

Số: 2811/2023/TB-SVIN2.

TP.HCM, ngày 15 tháng 12 năm 2023.

V/v: Thông báo kết quả thẩm định thiết
kế kỹ thuật công trình Khu nhà ở cao
tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Khu dân
cư và công viên Phước Thiện.

THÔNG BÁO
Kết quả thẩm định Thiết kế kỹ thuật

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 13/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 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;

Căn cứ vào Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng trong đó có sửa đổi và bổ sung về thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở;

Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3147/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

Căn cứ văn bản số 264/HĐXD-QLDA ngày 25/10/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình chung cư tại ô đất có ký hiệu B5 (khu B) thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện, thành phố Thủ Đức;

Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3410/TD-PCCC ngày 24/11/2023 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an;

Căn cứ văn bản số 5216/SQHKT-QHKT ngày 24/11/2023 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ý kiến về quy mô tầng hầm tại dự án Khu nhà ở cao tầng Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu B), phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ văn bản số 7851/UBND-QH XD ngày 14/12/2023 của UBND thành phố Thủ Đức về việc trả lời văn bản số 265/2023/CV-SVIN2 ngày 27/11/2023 của Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-VIN2 Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 2711/2023/QĐ-SVIN2 ngày 14/12/2023 của Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S-VIN2 Việt Nam về việc phê duyệt dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Khu dân cư và Công viên Phước Thiện;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra số 292/2017/VKH-TTQT/07 ngày 15/12/2023 của Viện Khoa học công nghệ xây dựng.

Sau khi xem xét, Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S-VIN2 Việt Nam thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên công trình: công trình Khu nhà ở cao tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Khu dân cư và công viên Phước Thiện.
2. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng cấp I
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S-VIN2 Việt Nam;
4. Địa điểm xây dựng: Phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM;
5. Giá trị đầu tư các hạng mục khoảng: 3.216 tỷ đồng;
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (vốn ngoài ngân sách);
7. Thời gian thực hiện: theo tiến độ tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3147/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
8. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam.
9. Đơn vị tư vấn tham gia dự án:
 - Nhà thầu khảo sát xây dựng: Trung tâm nghiên cứu Địa kỹ thuật – Trường Đại học Mở Địa chất;
 - Tư vấn chính lập thiết kế kỹ thuật: Công ty cổ phần Kiến Trúc Việt;
 - Tư vấn thẩm tra thiết kế kỹ thuật: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng – IBST.

II. Hồ sơ trình thẩm định thiết kế kỹ thuật

1. Văn bản pháp lý (Danh mục hồ sơ trình thẩm định)
 - Quyết định chủ trương đầu tư số 3147/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư là Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S-VIN2 Việt Nam thực hiện dự án công trình nhà ở cao tầng tại lô đất có ký hiệu B5 của khu B thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện;

- Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu B), phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các lô đất B.4, B.5, TMDV thuộc Khu B, Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức;
- Quyết định số 2190/QĐ-BTNMT ngày 09/11/2021 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 – điều chỉnh tại phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.;
- Văn bản số 264/HĐXD-QLDA ngày 25/10/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở cao tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Khu dân cư và công viên Phước Thiện;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3410/TD-PCCC ngày 24/11/2023 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an;
- Văn bản số 1543/TTCN-QLTN ngày 22/6/2018 của Trung tâm điều hành chương trình chống ngập nước Thành phố Hồ Chí Minh thỏa thuận hướng tuyến đầu nối hệ thống thoát nước dự án.
- Văn bản số 1548/PCTTH-KTAT ngày 30/5/2018 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm thỏa thuận nguồn cung cấp điện;
- Văn bản số 773/CNTĐ-KT ngày 04/6/2018 của công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức thỏa thuận đầu nối hệ thống thoát nước dự án;
- Các văn bản có liên quan khác.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình;
- Thuyết minh và hồ sơ thiết kế kỹ thuật các hạng mục thuộc dự án;
- Chỉ dẫn thi công và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quy trình bảo trì công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Hồ sơ năng lực của các tổ chức, các nhân gồm: chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm dự án và chủ trì thiết kế xây dựng, chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra thiết kế xây dựng công trình;

