sàn tầng 01 ±0.000 cao hơn cao độ vỉa hè 1,20m. Cao độ vỉa hè tương đương cao độ tuyệt đối +2,70m*). Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường N4, D2 là 6,0m đối với khối đế và 10m đối với khối tháp. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể như sau:

TT	Nội dung chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc	Chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 3631/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 và Văn bản số 1688/SQHKT-QHKV1 ngày 12/05/2023	Phương án thiết kế cơ sở
1	Diện tích khu đất nghiên cứu	9.065,0 m ²	9.016,5 m ²
2	Diện tích xây dựng công trình	4.532,5 m ²	4.237,4 m ²
3	Tổng diện tích sàn xây dựng công trình		98.222,0 m ²
	- Chức năng căn hộ	58.922,5 m ²	57.355,9 m ²
	- Chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng và khách sạn	18.130,0 m ²	16.519,5 m ²
	- Chức năng đỗ xe, kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và phụ trợ khác		24.346,9 m ²

4	Tầng cao công trình	35 tầng nổi; 02 tầng hầm	35 tầng nổi; 02 tầng hầm
	- Khối đế chung cho 2 tháp A, B		4 tầng
	- Khối tháp A		31 tầng
	- Khối tháp B		31 tầng
5	Mật độ xây dựng	50,0%	47,1%
	- Khối đế	$\leq 50,0\%$	47,1%
	- Khối tháp	$\leq 35,0\%$	30,8%
6	Hệ số sử dụng đất toàn khu	8,5 lần	8,2 lần
	Hệ số sử dụng đất chức năng ở	6,5 lần	6,4 lần
	Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng và khách sạn	2,0 lần	1,8 lần
7	Chiều cao tối đa công trình	$\leq 135\text{m}$	134,9m
8	Số căn hộ ở		602 căn
9	Số căn thương mại dịch vụ (không có lưu trú)		136 căn
	Số căn thương mại dịch vụ 02 tầng		25 căn
	Số căn thương mại dịch vụ 01 tầng		111 căn
10	Quy mô dân số	1.648 người	1.648 người
11	Đất giao thông		2.970,0 m ²
12	Chỉ tiêu diện tích bãi đậu xe (chỉ tiêu 20m ² đỗ xe/100m ² diện tích sàn sử dụng căn hộ; 25m ² đỗ xe/100m ² diện tích sử dụng thương mại)	10.981,7m ² (Nhu cầu đỗ xe của dự án)	12.876,0m ² (Khả năng đáp ứng đỗ xe)
13	Chỉ tiêu tỷ lệ đất cây xanh (chỉ tiêu cây xanh tối thiểu 20% diện tích khu đất và $\geq 1\text{m}^2/\text{người}$)	$\geq 20,00\%$	20,07% (tương đương 1.809,3m ²)

1.2. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

a. Phân ngầm (gồm 02 tầng hầm):

Phân ngầm công trình có quy mô 02 tầng hầm, diện tích sàn mỗi tầng hầm là 8.800,7m²; tầng hầm 1 cao 3,3m - 4,5m, tầng hầm 2 cao 3,5m; bố trí chức năng chủ yếu là đỗ xe và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

b. Phần đế (gồm 04 tầng từ tầng 01 – tầng 04):

- Tầng 1 cao 4,5m; diện tích sàn xây dựng 4.243,4m²; bố trí sảnh, tầng 1 của 25 căn thương mại dịch vụ, nhà trẻ (diện tích khoảng 385,5m²) và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 2 cao 4,0m; diện tích sàn xây dựng 3.308,7m²; bố trí tầng 2 của 25 căn thương mại dịch vụ, nhà trẻ (diện tích khoảng 624,9m²) và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 3 cao 4,0m; diện tích sàn xây dựng 4.243,4m²; bố trí 46 gian thương mại dịch vụ, không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng 234,9m²) và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 4 cao 7,8m; diện tích sàn xây dựng 4.243,4m²; bố trí 42 gian thương mại dịch vụ, không gian sinh hoạt cộng đồng (diện tích khoảng 250,4m²) và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

c. Phần tháp A (gồm 31 tầng từ tầng 05 – tầng 35):

