

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QL HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

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

Số: **257/HĐXD - QLDA**

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS các hạng mục công trình Nhà ở chung cư cao tầng tại lô đất ký hiệu A1 đến A6 của dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 36-2020/TTr-TPX ngày 10/4/2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục công trình Nhà ở chung cư cao tầng tại lô đất ký hiệu A1 đến A6 của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, 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.

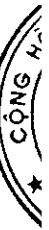
Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

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 các hạng mục công trình của dự án như sau:

I. Thông tin chung về công trình.

1. Công trình: Nhà cao tầng tại các lô đất ký hiệu A1 đến A6.
2. Dự án và địa điểm xây dựng: Khu dân cư và công viên Phước Thiện phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng; cấp I.
4. Tổng mức đầu tư dự kiến cho các hạng mục công trình tại các lô đất ký hiệu A1 đến A6: Khoảng 13.416 tỷ đồng.
5. Nguồn vốn: Vốn tự có, vốn huy động và vốn vay ngân hàng.
6. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.
7. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt.
8. Nhà thầu lập hồ sơ khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và xây dựng An Phát.
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 430/QĐ-TTg ngày 27/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025.

- Quyết định số 5118/QĐ-UBND ngày 29/9/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9.

- Quyết định số 6397/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu A), phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29/3/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thực hiện dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện.

- Quyết định số 301/QĐ-BTNMT ngày 29/01/2018 của Bộ Tài nguyên và môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn bản số 1139/PCCC&CNCH-P6 ngày 01/8/2018 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh.

- Văn bản số 305/TC-QC ngày 15/6/2018 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 13480/SGTVT-KT ngày 14/12/2018 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh về thỏa thuận phương án đấu nối giao thông của dự án.

- Văn bản số 1548/PCTTh-KTAT ngày 30/5/2018 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về thỏa thuận nguồn cung cấp điện cho dự án.

- Văn bản số 773/CNTĐ-KT ngày 04/6/2018 của Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức về thỏa thuận đấu nối nguồn cấp nước cho dự án.

- Văn bản số 1543/TTCN-QLTN ngày 22/6/2018 của Trung tâm điều hành chương trình chống ngập nước về thỏa thuận hướng tuyến đấu nối hệ thống thoát nước của dự án.

2. Tài liệu thiết kế:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2017.

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2020.

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

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

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

Dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 03 khu: Khu A có tổng diện tích 665.668m², Khu B có tổng diện tích 541.331m² và Khu C có tổng diện tích 1.511.863m².

Chủ đầu tư trình thẩm định thiết kế cơ sở của 21 công trình Nhà ở chung cư cao tầng tại các lô đất ký hiệu A1 đến lô đất ký hiệu A6 thuộc Khu A của dự án (đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6397/QĐ-UBND ngày 11/12/2017).

1.1. Trên lô đất A1 thực hiện xây dựng 03 công trình Nhà ở chung cư cao tầng. Các công trình có chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định
1	Diện tích lô đất A1	15.964m ²	15.964m ²
2	Diện tích xây dựng khối đế	4.785m ²	4.498,1m ²
	- Khối 21Z	-	1.340,5m ²
	- Khối 26T1	-	1.578,8m ²
	- Khối 26T2	-	1.578,8m ²
3	Mật độ xây dựng khối đế	30%	28,2%
4	Diện tích xây dựng khối tháp	-	4.335,3m ²
	- Khối 21Z	-	1.301,1m ²
	- Khối 26T1	-	1517,1m ²
	- Khối 26T2	-	1517,1m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	27,2%	27,2%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	-	105.362, 4m ²
	- Khối 21Z	-	25.993,8m ²
	- Khối 26T1	-	39.684,3m ²
	- Khối 26T2	-	39.684,3m ²
7	Hệ số sử dụng đất	6,6 lần	6,6 lần
	- Chức năng ở	6,3 lần	6,3 lần
	- Chức năng dịch vụ công cộng	0,3 lần	0,3 lần
8	Số tầng cao (không kể tầng hầm, tầng tum thang)	21 và 26 tầng	21 và 26 tầng
9	Chiều cao xây dựng công trình tối đa tính từ cốt sân đến cao độ đỉnh mái	71,4m và 88,4m	70,7 m và 88,4m
10	Tổng số căn hộ ở	-	1395 căn

	- Khối 21Z	-	357 căn
	- Khối 26T1	-	513 căn
	- Khối 26T2	-	525 căn
11	Quy mô dân số	2.540 người	2.480 người
12	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe	-	15.881,5m ²
13	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng	-	793.2m ²

Các công trình có 02 tầng hầm chung, mỗi tầng có diện tích sàn xây dựng 12.125,8m², tầng hầm 2 cao 3,3m, tầng hầm 1 cao 4,65m, các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

a. Khối 21Z: Công trình có quy mô cao 21 tầng, diện tích xây dựng 1.340,5m², tổng diện tích sàn xây dựng 25.993,8m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 70,7m, tổng số căn hộ ở là 357 căn, diện tích căn hộ ở từ 30,9m² đến 81,5m². Công trình bố trí 04 thang máy (trong đó có 01 thang phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.340,5m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 19 có diện tích sàn xây dựng 1.301,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 19 căn hộ ở.