III. Nội dung hồ sơ thiết kế kỹ thuật trình thẩm định

1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cơ điện công trình:

1.1. Đường giao thông:

a. Mặt cắt ngang thiết kế

+ Mặt đường 1 mái, mặt đường kết hợp bãi đỗ xe, dốc ngang mặt đường 1.5%.

b. Thiết kế mặt đường:

Kết cấu mặt đường trên nền hiện trạng

+ Bê tông nhựa chặt 9.4 dày 40 mm;

+ Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5 kg/m²;

+ Bê tông nhựa chặt 19 dày 60 mm;

+ Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0 kg/m²;

+ Móng trên cấp phối đá dăm loại 1 dày 180 mm;

+ Móng dưới cấp phối đá dăm loại 2 dày 180 mm;

+ Đắp cát đầm chặt K95 dày 500mm;

+ Nền tự nhiên đầm chặt K90

c. Kết cấu hè đường, bó vỉa, đan rãnh, bó gáy:

• Kết cấu vỉa hè:

Lát vật liệu hoàn thiện bằng đá hoặc gạch theo kiến trúc cảnh quan;

Vữa xi măng M100, dày 20mm;

Bê tông xi măng M150, dày 80 mm;

Nilon ngăn cách, 01 lớp.

• Kết cấu bó vỉa:

Bó vỉa loại 1: Bó vỉa kích thước 200x180mm.

1.2. Cấp thoát nước:

- + Nguồn cung cấp nước cho công trình được lấy từ mạng lưới đường ống cấp nước của thành phố nằm bên ngoài công trình, nước được đưa vào bể chứa nước ngầm. Nước được bơm lên bể trên mái, từ đó nước được dẫn xuống các tầng qua các trục ống đứng và ống nhánh tới các điểm dùng nước trong tòa nhà. Trên các trục ống đứng dẫn nước xuống các tầng đều bố trí các cụm van giảm áp tại các vị trí thích hợp để đảm bảo an toàn cho hệ thống. Tại đầu mỗi ống nhánh cấp cho các tầng, khu vệ sinh của các tầng và các điểm dùng nước,... có lắp van khoá để thuận tiện cho việc theo dõi và quản lý.
- + Toàn bộ nhu cầu cấp nước nóng cho công trình được sử dụng hệ thống cấp nước nóng trung tâm, sử dụng công nghệ heatpump. Nước nóng sau khi được làm nóng bởi các heatpump sẽ được dự trữ vào các bồn chứa. Qua hệ thống bơm và biến tần cấp nước nóng vào các ống đứng cấp nước đến thiết bị dùng nước. Ngoài hệ thống các trục ống đứng cấp nước nóng đến thiết bị thì lượng nước nóng dư thừa chưa dùng đến sẽ được thu hồi vào hệ thống các trục ống thu hồi sau đó dẫn trở lại bồn chứa và heatpump để được làm nóng. Tất cả các trục ống đứng cấp nước nóng và thu hồi nước nóng này cũng được bố trí trong hộp kỹ thuật.
- + Thoát nước mưa trên mái, từ các ban công xung quanh, tầng mái, các ban công và logia trong các căn hộ,... được thoát riêng theo các ống đứng xuống hệ thống thoát nước mưa xung quanh sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của công trình. Tại

các đầu ống đứng thoát nước mưa mái, ban công, logia,... được lắp đặt quả cầu thu nước hoặc phễu thu nước, các đầu phía dưới ống đứng tiếp nhận nước xả có thiết kế các hố ga tiếp nhận rồi dẫn ra hệ thống thoát nước bên ngoài.

- + Hệ thống thoát nước mưa trên mặt bằng tổng thể của công trình được thiết kế trên nguyên tắc tự chảy, trên mạng lưới bao gồm các tuyến ống và thu gom nước bằng các hố ga xây gạch đầy nắp thu nước.
- + Nước thải từ các xí thoát, tiểu, bidê, nước rửa sàn, chậu rửa,... được thoát theo các tuyến ống riêng. Nước thải từ các xí thoát, tiểu được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án, nước sau khi xử lý được thoát ra hệ thống thoát nước thải của thành phố. Nước rửa, tắm, giặt,... và phục vụ các nhu cầu rửa khác được thoát trực tiếp ra hệ thống thoát nước bên ngoài công trình. Tại các tầng của khu vệ sinh, bếp, ban công, logia,... có trực đứng ống thoát nước đều được đặt ống kiểm tra và trên trực đứng ống thoát nước đều bố trí cụm giảm tốc trực đứng.