- Tầng 5 cao 4,9m; diện tích sàn xây dựng 1.492,0m²; bố trí 11 gian thương mại dịch vụ, phòng tập thể dục, bể bơi trên mái, sân vườn ngoài trời và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 6 cao 3,3m; diện tích sàn xây dựng 1.210,0m²; bố trí 11 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Từ tầng 7 đến tầng 32 cao 3,3m/tầng (riêng tầng 15 cao 6,6m; bố trí gian lánh nạn và các chức năng kỹ thuật); diện tích sàn xây dựng mỗi tầng là 1.027,4m²; mỗi tầng bố trí 11 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 33 cao 4,2m; diện tích sàn xây dựng 1.027,4m²; bố trí 11 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 34 cao 3,7m; diện tích sàn xây dựng 1.027,4m²; bố trí tầng 01 của 4 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 35 cao 4,0m; diện tích sàn xây dựng 804,9m²; bố trí tầng 02 của 4 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tum thang cao 4,2m, diện tích sàn xây dựng là 200,7m²; bố trí tum thang kỹ thuật. Giao thông đứng bố trí 02 thang bộ và 05 thang máy (trong đó bao gồm 01 thang máy phục vụ PCCC).

d. Phần tháp B (gồm 31 tầng từ tầng 05 – tầng 35):

- Tầng 5 cao 4,9m; diện tích sàn xây dựng 1.285,9m²; bố trí 12 gian thương mại dịch vụ, bể bơi trên mái, sân vườn ngoài trời và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 6 cao 3,3m; diện tích sàn xây dựng 1.046,4m²; bố trí 11 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Từ tầng 7 đến tầng 32 cao 3,3m/tầng (riêng tầng 20 cao 6,6m; bố trí gian lánh nạn và các chức năng kỹ thuật); diện tích sàn xây dựng mỗi tầng là 1.027,4m²; mỗi tầng bố trí 11 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 33 cao 4,2m; diện tích sàn xây dựng 1.027,4m²; bố trí 11 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 34 cao 3,7m; diện tích sàn xây dựng 1.027,4m²; bố trí tầng 01 của 4 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tầng 35 cao 4,0m; diện tích sàn xây dựng 804,9m²; bố trí tầng 02 của 4 căn hộ ở và các chức năng kỹ thuật, phụ trợ khác.

- Tum thang cao 4,2m, diện tích sàn xây dựng là 200,7m²; bố trí tum thang kỹ thuật. Giao thông đứng bố trí 02 thang bộ và 05 thang máy (trong đó bao gồm 01 thang máy phục vụ PCCC).

2. Giải pháp thiết kế kết cấu:

- Công trình sử dụng kết cấu cọc khoan nhồi thông thường (không phụt vữa quanh thân cọc). Cọc đường kính D800mm, dài khoảng 75m có sức chịu tải khoảng 560 tấn, mũi cọc đặt vào lớp số 6b (cát pha nhẹ, màu nâu vàng-nâu xanh-xám xanh, trạng thái chặt vừa đến chặt) và cọc đường kính D1200mm, dài khoảng 85m, có sức chịu tải khoảng 1.250 tấn, mũi cọc đặt vào lớp số 6b (cát pha nhẹ, màu nâu vàng-nâu xanh-xám xanh, trạng thái chặt vừa đến chặt).

- Kết cấu phần móng và tầng hầm: Đài móng chiều cao 1000(mm), 1600(mm), 2500(mm), 3000(mm), riêng khu vực lõi thang máy đài móng cao 3800(mm). Sàn tầng hầm B2 dày 600mm. Dầm tầng hầm B1 kích thước điển hình 600x600(mm), 300x600(mm)...; sàn tầng hầm B1 dày 250mm; tường vây dày 600mm;

- Kết cấu phần thân: sử dụng hệ cột, vách, dầm, sàn chịu lực bằng bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ, gồm các cột tiết diện 700~1400x700~1400(mm); vách chịu lực dày 300~500(mm), dài 2500~5300(mm); các dầm tiết diện 300~600x600 (mm), 250x1000(mm),...; sàn các tầng dày 180~250mm. Hệ dầm chuyển có chiều cao 2500(mm), rộng 2000~4500(mm).

3. Giải pháp thiết kế cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho công trình được lấy từ tuyến trung thế của khu vực tới các trạm biến áp có công suất 3x1.600 kVA đặt tại hầm 01. Nguồn điện dự phòng cấp cho công trình sử dụng 01 máy phát điện diesel công suất 1.500kVA cấp cho phụ tải ưu tiên khi có sự cố mất điện. Chuyển nguồn giữa nguồn điện chính và dự phòng qua hệ thống ATS tự động.

- Tủ điện tổng của công trình được đặt trong phòng hạ thế của công trình. Từ tủ điện tổng đến các tủ tầng sử dụng hệ thống thanh dẫn (busway) treo trên trần và đi theo trục đứng đi dọc theo hộp kỹ thuật dẫn đến các tầng. Hệ thống dây dẫn theo yêu cầu của phụ tải và yêu cầu an toàn về phòng cháy chữa cháy.