- Tầng 20 cao 3,2m có diện tích sàn xây dựng 1.100,2m² bố trí 15 căn hộ ở.

- Tầng 21 (tầng tum thang) cao 4,65m có diện tích sàn xây dựng 133,3m² bố trí không gian kỹ thuật, kho.

b. Khối 26T1: Công trình có quy mô cao 26 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.578,8m², tổng diện tích sàn xây dựng 39.684,3m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 88,4m, tổng số căn hộ ở là 513 căn, diện tích căn hộ ở từ 30,1m² đến 81,7m². Công trình bố trí 05 thang máy (trong đó có 01 thang phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.578,8m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2, tầng 4 đến tầng 26 có diện tích sàn xây dựng 1.517,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 21 căn hộ ở.

- Tầng 3 cao 3,2m có diện tích sàn xây dựng 1.517,1m² bố trí 09 căn hộ ở và không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng tum thang cao 3,15m có diện tích sàn xây dựng 178m² bố trí không gian kỹ thuật.

c. Khối 26T2: Công trình có quy mô cao 26 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.578,8m², tổng diện tích sàn xây dựng 39.684,3m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 88,4m, tổng số căn hộ ở là 525 căn, diện tích căn hộ ở từ 30,1m² đến 81,7m². Công trình bố trí 05 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.578,8m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 26 có diện tích sàn xây dựng 1.517,1m², chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 21 căn hộ ở .

- Tầng tum thang cao 3,15m có diện tích sàn xây dựng 178m² bố trí không gian kỹ thuật.

Tổng diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng trên lô đất A1 là 793,2m² được bố trí tại Khối 26T1 để sử dụng chung cho Khối 21Z và 26T1, 26T2. Số lượng căn hộ diện tích dưới 45m² chiếm 11,3% tổng số căn hộ lô A1.

1.2. Trên lô đất A2 thực hiện xây dựng 03 công trình Nhà ở chung cư cao tầng. Các công trình có chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định
1	Diện tích lô đất A2	17.238m ²	17.238m ²
2	Diện tích xây dựng khối đế	4.785m ²	4.498,1 m ²
	- Khối 21Z	-	1.340,5m ²
	- Khối 26T1	-	1.578,8m ²
	- Khối 26T2	-	1.578,8m ²
3	Mật độ xây dựng khối đế	27,8%	26,1%
4	Diện tích xây dựng khối tháp	-	4.335,3m ²
	- Khối 21Z	-	1.301,1m ²
	- Khối 26T1	-	1.517,1m ²
	- Khối 26T2	-	1.517,1m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	25,2%	25,1%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	-	105.151,8m ²
	- Khối 21Z	-	26.007,6m ²
	- Khối 26T1	-	39.459,9m ²
	- Khối 26T2	-	39.684,3m ²
7	Hệ số sử dụng đất	6,1 lần	6,1 lần
	- Chức năng ở	5,8 lần	5,8 lần
	- Chức năng dịch vụ công cộng	0,3 lần	0,3 lần
8	Số tầng cao (không kể tầng hầm, tầng tum thang)	21 và 26 tầng	21 và 26 tầng
9	Chiều cao xây dựng công trình tối đa tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái	71,4m và 88,4m	70,7 m và 88,4m
10	Tổng số căn hộ ở	-	1391 căn
	- Khối 21Z	-	357 căn

	- Khối 26T1	-	509 căn
	- Khối 26T2	-	525 căn
11	Quy mô dân số	2.540 người	2.476 người
12	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe	-	15.792,3m ²
13	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng		793,2m ²

Các công trình có 02 tầng hầm chung, mỗi tầng có diện tích sàn xây dựng 13.003,6m², tầng hầm 2 cao 3,3m, tầng hầm 1 cao 4,65m, các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

a. Khối 21Z: Công trình có quy mô cao 21 tầng, diện tích xây dựng 1.340,5m², tổng diện tích sàn xây dựng 26.007,6m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 70,7m, tổng số căn hộ ở là 357 căn, diện tích căn hộ ở từ 30,9m² đến 81,5m². Công trình bố trí 04 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.340,5m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 19 có diện tích sàn xây dựng 1.301,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 19 căn hộ ở.

- Tầng 20 cao 3,2m có diện tích sàn xây dựng 1.100,2m² bố trí 15 căn hộ ở.

- Tầng 21 (tầng tum thang) cao 4,65m có diện tích sàn xây dựng 147,1m² bố trí không gian kỹ thuật, kho.

b. Khối 26T1: Công trình có quy mô cao 26 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.578,82m², tổng diện tích sàn xây dựng 39.459,9m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 88,4m, tổng số căn hộ ở là 509 căn, diện tích căn hộ ở từ 30,1m² đến 81,7m². Công trình bố trí 05 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.578,8m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2, tầng 4 đến tầng 25 có diện tích sàn xây dựng 1.517,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 21 căn hộ ở.