1.3. Cấp điện:

Nguồn điện trung thế được lấy từ lưới điện khu vực. Để dự phòng trường hợp mất điện, theo phương án CĐT nguồn trung thế được cấp từ hai nguồn độc lập. Bao gồm một nguồn từ lưới điện và nguồn còn lại từ máy phát điện dự phòng.

- Máy phát điện dự phòng:

+ Để đảm bảo cung cấp điện cho công trình khi nguồn lưới bị gián đoạn, công trình sử dụng máy phát điện dự phòng tập trung được tăng áp, hòa lên trung thế của toàn dự án. Thông qua trạm đóng/cắt riêng để cấp điện cho công trình đảm bảo dự án được cấp điện liên tục (Phần máy phát điện dự phòng tăng áp hòa trung thế không nằm trong thiết kế này).

- Nguồn điện trung thế sau khi qua trạm đóng/cắt sẽ được cấp vào công trình tới các máy biến áp để cấp điện cho dự án. Tại phòng kỹ thuật trong tầng hầm 1, bố trí hệ thống tủ trung thế mạch vòng bao gồm tủ cầu dao phụ tải mạch vào, tủ đo lường, tủ máy cắt cấp điện cho từng máy biến áp.

- Tuyến trung thế từ trạm đóng/cắt đến tủ trung thế sử dụng cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC W(3x240)mm² đi trong ống HDPE chôn ngầm phần ngoài hầm và đi trong thang cáp lắp trong tầng hầm 1.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của dự án khoảng 10792.5kVA.

- Xây dựng mới 02 trạm biến áp đặt tại hầm 1:

+ Trạm biến áp TBA1: Bao gồm 02 MBA 2500kVA + 01 MBA 1000kVA. 02 máy biến áp 2500kVA cấp điện cho toàn bộ phụ tải căn hộ và phụ tải công cộng của tháp A và tháp C. 01 máy biến áp có công suất 1000kVA cấp điện cho trạm sạc xe điện tại hầm 1, hầm 2 và trạm sạc xe ngoài nhà.

+ Trạm biến áp TBA2: Bao gồm 02 MBA 2500kVA. Cấp điện cho toàn bộ phụ tải căn hộ và phụ tải công cộng của tháp B và tháp D

- Đồng hồ đo đếm điện: Sử dụng công tơ điện hạ thế cho các căn hộ.

- Thiết kế chống Sét sử dụng chống sét phát xạ sớm (tia tiên đạo E.S.E) cấp độ bảo vệ cấp IV

1.4. Chiếu sáng:

- Chiếu sáng trong nhà được thiết kế đảm bảo độ sáng theo các tiêu chuẩn hiện hành ngoài ra còn đảm bảo yếu tố thẩm mỹ và được kết hợp với kiến trúc và yêu cầu của công trình. Các khu vực sảnh, wc sẽ sử dụng loại đèn downlight LED.

1.5. Hệ thống điện nhẹ:

a. Hệ thống mạng, thoại GPON: Công trình được thiết kế kết nối về các phòng trung tâm của dự án. Thiết kế hệ thống mạng, thoại, GPON cung cấp dịch vụ mạng, thoại, Internet cho công trình giúp cho quá trình trao đổi cập nhật thông tin diễn ra thuận lợi và nhanh chóng, liên tục, đảm bảo các tiêu chí:

- Là hệ thống hiện đại, có tính chất đón đầu về công nghệ;
- Hệ thống hoạt động ổn định, liên tục 24/24/7;
- Hệ thống có cấu trúc mở, linh hoạt, mềm dẻo;
- Tính an toàn và bảo mật cao.

b. Hệ thống âm thanh công cộng (PA – Public Address): Hệ thống PA đáp ứng được các yêu cầu về phát nhạc nền, phát thông báo khi có sự cố khẩn cấp trong tòa nhà.

c. Hệ thống Camera IP: Được thiết kế nhằm đảm bảo an ninh cho tòa nhà, bảo vệ con người và tài sản trong tòa nhà. Hệ thống thực hiện chức năng kiểm soát, theo dõi liên tục 24/24h và quản lý lưu trữ những thông tin cần thiết về nhân sự ra vào tòa nhà và các khu vực quan trọng, lưu trữ hình ảnh theo giờ, khu vực cần thiết.