- Thiết bị thu sét cho công trình sử dụng 01 kim thu sét tia tiên đạo sớm lắp trên cột cao 5m đặt trên mái mỗi tháp. Bán kính bảo vệ thiết bị là 63m kết hợp với hệ thống lồng chống sét cổ điển bằng thanh nhôm 25x3mm, cách nhau 20m bảo vệ chống sét đánh ngang cho công trình. Kim thu sét được nối 02 tuyến dây dẫn sét xuống bãi tiếp địa. Điện trở nối đất yêu cầu <10 Ω. Cọc tiếp địa an toàn điện, điện nhẹ thiết kế tương tự hệ thống tiếp địa chống sét, đảm bảo điện trở <4 Ω. Tầng hầm 02 có bố trí các hộp kiểm tra điện trở nối đất.

4. Giải pháp thiết kế cấp, thoát nước:

- Nguồn nước cấp chính cho dự án được cấp đến bể chứa nước ngầm của công trình (*bể nước phục vụ PCCC và bể nước sinh hoạt được bố trí độc lập*). Bể nước sinh hoạt của công trình có thể tích 483m^3 bố trí ở tầng hầm 02 và bể nước phòng cháy chữa cháy có thể tích 630m^3 bố trí ở tầng hầm 01 của công trình. Nước từ bể nước ở tầng hầm được bơm lên bể nước mái có thể tích 100m^3 đặt tại mỗi khối tháp, sau đó nước dẫn đến các điểm tiêu thụ thông qua hệ thống ống cấp nước đứng và các ống nhánh. Nước phân phối từ bể nước mái xuống thông qua hệ thống bơm tăng áp cho 04 tầng trên cùng và hệ thống ống trọng lực cho các tầng còn lại, các van giảm áp và hệ thống van khoá tại các vị trí thích hợp. Hệ thống cấp nước phục vụ PCCC được bố trí riêng biệt, khỏi hệ thống cấp nước sinh hoạt cho công trình.

- Nước nóng cấp khối căn hộ của công trình sử dụng bình đun nước nóng cục bộ đặt tại các phòng vệ sinh của các công trình.

- Thoát nước mưa trên tầng mái và hệ thống ban công, logia,... được thu gom thoát riêng theo các ống đứng xuống dưới, sau đó được đấu vào hệ thống các hố ga và rãnh thu dẫn nước mưa của công trình và thoát ra hệ thống thoát nước chung của thành phố tại các vị trí được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Các vị trí ống thu nước mưa mái, ban công, logia,... bố trí quả cầu hoặc phễu chắn rác.

- Nước thải từ các nước rửa sàn, chậu rửa,... được thu gom bằng đường ống đứng riêng biệt dẫn về bể tách mỡ đặt ở tầng hầm thoát ra hệ thống các hố ga và rãnh thu nước thải chung. Nước thải xí, tiểu được đưa về bể tự hoại để xử lý sơ bộ, sau đó thu gom về trạm xử lý nước thải công suất $671\text{m}^3/\text{ng.đ}$ được bố trí ở tầng hầm 02 của công trình.

5. Giải pháp thiết kế các hệ thống kỹ thuật khác của công trình:

Hệ thống thông gió, điều hòa không khí, thông tin liên lạc, thiết kế đồng bộ theo công nghệ do người quyết định đầu tư thực hiện thẩm định theo quy định tại Khoản 14 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Phương án thiết kế phòng cháy chữa cháy do cơ quan có thẩm quyền về phòng cháy góp ý kiến.

IV. 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 của dự án được lập đảm bảo tuân thủ theo quy định. Các nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi, khảo sát địa chất có chứng chỉ năng lực phù hợp với công việc thực hiện, các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề thiết kế phù hợp với chuyên môn, để thực hiện công việc 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:

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cơ bản phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (*quy hoạch phân khu*) tỉ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định số 3631/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.

Việc xác định quy mô các tầng hầm của công trình đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh giao cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn tại Văn bản số 3702/VP-ĐT ngày 21/04/2023. Ranh giới và quy mô tầng hầm đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh thống nhất tại Văn bản số 1688/SQHKT-QHKV1 ngày 12/05/2023. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục phê duyệt các đồ án quy hoạch tại khu vực dự án làm cơ sở thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định của pháp luật và đảm bảo sự thống nhất, phù hợp các cấp độ quy hoạch xây dựng trên địa bàn so với quy hoạch chung được duyệt. Đồng thời có giải pháp để quản lý, kiểm soát quy mô dân số tại dự án để đảm bảo không gây quá tải hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo các quy chuẩn hiện hành và quy định của pháp luật khác có liên quan.