- Tầng 3 có diện tích sàn xây dựng 1.517,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, có bố trí 09 căn hộ ở và không gian sinh hoạt cộng đồng .

- Tầng 26 cao 3,2m có diện tích sàn xây dựng 1.292,7m² bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao 3,15m có diện tích sàn xây dựng 178m² bố trí không gian kỹ thuật.

c. Khối 26T2: Công trình có quy mô cao 26 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.578,8m², tổng diện tích sàn xây dựng 39.684,3m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 88,4m, tổng số căn hộ ở là 525 căn, diện tích căn hộ ở từ 30,1m² đến 81,7m². Công trình bố trí 05 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.578,8m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 26 có diện tích sàn xây dựng 1.517,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 21 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao 3,15m có diện tích sàn xây dựng 178m² bố trí không gian kỹ thuật.

Tổng diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng trên lô đất A2 là 793,2m² được bố trí tại Khối 26T1 để sử dụng chung cho Khối 21Z và 26T1, 26T2. Số lượng căn hộ diện tích dưới 45m² chiếm 11,3% tổng số căn hộ lô A2.

1.3. Trên lô đất A3 thực hiện xây dựng 05 công trình Nhà ở chung cư cao tầng. Các công trình có chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định
1	Diện tích lô đất A3	25.330,0m ²	25.330,0m ²
2	Diện tích xây dựng khối đế	8.546m ²	8.069,0m ²
	- Khối 21Z1	-	1.340,5m ²
	- Khối 21Z2	-	1.340,5m ²
	- Khối 26T1	-	1.578,8m ²
	- Khối 26T2	-	1.578,8m ²
	- Khối 30U	-	2.230,4m ²
3	Mật độ xây dựng khối đế	33,7%	31,9%
4	Diện tích xây dựng khối tháp	-	7.809,5m ²
	- Khối 21Z1	-	1.301,1m ²
	- Khối 21Z2	-	1.301,1m ²
	- Khối 26T1	-	1.517,1m ²
	- Khối 26T2	-	1.517,1m ²
	- Khối 30U	-	2.173,1m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	30,9%	30,8%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	-	197.574,1m ²
	- Khối 21Z1	-	27.505,5m ²
	- Khối 21Z2	-	27.505,5m ²
	- Khối 26T1	-	39.644,4m ²
	- Khối 26T2	-	39.644,4m ²
	- Khối 30U	-	63.274,3m ²
7	Hệ số sử dụng đất	7,8 lần	7,8 lần
	- Chức năng ở	7,5 lần	7,5 lần
	- Chức năng dịch vụ công cộng	0,3 lần	0,3 lần

8	Số tầng cao (không kể tầng hầm, tầng tum thang)	21, 26 và 30 tầng	21, 26 và 30 tầng
9	Chiều cao xây dựng công trình tối đa tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái	71,4m, 88,4m và 102,0m	71,4m, 88,4m và 99,5m
10	Tổng số căn hộ ở	-	2650 căn
	- Khối 21Z1	-	380 căn
	- Khối 21Z2	-	380 căn
	- Khối 26T1	-	525 căn
	- Khối 26T2	-	525 căn
	- Khối 30U	-	840 căn
11	Quy mô dân số	4.770 người	4.687 người
12	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe		29.650,6 m ²
13	Tổng diện tích bố trí sinh hoạt cộng đồng		1.484 m ²

Các công trình có 02 tầng hầm chung, mỗi tầng có diện tích sàn xây dựng 20.366,5m², tầng hầm 2 cao 3,3m, tầng hầm 1 cao 4,65m, các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

a. Khối 21Z1 và Khối 21Z2 có thiết kế giống nhau, mỗi công trình có thiết kế cụ thể như sau: Công trình có quy mô cao 21 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.340,5m², tổng diện tích sàn xây dựng 27.505,5m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 71,4m, tổng số căn hộ ở là 380 căn, diện tích căn hộ ở từ 27,3m² đến 91,2m². Công trình bố trí 04 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.340,5m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 21 có diện tích sàn xây dựng 1.301,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 19 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao 2,15m có diện tích sàn xây dựng 143m² bố trí không gian kỹ thuật.

b. Khối 26T1: Công trình có quy mô cao 26 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.517,1m², tổng diện tích sàn xây dựng 39.644,4m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 88,4m, tổng số căn hộ ở là 525 căn, diện tích căn hộ ở của tòa 26T1 từ 31,88m² đến 108m². Công trình bố trí 05 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.578,8m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 26 có diện tích sàn xây dựng 1.517,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 21 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao 3,15m có diện tích sàn xây dựng 138,1m² bố trí không gian kỹ thuật.