1.6. Hệ thống điều hòa không khí:

- Hệ thống điều hòa không khí:
 - + Khu vực công cộng: sử dụng điều hòa cục bộ, dàn lạnh loại âm trần nổi ống gió. Dàn nóng lắp đặt tại khu vực kỹ thuật.
 - + Khu vực căn hộ: sử dụng điều hòa Multi, dàn lạnh loại âm trần nổi ống gió. Dàn nóng lắp đặt tại logia căn hộ.
 - + Khu vực các phòng kỹ thuật: sử dụng điều hòa cục bộ, dàn lạnh loại treo tường, loại Cassette, loại tủ đứng đặt sàn. Dàn nóng lắp đặt tại khu vực kỹ thuật tầng 1.
- Hệ thống thông gió:
 - + Hệ thống hút cho trạm XLNT, phòng rác : sử dụng các quạt hút tại tầng tum để hút thải ra ngoài.
 - + Hệ thống hút mùi WC, hút mùi bếp: sử dụng các quạt hút tổng trên tầng tum để hút thải khí ra ngoài.
 - + Cấp gió tươi khu vực công cộng: sử dụng quạt hướng trục treo trần để cấp gió tươi vào các phòng.
 - + Cấp gió tươi khu vực căn hộ: sử dụng thông gió tự nhiên, gió bên ngoài sẽ tràn vào bên trong do chênh lệch áp suất, tràn qua khe cửa sổ, cửa đi.
- Hệ thống thông gió sự cố gồm:
 - + Hệ thống tăng áp cầu thang, buồng đệm, giếng thang máy, sảnh thang máy tại tầng hầm.

+ Hệ thống hút khói sảnh thông tầng, hút khói hành lang.

1.5. Hệ thống điều hòa không khí:

- Hệ thống điều hòa không khí:

+ Khu vực công cộng: sử dụng điều hòa cục bộ, dàn lạnh loại âm trần nổi ống gió. Dàn nóng lắp đặt tại khu vực kỹ thuật.

+ Khu vực căn hộ: sử dụng điều hòa Multi, dàn lạnh loại âm trần nổi ống gió. Dàn nóng lắp đặt tại logia căn hộ.

+ Khu vực các phòng kỹ thuật: sử dụng điều hòa cục bộ, dàn lạnh loại treo tường, loại Cassette, loại tủ đứng đặt sàn. Dàn nóng lắp đặt tại khu vực kỹ thuật tầng 1.

2. 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 Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Khu nhà ở cao tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Khu dân cư và công viên Phước Thiện (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 1934/QĐ-UBND ngày 08/6/2022).

Công trình Khu nhà ở cao tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Khu dân cư và công viên Phước Thiện có 02 tầng hầm chung, diện tích sàn xây dựng 23.069,3m²/hầm, tầng hầm 2 cao 3,35m, tầng hầm 1 cao 3,35m- 4,7m, các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

2.1. Khối A

Công trình có quy mô cao 32 tầng (không kể tầng hầm, tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.339,4m², tổng diện tích sàn xây dựng là 42.304,9m², tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng lánh nạn, tum thang là 41.821,8m², chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái 120,4m, tổng số căn hộ ở là 449 căn, tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng 363,9m². Giải pháp trục giao thông đứng của công trình gồm 06 thang máy (trong đó có 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy) và 02 thang bộ. Các căn hộ ở của dự án có diện tích từ 30,7m² đến 100,0m² (số căn hộ ở diện tích dưới 45m² là 60 căn, có tỷ lệ 13% so với tổng số căn hộ ở của Khối A).

- Tầng 1 cao 5,55m có diện tích sàn xây dựng 1.339,4m² bố trí không gian sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng 1.244,2m² bố trí 14 căn hộ ở, không gian thông tầng.

- Tầng 3, tầng 15 đến tầng 31 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, tầng 32 cao 4m, có diện tích sàn xây dựng 1.316,3m² bố trí 15 căn hộ ở.