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):

Dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cơ bản phù hợp với chấp thuận chủ trương đầu tư nêu tại Văn bản số 3542/UBND-ĐT ngày 07/8/2018 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với chỉ tiêu số lượng căn hộ của dự án đang bố trí 602 căn hộ ở, đề nghị chủ đầu tư liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để có ý kiến thống nhất đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và các pháp luật khác có liên quan trước khi phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền có ý kiến khác, đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ và trình thẩm định lại khi có yêu cầu.

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:

Giải pháp thiết kế đã được nghiên cứu dựa trên quá trình khảo sát, lập phương án thiết kế, góp ý kiến và chấp thuận của các cơ quan có liên quan về cơ bản phù hợp với quy mô, vị trí địa điểm xây dựng công trình và khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Dự án đã được các cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận đầu nối về giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải tại các Văn bản số 3543/UBND-QLĐT ngày 21/9/2022 của UBND Quận 7; Văn bản số 2537/PCTT-KTAT ngày 01/11/2021 của Công ty Điện lực Tân Thuận; Văn bản số 2802/CNNB-KT ngày 01/11/2021 của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè; Văn bản số 3542/UBND-QLĐT ngày 21/9/2022 của UBND Quận 7. Đề nghị chủ đầu tư tiếp tục thực hiện theo các yêu cầu nêu tại các văn bản nêu trên.

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:

- Thiết kế cơ bản đáp ứng yêu cầu hồ sơ thiết kế cơ sở. Giải pháp thiết kế phù hợp với quy mô, điều kiện địa chất công trình và đảm bảo an toàn xây dựng.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình thuộc dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ góp ý tại Văn bản số 2404/PCCC&CNCH-P4 ngày 16/11/2022.

- Dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech đã thực hiện theo yêu cầu về bảo vệ môi trường. Kết quả thẩm định đánh giá tác động môi trường của dự án đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 4294/QĐ-UBND ngày 09/12/2022;

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 xây dựng công trình Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech cơ bản đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn thiết kế chủ yếu áp dụng cho dự án. Tuy nhiên, đối với danh mục tiêu chuẩn áp dụng cho công trình phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

V. KẾT LUẬN:

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cơ bản đủ điều kiện xem xét, tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai bước tiếp theo khi đã bổ sung, hoàn thiện theo các ý kiến nêu tại Mục IV.3 của văn bản này.

Yêu cầu trong giai đoạn tiếp theo:

- Về việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, đề nghị chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo yêu cầu nêu tại Văn bản số 5130/UBND-ĐT ngày 31/12/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Quá trình xem xét cấp phép xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm rà soát hoặc phối hợp rà soát với các cơ quan quản lý về quy hoạch có thẩm quyền tại địa phương khi cần thiết để đảm bảo phù hợp của quy hoạch các cấp.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra định vị các hạng mục công trình phù hợp với quy hoạch được phê duyệt. Kiểm tra cao độ nền công trình phù hợp với các công trình khác xung quanh, đảm bảo thoát nước chung của khu vực; liên hệ với các chủ đầu tư của các dự án lân cận để khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và đồng bộ tránh gây úng ngập. Kiểm tra hiện trạng, kiểm tính công suất, lưu lượng, điểm kết nối của hạng mục cấp điện, cấp, thoát nước trên cơ sở đảm bảo phù hợp quy mô, trang thiết bị theo các tiêu chuẩn áp dụng, đáp ứng yêu cầu sử dụng và khả năng tiếp nhận của hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của dự án;

liên hệ với các cơ quan/đơn vị quản lý ngành trước khi thực hiện đấu nối theo quy định.

- Cần nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; hoàn thiện các chi tiết thiết kế đảm bảo tuân thủ quy định của QCXDVN 05:2008/BXD.

- Các nhà thầu tư vấn xây dựng lưu ý chỉ sử dụng các phần mềm có bản quyền hợp lệ trong việc lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng công trình.

- Chủ đầu tư và nhà thầu lập dự án, nhà thầu khảo sát chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu, tài liệu sử dụng trong hồ sơ dự án cung cấp phục vụ cho công tác thẩm định.

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 dự án Khu Chung cư Thương mại và Dịch vụ hỗn hợp New Tech tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu hoàn thiện các nội dung nêu trên, đảm bảo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Tường Văn (để b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh (để q/ly);
- Sở QHKT TP Hồ Chí Minh (để q/ly);
- Sở XD TP Hồ Chí Minh (để q/ly);
- Lưu: VP, P.QLTK. (VTAM).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Phạm Như Huy