c. Khối 26T2: Công trình có quy mô cao 26 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.517,1m², tổng diện tích sàn xây dựng 39.644,4m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 88,4m, tổng số căn hộ ở là 525 căn, diện tích căn hộ ở của từ 30,1m² đến 91,2m². Công trình bố trí 05 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.578,8m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng, không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng 2 đến tầng 26 có diện tích sàn xây dựng 1.517,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 21 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao 3,15m có diện tích sàn xây dựng 138,1m² bố trí không gian kỹ thuật.

d. Khối 30U: Công trình có quy mô cao 30 tầng, diện tích xây dựng 2.230,4m², tổng diện tích sàn xây dựng 63.274,3m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 99,5m, tổng số căn hộ ở của công trình là 840 căn, diện tích căn hộ ở từ 29,3m² đến 92,5 m². Công trình bố trí 08 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 2.230,4m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng và không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng 2 đến tầng 29 có diện tích sàn xây dựng 2.173,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 30 căn hộ ở.

- Tầng 30 (tầng tum thang) cao 4,65m có diện tích sàn xây dựng 197,1m² bố trí không gian kỹ thuật, kho.

Tổng diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng trên lô đất A3 là 1.484m², trong đó: Diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng tại Khối 26T2 có diện tích 506,8m² để bố trí sử dụng chung cho Khối 21Z1 và 26T2; diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng tại Khối 30U có diện tích 977,2m² để bố trí sử dụng chung cho Khối 21Z2, 26T1 và 30U. Số lượng căn hộ diện tích dưới 45m² chiếm 14,9% tổng số căn hộ lô A3.

1.4. Trên lô đất A4 thực hiện xây dựng 05 công trình Nhà ở chung cư cao tầng. Các công trình có chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định
1	Diện tích lô đất A4	21.784,0m ²	21.784,0m ²
2	Diện tích xây dựng khối đế	6.526m ²	6.508,4m ²
	- Khối 21Z	-	1.301,1m ²
	- Khối 26T1	-	1.517,1m ²
	- Khối 26T2	-	1.517,1m ²
	- Khối 30U	-	2.173,1m ²
3	Mật độ xây dựng khối đế	30%	30%
4	Diện tích xây dựng khối tháp	-	6.508,4m ²

	- Khối 21Z	-	1.301,1m ²
	- Khối 26T1	-	1.517,1m ²
	- Khối 26T2	-	1.517,1m ²
	- Khối 30U	-	2.173,1m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	29,9%	29,9%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)		172.093,6m ²
	- Khối 21Z	-	27.466,1m ²
	- Khối 26T1	-	39.610,7m ²
	- Khối 26T2	-	39.610,7m ²
	- Khối 30U	-	65.406,1m ²
7	Hệ số sử dụng đất	7,9 lần	7,9 lần
	- Chức năng ở	7,6 lần	7,6 lần
	- Chức năng dịch vụ công cộng	0,3 lần	0,3 lần
8	Số tầng cao (không kể tầng hầm, tầng tum thang)	21, 26 và 30 tầng	21, 26 và 30 tầng
9	Chiều cao xây dựng công trình tối đa tính từ cốt sân đến cao độ đỉnh mái	71,4m, 88,4m và 102,0m	71,4m, 88,4m và 102,0m
10	Tổng số căn hộ ở	-	2294 căn
	- Khối 21Z	-	380 căn
	- Khối 26T1	-	525 căn
	- Khối 26T2	-	525 căn
	- Khối 30U	-	864 căn
11	Quy mô dân số	4.120 người	4.038 người
12	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe		25.674,1m ²
13	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng		1284,64m ²

Các công trình có 02 tầng hầm chung, mỗi tầng có diện tích sàn xây dựng 17.897,6m², tầng hầm 2 cao 3,3m, tầng hầm 1 cao 4,65m, các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

a. Khối 21Z: Công trình có quy mô cao 21 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.301,1m², tổng diện tích sàn xây dựng 27.466,1m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 71,4m, tổng số căn hộ ở là 380 căn, diện tích căn hộ ở từ 30,9m² đến 91,2m². Công trình bố trí 04 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.301,1m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 21 có diện tích sàn xây dựng 1.301,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 19 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao 2,15m có diện tích sàn xây dựng 143m² bố trí không gian kỹ thuật.

b. Khối 26T1: Công trình có quy mô cao 26 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng $1.517,1\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng $39.610,7\text{m}^2$, chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là $88,4\text{m}$, tổng số căn hộ ở là 525 căn, diện tích căn hộ ở từ khoảng $27,1\text{m}^2$ đến 89m^2 . Công trình bố trí 05 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao $4,4\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $1.517,1\text{m}^2$ bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng, không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng 2 đến tầng 26 có diện tích sàn xây dựng $1.517,1\text{m}^2/\text{tầng}$, chiều cao $3,2\text{m}/\text{tầng}$, mỗi tầng bố trí 21 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao $3,15\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $166,1\text{m}^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