- Tầng 4 đến tầng 13 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, diện tích sàn xây dựng 1.315,9m²/tầng, mỗi tầng bố trí 15 căn hộ ở.

- Tầng 14 cao 4,75m có diện tích sàn xây dựng 1.314,8m² bố trí gian lánh nạn, không gian sinh hoạt cộng đồng và tiện ích phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng tum thang cao 5,2m có diện tích sàn xây dựng 237,8m² bố trí không gian kỹ thuật.

2.2. Khối B

Công trình có quy mô cao 32 tầng (không kể tầng hầm, tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.280,0m², tổng diện tích sàn xây dựng 40.448,9m², tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng lánh nạn, tum thang là 39.998,8m², chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái 120,4m, tổng số căn hộ ở là 419 căn, tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng 363,6m². Giải pháp trục giao thông đứng của công trình gồm 06 thang máy (trong đó có 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy) và 02 thang bộ. Các căn hộ ở của dự án có diện tích từ 30,7m² đến 100,0m² (số căn hộ ở diện tích dưới 45m² là 30 căn, có tỷ lệ 7% so với tổng số căn hộ ở của Khối B).

- Tầng 1 cao 5,55m có diện tích sàn xây dựng 1.280,0m² bố trí không gian sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng 1.190,6m² bố trí 13 căn hộ ở, không gian thông tầng.

- Tầng 3 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng 1.258,4m² bố trí 14 căn hộ ở.

- Tầng 4 đến tầng 13 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng có diện tích sàn xây dựng 1.257,9m² bố trí 14 căn hộ ở.

- Tầng 15 đến tầng 31 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, tầng 32 cao 4m, diện tích sàn xây dựng 1.258,3m²/tầng, mỗi tầng bố trí 14 căn hộ ở.

- Tầng 14 cao 4,75m có diện tích sàn xây dựng 1.256,8m² bố trí gian lánh nạn, không gian sinh hoạt cộng đồng và tiện ích phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng tum thang cao 5,2m có diện tích sàn xây dựng 234,8m² bố trí không gian kỹ thuật.

2.3. Khối C

Công trình có quy mô cao 34 tầng (không kể tầng hầm, tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.491,0m², tổng diện tích sàn xây dựng 50.217,5m², tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng lánh nạn, tum thang là 49.592,4m², chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái 127,3m, tổng số căn hộ ở là 542 căn, tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng 453,7m². Giải pháp trục giao thông đứng của công trình gồm 08 thang máy (trong đó có 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy) và 02 thang bộ. Các căn hộ ở của dự án có diện tích từ 29,0m² đến 92,2m² (số căn hộ ở diện tích dưới 45m² là 64 căn, có tỷ lệ 12% so với tổng số căn hộ ở của Khối C).

- Tầng 1 cao 5,55m có diện tích sàn xây dựng 1.491,0m² bố trí không gian sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng 1.399,2m² bố trí 15 căn hộ ở, không gian thông tầng, sân chơi trong nhà.

- Tầng 3 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng 1.467,0m² bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 4 đến tầng 13 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, diện tích sàn xây dựng 1.470,5m²/tầng, mỗi tầng bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 15 đến tầng 33 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, tầng 34 cao 4m, diện tích sàn xây dựng 1.470,8m²/tầng, mỗi tầng bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 14 cao 4,75m có diện tích sàn xây dựng 1.469,4m² bố trí gian lánh nạn, không gian sinh hoạt cộng đồng và tiện ích phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng tum thang cao 5,2m có diện tích sàn xây dựng 269,9m² bố trí không gian kỹ thuật.

2.4. Khối D

Công trình có quy mô cao 34 tầng (không kể tầng hầm, tầng tum thang), diện tích xây dựng 1.499,2m², tổng diện tích sàn xây dựng 50.606,9m², tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng lánh nạn, tum thang là 49.981,8m², chiều cao công trình tính từ cốt sân đến cao độ đỉnh mái 127,7m, tổng số căn hộ ở là 542 căn, tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng 457,3m². Giải pháp trục giao thông đứng của công trình gồm 09 thang máy (trong đó có 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy, 1 thang tải rác) và 02 thang bộ. Các căn hộ ở của dự án có diện tích từ 29,0m² đến 92,2m² (số căn hộ ở diện tích dưới 45m² là 64 căn, có tỷ lệ 12% so với tổng số căn hộ ở của Khối D).

- Tầng 1 cao 5,95m có diện tích sàn xây dựng 1.499,2m² bố trí không gian sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng 1.406,2m² bố trí 15 căn hộ ở, không gian thông tầng, sân chơi trong nhà.

- Tầng 3 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng 1.476,8m² bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 4 đến tầng 13 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, diện tích sàn xây dựng 1.481,1m²/tầng, mỗi tầng bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 15 đến tầng 33 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, tầng 34 cao 4m, diện tích sàn xây dựng 1.482,5m²/tầng, mỗi tầng bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 14 cao 4,75m có diện tích sàn xây dựng 1.481,1m² bố trí gian lánh nạn, không gian sinh hoạt cộng đồng và tiện ích phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng tum thang cao 5,2m có diện tích sàn xây dựng 282,6m² bố trí không gian kỹ thuật.

3. Giải pháp kết cấu:

4.1. Kết cấu phần ngầm:

Hệ móng cọc khoan nhồi đường kính D800, D1000. Sức chịu tải dự kiến cho cọc D800 với 1 cọc đơn là 600 tấn. Sức chịu tải dự kiến cho cọc D1000 với 1 cọc đơn là 950 tấn;

Đài móng bê tông cốt thép toàn khối chiều cao đài móng h = 1300mm, 2500mm, 3500mm.... sàn nền hầm dày 600mm, 800mm khu vực bể phốt;

4.2. Kết cấu phần thân:

Phần thân công trình sử dụng hệ kết cấu lõi và vách đơn kết hợp dầm sàn bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ. Hệ kết cấu cơ bản có kích thước điển hình như sau:

Chiều dày vách đơn điển hình 250mm, 300mm... (tầng điển hình); 300,, 400mm... (phần tầng hầm. Vách thang máy dày 250mm, 300mm, 400mm... Cột khu hầm mở rộng tiết diện điển hình 500x500mm....

Hệ dầm kích thước: Tầng B1 kích thước 600x500mm, 300x500mm..., tầng ground kích thước dầm 800x600mm, 300x600mm..., tầng điển hình kích thước 300x400mm, 250x400mm, 250x500mm....

Hệ sàn bê tông cốt thép thường chiều dày 130mm, 150mm, 200mm, 250mm....

IV. Kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật

1. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện lập hồ sơ khảo sát, thiết kế xây dựng công trình, năng lực cá nhân thực hiện thẩm tra thiết kế xây dựng công trình:
- Tư vấn lập báo cáo khảo sát địa chất công trình: Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng và Xây dựng An Phát; Trung tâm Nghiên cứu Đại kỹ thuật – trường Đại học Mở - Địa chất .

- Tư vấn thiết kế chính: Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt

Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD - 00005674 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/03/2018 và gia hạn ngày 21/10/2022, thời hạn đến ngày 21/10/2032, trong đó đơn vị được hoạt động thiết kế công trình dân dụng hạng I.

- Thành lập theo Quyết định/QĐ-BXD ngày 23/05/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt đề án chuyển đổi tổ chức và hoạt động của Viện Khoa học công nghệ xây dựng thành tổ chức khoa học và công nghệ tự trang trải kinh phí theo quy định tại Nghị định 115/2005/NĐ-CP. Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động khoa học và công nghệ số A-735 cấp lần đầu ngày 16/6/1993, thay đổi lần thứ bảy ngày 04/7/2022. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 23/06/2022
- Chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm dự án, các chủ trì thiết kế, chủ nhiệm thẩm tra, các chủ trì thẩm tra thiết kế xây dựng công trình.

- Chủ nhiệm Khảo sát: đủ năng lực thực hiện khảo sát công trình.