c. Khối 26T2: Công trình có quy mô cao 26 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng $1.517,1\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng $39.610,7\text{m}^2$, chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là $88,4\text{m}$, tổng số căn hộ ở là 525 căn, diện tích căn hộ ở từ $30,1\text{m}^2$ đến $103,6\text{m}^2$. Công trình bố trí 05 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao $4,4\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $1.517,1\text{m}^2$ bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 26 có diện tích sàn xây dựng $1.517,1\text{m}^2/\text{tầng}$, chiều cao $3,2\text{m}/\text{tầng}$, mỗi tầng bố trí 21 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao $3,15\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $166,1\text{m}^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

d. Khối 30U: Công trình có quy mô cao 30 tầng (không kể tầng tum), diện tích xây dựng $2.173,1\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng $65.406,1\text{m}^2$, chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 102m , tổng số căn hộ ở của công trình là 864 căn, diện tích căn hộ ở từ $36,4\text{m}^2$ đến $103,3\text{m}^2$. Công trình bố trí 08 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao $4,4\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $2.173,1\text{m}^2$ bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng và không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng 2 đến 19, tầng 21 đến 30 có diện tích sàn xây dựng $2.173,1\text{m}^2/\text{tầng}$, chiều cao $3,2\text{m}/\text{tầng}$, mỗi tầng bố trí 30 căn hộ ở.

- Tầng 20 cao $3,2\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $2.173,1\text{m}^2$ bố trí 24 căn hộ ở và 02 gian lánh nạn.

- Tầng tum thang cao $3,95\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $213,1\text{m}^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

Tổng diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng trên lô đất A4 là $1.284,64\text{m}^2$, trong đó: Diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng tại Khối 26T1 có diện tích $506,8\text{m}^2$ để bố trí sử dụng chung cho Khối 21Z và 26T1; diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng tại Khối 30U có diện tích $777,84\text{m}^2$ để bố trí sử dụng chung cho Khối 26T2 và 30U. Số lượng căn hộ diện tích dưới 45m^2 chiếm 13,8% tổng số căn hộ lô A4.

1.5.Trên lô đất A5 thực hiện xây dựng 05 công trình Nhà ở chung cư cao tầng. Các công trình có chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định
1	Diện tích lô đất A5	13.816,0m ²	13.816,0m ²
2	Diện tích xây dựng khối đế	4.569m ²	4.259,8m ²
	- Khối 21Z1	-	1.340,5m ²
	- Khối 21Z2	-	1.340,5m ²
	- Khối 26T	-	1.578,8m ²
3	Mật độ xây dựng khối đế	33,1%	30,8%
4	Diện tích xây dựng khối tháp	-	4.119,3m ²
	- Khối 21Z1	-	1.301,1m ²
	- Khối 21Z2	-	1.301,1m ²
	- Khối 26T	-	1.517,1m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	29,9%	29,8%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	-	93.948,8m ²
	- Khối 21Z1	-	27.264,5m ²
	- Khối 21Z2	-	27.264,5m ²
	- Khối 26T	-	39.419,8m ²
7	Hệ số sử dụng đất	6,8 lần	6,8 lần
	- Chức năng ở	6,5 lần	6,5 lần
	- Chức năng dịch vụ công cộng	0,3 lần	0,3 lần
8	Số tầng cao (không kể tầng hầm, tầng tum thang)	21 và 26 tầng	21 và 26 tầng
9	Chiều cao xây dựng công trình tối đa tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái	71,4m và 88,4m	71,4 m và 88,4m
10	Tổng số căn hộ ở	-	1273 căn
	- Khối 21Z1	-	376 căn
	- Khối 21Z2	-	376 căn
	- Khối 26T	-	521 căn
11	Quy mô dân số	2.240 người	2.225 người
12	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe	-	14.149,0m ²
13	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng		712,88m ²

Các công trình có 02 tầng hầm chung, mỗi tầng có diện tích sàn xây dựng 12.125,8m², tầng hầm 2 cao 3,3m, tầng hầm 1 cao 4,65m, các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

a. Khối 21Z1 và 21Z2 có thiết kế giống nhau, mỗi công trình có thiết kế cụ thể như sau: Công trình có quy mô cao 21 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng $1.340,5m^2$, tổng diện tích sàn xây dựng $27.264,5m^2$, chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là $71,4m$, tổng số căn hộ ở của công trình là 376 căn, diện tích căn hộ ở từ $29,7m^2$ đến $91,2m^2$. Công trình bố trí 04 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao $4,4m$ có diện tích sàn xây dựng $1.340,5m^2$ bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 20 có diện tích sàn xây dựng $1.301,1m^2$ /tầng, chiều cao $3,2m$ /tầng, mỗi tầng bố trí 19 căn hộ ở.

- Tầng 21 cao $3,2m$ có diện tích sàn xây dựng $1.100,2m^2$ bố trí 15 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao $2,15m$ có diện tích sàn xây dựng $102,9m^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

b. Khối 26T: Công trình có quy mô cao 26 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng $1.578,82m^2$, tổng diện tích sàn xây dựng $39.419,8m^2$, chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là $88,4m$, tổng số căn hộ ở của tòa 26T là 521 căn, diện tích căn hộ ở từ $29,66m^2$ đến $108m^2$. Công trình bố trí 05 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao $4,4m$ có diện tích sàn xây dựng $1.578,82m^2$ bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 đến tầng 25 có diện tích sàn xây dựng $1.517,1m^2$ /tầng, chiều cao $3,2m$ /tầng, mỗi tầng bố trí 21 căn hộ ở.

- Tầng 26 cao $3,2m$ có diện tích sàn xây dựng $1.292,7m^2$ bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao $3,15m$ có diện tích sàn xây dựng $137,9m^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

Tổng diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng trên lô đất A5 là $712,88m^2$ được bố trí tại Khối 26T để sử dụng chung cho Khối 21Z1, 21Z2 và 26T. Số lượng căn hộ diện tích dưới $45m^2$ chiếm 18,5% tổng số căn hộ ở tại lô A5.

1.6. Trên lô đất A6 thực hiện xây dựng 03 công trình Nhà ở chung cư cao tầng. Các công trình có chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau:

TT	Nội dung	Quy hoạch chi tiết được duyệt	TKCS trình thẩm định
1	Diện tích lô đất A6	$14.567,0m^2$	$14.567,0m^2$
2	Diện tích xây dựng khối đế	$5.084m^2$	$4.911,4m^2$
	- Khối 21Z2	-	$1.340,5m^2$
	- Khối 21Z	-	$1.340,5m^2$
	- Khối 30U	-	$2.230,4m^2$
3	Mật độ xây dựng khối đế	34,9%	33,7%

4	Diện tích xây dựng khối tháp	-	4.775,3m ²
	- Khối 21Z2	-	1.301,1m ²
	- Khối 21Z	-	1.301,1m ²
	- Khối 30U	-	2.173,1m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	32,8%	32,8%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	119.449,40m ²	119.449,5m ²
	- Khối 21Z2	-	26.288,5m ²
	- Khối 21Z	-	27.589,6m ²
	- Khối 30U	-	65.571,4m ²
7	Hệ số sử dụng đất	8,2 lần	8,2 lần
	- Chức năng ở	8,1 lần	8,1 lần
	- Chức năng dịch vụ công cộng	0,1 lần	0,1 lần
8	Số tầng cao (không kể tầng hầm, tầng tum thang)	21 và 30 tầng	21 và 30 tầng
9	Chiều cao xây dựng công trình tối đa tính từ cốt sân đến cao độ đỉnh mái	71,4m và 102m	70,7m, 71,4m và 102m
10	Tổng số căn hộ ở	-	1636 căn
	- Khối 21Z2	-	371 căn
	- Khối 21Z	-	390 căn
	- Khối 30U	-	875 căn
11	Quy mô dân số	2.890 người	2.890 người
12	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe	-	18.047,6m ²
13	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng		916,16m ²

Các công trình có 02 tầng hầm chung, mỗi tầng có diện tích sàn xây dựng 13.097,3m², tầng hầm 2 cao 3,3m, tầng hầm 1 cao 4,65m, các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

a. Khối 21Z2: Công trình có quy mô cao 21 tầng, diện tích xây dựng 1.340,5m², tổng diện tích sàn xây dựng 26.288,5m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 70,7m, tổng số căn hộ ở là 371 căn, diện tích căn hộ ở từ 29,7m² đến 91,2m². Công trình bố trí 04 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao 4,4m có diện tích sàn xây dựng 1.340,5m² bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng và bố trí 10 căn hộ.

- Tầng 2 đến tầng 20 có diện tích sàn xây dựng 1.301,1m²/tầng, chiều cao 3,2m/tầng, mỗi tầng bố trí 19 căn hộ ở.

- Tầng 21 (tầng tum thang) cao 4,65m có diện tích sàn xây dựng 227,1m² bố trí không gian kỹ thuật, kho.

b. Khối 21Z: Công trình có quy mô cao 21 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng $1.340,5\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng $27.589,6\text{m}^2$, chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là $71,4\text{m}$, tổng số căn hộ ở là 390 căn, diện tích căn hộ từ $29,7\text{m}^2$ đến $91,2\text{m}^2$. Công trình bố trí 04 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao $4,4\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $1.340,5\text{m}^2$ bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng và bố trí 10 căn hộ.

- Tầng 2 đến tầng 21 có diện tích sàn xây dựng $1.301,1\text{m}^2/\text{tầng}$, chiều cao $3,2\text{m}/\text{tầng}$, mỗi tầng bố trí 19 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao $2,15\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $227,1\text{m}^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

c. Khối 30U: Công trình có quy mô cao 30 tầng (không kể tầng tum thang), diện tích xây dựng $2.230,4\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng $65.571,4\text{m}^2$, chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái là 102m , tổng số căn hộ ở là 875 căn, diện tích căn hộ từ $29,3\text{m}^2$ đến $92,5\text{m}^2$. Công trình bố trí 08 thang máy (trong đó có 01 thang máy phòng cháy) và 02 thang bộ.

- Tầng 1 cao $4,4\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $2.230,4\text{m}^2$ bố trí sảnh căn hộ, các cửa hàng, không gian sinh hoạt cộng đồng và 11 căn hộ.

- Tầng 2 đến 19 và tầng 21 đến 30 có diện tích sàn xây dựng $2.173,1\text{m}^2/\text{tầng}$, chiều cao $3,2\text{m}/\text{tầng}$, mỗi tầng bố trí 30 căn hộ ở.

- Tầng 20 cao $3,2\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $2.173,1\text{m}^2$ bố trí 24 căn hộ ở và 02 gian lánh nạn

- Tầng tum thang cao $3,95\text{m}$ có diện tích sàn xây dựng $321,1\text{m}^2$ bố trí không gian kỹ thuật.

Tổng diện tích sàn chức năng sinh hoạt cộng đồng trên lô đất A6 là $916,16\text{m}^2$ được bố trí tại Khối 30U để sử dụng chung cho Khối 21Z2, 21Z và 30U. Số lượng căn hộ diện tích dưới 45m^2 chiếm 14,9% tổng số căn hộ lô A6.

2. Giải pháp kết cấu: Các công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi; phần thân được lựa chọn giải pháp hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối, kết hợp vách, lõi cứng; dầm sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

3. Phương án cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện của khu vực cấp cho các công trình qua máy biến áp tới tủ phân phối hạ thế và cấp tới các phụ tải tiêu thụ.

- Nguồn điện cấp cho các công trình tại lô đất A1 qua 03 máy biến áp, trong đó gồm 01 máy công suất 1.600kVA và 02 máy công suất $2.000\text{kVA}/\text{máy}$; bố trí 02 máy phát điện công suất $800\text{kVA}/\text{máy}$.

- Nguồn điện cấp cho các công trình tại lô đất A2 qua 03 máy biến áp, trong đó gồm 01 máy công suất 1.600kVA và 02 máy công suất $2.000\text{kVA}/\text{máy}$; bố trí 02 máy phát điện công suất $800\text{kVA}/\text{máy}$.

- Nguồn điện cấp cho các công trình tại lô đất A3 qua 06 máy biến áp, trong đó gồm 02 máy công suất 1.600kVA/máy và 04 máy công suất 2.000kVA/máy; bố trí 03 máy phát điện công suất 800kVA/máy.

- Nguồn điện cấp cho các công trình tại lô đất A4 qua 05 máy biến áp, trong đó gồm 01 máy công suất 1.600kVA và 04 máy công suất 2.000kVA/máy; bố trí 02 máy phát điện công suất 800kVA và 1.250kVA.

- Nguồn điện cấp cho các công trình tại lô đất A5 qua 03 máy biến áp, trong đó gồm 02 máy công suất 1.600kVA/máy và 01 máy công suất 2.000kVA; bố trí 02 máy phát điện công suất 630kVA/máy.

- Nguồn điện cấp cho các công trình tại lô đất A6 qua 04 máy biến áp, trong đó gồm 02 máy công suất 1.600kVA/máy và 02 máy công suất 2.000kVA/máy; bố trí 02 máy phát điện công suất 500kVA và 1.250kVA.

4. Phương án cấp nước: Nguồn nước cấp cho mỗi công trình được lấy từ nguồn cấp nước bên ngoài 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 công trình được thiết kế riêng biệt. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại trước khi dẫn về trạm xử lý nước thải chung của dự án để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

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

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở.

1. Thiết kế cơ sở các hạng mục công trình nhà cao tầng tại các lô đất ký hiệu A1 đến A6 thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cơ bản đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 6397/QĐ-UBND ngày 11/12/2017.

Nội dung điều chỉnh giữa hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định và bản vẽ quy hoạch chi tiết kèm theo Quyết định số 6397/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

TT	Thông số kích thước định vị đầu hồi giữa các khối	Quyết định số 6397/QĐ-UBND	TKCS trình thẩm định
1	Khối 26T1 và Khối 26T2 (lô A1)	20,6m	15,6m
2	Khối 26T1 và Khối 26T2 (lô A2)	23,5m	21,4m
3	Khối 26T1 và Khối 21Z (lô A2)	16,7m	15,7m

Việc điều chỉnh này không làm tăng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất được phê duyệt, về cơ bản không thay đổi kiến trúc cảnh quan khu vực và vẫn đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng. Tuy nhiên, chủ đầu tư cần báo cáo nội dung điều chỉnh này với

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để quản lý về quy hoạch xây dựng và thực hiện các yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (nếu có).

Ngày 27/3/2020, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 tại Quyết định số 430/QĐ-TTg. Trong đó, tại Điều 2 đã giao UBND Thành phố Hồ Chí Minh rà soát, tổ chức lập, điều chỉnh, phê duyệt các quy hoạch phân khu xây dựng theo thẩm quyền tại khu vực liên quan đến nội dung được điều chỉnh cục bộ, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt. Vì vậy, chủ đầu tư cần báo cáo cơ quan quản lý quy hoạch địa phương để được rà soát đảm bảo sự phù hợp của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu A (UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 6397/QĐ-UBND ngày 11/12/2017) với quy hoạch phân khu sau rà soát, điều chỉnh.

2. Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực đã có ý kiến của cơ quan quản lý hạ tầng tại khu vực. Thiết kế hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án được xem xét riêng tại văn bản thẩm định thiết kế cơ sở độc lập.

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

Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Bộ Tài nguyên và môi trường phê duyệt tại Quyết định số 301/QĐ-BTNMT ngày 29/01/2018.

Giải pháp thiết kế của dự án đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ góp ý kiến tại văn bản số 1139/PCCC&CNCH-P6 ngày 01/8/2018. Khi triển khai các bước tiếp theo, chủ đầu tư cần liên hệ với Cục Cảnh sát PCCC và CNCH để thực hiện thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy theo quy định.

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

5. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở và khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có đủ năng lực thực hiện công việc theo quy định.

6. Sự phù hợp của giải pháp tổ chức thực hiện dự án theo giai đoạn, hạng mục công trình với yêu cầu của thiết kế cơ sở:

- Theo hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định, các hạng mục công trình nhà cao tầng tại các lô đất ký hiệu A1 đến A6 của dự án có tổng số căn hộ ở là 10.639 căn; theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29/3/2018 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, quy mô số căn hộ ở của toàn dự án là 44.202 căn. Khi triển khai các công trình trong các giai đoạn sau của dự án, chủ đầu tư cần kiểm tra, rà soát đảm bảo tổng số căn hộ ở của toàn dự án phù hợp với tổng số căn hộ ở được chấp thuận.

LY
NG
IG
UNG

- Dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện gồm nhiều hạng mục công trình được triển khai theo các giai đoạn. Việc đầu tư xây dựng về hạ tầng xã hội của dự án tổng thể phải phù hợp với tiến độ thực hiện các hạng mục công trình, đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng theo quy định khi các công trình đưa vào vận hành, sử dụng.

V. Kết luận.

1. Thiết kế cơ sở các hạng mục công trình nhà cao tầng tại các lô đất ký hiệu A1 đến A6 thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cơ bản đáp ứng yêu cầu.

Chủ đầu tư cần căn cứ các nội dung lưu ý sau để rà soát, hoàn thiện khi triển khai thực hiện dự án:

- Chủ đầu tư cần báo cáo với cơ quan quản lý quy hoạch địa phương để được rà soát đảm bảo sự phù hợp về các nội dung của dự án tại quy hoạch chi tiết Khu dân cư Phước Thiện - Khu A (UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 6397/QĐ-UBND ngày 11/12/2017) với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung sau rà soát, điều chỉnh theo Quyết định số 430/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và phù hợp với quy chuẩn xây dựng khi triển khai thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng.

- Các chỉ tiêu về nhà trẻ, trường tiểu học, trường trung học cơ sở được sử dụng chung cho toàn dự án. Chủ đầu tư cần có giải pháp tổ chức thực hiện, phù hợp với quy chuẩn xây dựng hiện hành về quy hoạch xây dựng.

- Tại quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện đã xác định các trạm y tế tại các lô đất và diện tích bố trí tích hợp vào sản phẩm chung cư và thương mại dịch vụ. Đề nghị chủ đầu tư có phương án bố trí đủ diện tích, bán kính của chức năng này phù hợp với quy định và nhu cầu thực tế của từng giai đoạn khi đưa vào sử dụng.

2. Các nội dung cần thực hiện khi triển khai các bước tiếp theo:

- Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29/3/2018 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, quy mô số căn hộ ở của toàn dự án là 44.202 căn; theo các nội dung của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu A, B, C, tổng quy mô dân số của toàn dự án khoảng 84.570 người. Khi dự án đưa vào khai thác sử dụng, chủ đầu tư cần có biện pháp kiểm soát dân số dự án, báo cáo chính quyền địa phương để có thông tin và biện pháp quản lý nhằm hạn chế tối đa việc gia tăng áp lực hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- 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.

- Việc xây dựng tầng hầm công trình làm nơi đỗ xe phải đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 08:2009/BXD Công trình ngầm đô thị - phần 2 Gara ô tô.

- Kiểm tra cao độ san nền, cao độ xây dựng của các hạng mục công trình đảm bảo phù hợp với cao độ của khu vực. Kiểm tra định vị vị trí xây dựng công trình và đảm bảo chỉ giới xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- 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.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài 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 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 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 các hạng mục công trình nhà cao tầng tại các lô đất ký hiệu III.1(B1) đến III.3(B3) thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, 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 b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- Sở QHKT TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VP, QLDA (LĐĐ).