- Chủ nhiệm thiết kế: KTS. Nguyễn Thị Huyền đủ năng lực theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số HAN-05020220039 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 22/09/2022, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình);

- Chủ trì bộ môn kiến trúc: KTS. Nguyễn Thị Huyền đủ năng lực theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số HAN-05020220039 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 22/09/2022, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình);

- Chủ trì thiết kế bộ môn kết cấu: KS. Trần Văn Hiếu đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00048877 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình – hạng I);

- Chủ trì thiết kế bộ môn điện: KS. Nguyễn Việt Anh đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00089863 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/05/2020, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế cơ - điện công trình hạng I);

- Chủ trì thiết kế bộ môn điều hòa - thông gió: KS. Nguyễn Hữu Tuyên đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00017789 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế cơ – điện công trình hạng I;

- Chủ trì thiết kế bộ môn cấp thoát nước: KS. Phạm Văn Doanh đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00017796 do Cục Quản lý

hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, chứng chỉ hành nghề: Thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I);

- Chủ trì thiết kế bộ môn dự toán: KS. Lê Thị Quỳnh Phương đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00066255 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, chứng chỉ hành nghề: Định giá xây dựng hạng I);

- Chủ trì thiết kế bộ môn phòng cháy chữa cháy: KS. Phạm Hoàng Lâm đủ năng lực thiết kế theo quy định (Chứng chỉ hành nghề số 0701/2023/PCCC do Cục cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ - Bộ công an cấp ngày 22/05/2023, chứng chỉ hành nghề: Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và chỉ huy thi công về phòng cháy và chữa cháy);

- Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ trì thẩm tra thiết kế:

- + Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra phần kết cấu: Nguyễn Hữu Quyền, sinh ngày 06/12/1986, chứng chỉ hành nghề số BXD-00104866 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 06/10/2020 còn hiệu lực;
- + Chủ trì thẩm tra phần kiến trúc: Trần Việt Hùng, sinh ngày 17/09/1986, chứng chỉ hành nghề số NIB-00000003 do Sở Xây dựng Ninh Bình cấp ngày 25/05/2022 còn hiệu lực.;
- + Chủ trì thẩm tra phần Điện: Vũ Mạnh Hà, sinh ngày 21/04/1976, chứng chỉ hành nghề số BXD-00010845 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/10/2022 còn hiệu lực.
- + Chủ trì thẩm tra phần cấp thoát nước: Tống Tiên Tuyền, sinh ngày 01/05/1950, chứng chỉ hành nghề số BXD-00004477 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/06/2022 còn hiệu lực.
- + Chủ trì thẩm tra phần ĐHKK: Phạm Đức Hạnh, sinh ngày 21/06/1971, chứng chỉ hành nghề số BXD-00153664 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 19/09/2022 còn hiệu lực.

Chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm dự án, các chủ trì thiết kế, chủ nhiệm thẩm tra, các chủ trì thẩm tra có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng bước sau so với bước trước: Hồ sơ thiết kế kỹ thuật cơ bản phù hợp với thiết kế cơ sở đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng thẩm định kèm theo Văn bản số 264/HĐXD-QLDA ngày 25/10/2023.

3. Sự hợp lý của các giải pháp thiết kế xây dựng công trình: Giải pháp thiết kế xây dựng cơ bản hợp lý với quy mô, yêu cầu công năng, vị trí và đặc điểm của công trình.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình: Hồ sơ thiết kế phù hợp với các quy chuẩn kỹ thuật, các tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng cho công trình.

5. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế công trình với công năng sử dụng của công trình, mức độ an toàn của công trình và đảm bảo an toàn của công trình lân cận: Giải pháp thiết kế phù hợp với công năng sử dụng, quy mô, tính chất, đảm bảo an toàn chịu lực công trình và đảm bảo an toàn cho công trình lân cận.

6. Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy nổ: Đã có giấy chứng nhận số 3410/TD-PCCC ngày 24/11/2023 thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Nhà ở cao tầng lô B5 thuộc dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện.

V. Kết luận.

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Khu nhà ở cao tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại Phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM đủ điều kiện phê duyệt và triển khai thực hiện các bước tiếp theo.
- Đơn vị Tư vấn thiết kế, Khảo sát xây dựng công trình, Tư vấn thẩm tra 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 an toàn xây dựng công trình.

Trên đây là thông báo của Công ty cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Vin2 Việt Nam về kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Khu nhà ở cao tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Khu dân cư và công viên Phước Thiện, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM . Đề nghị Ban Giám đốc và Trưởng các Phòng/Ban liên quan của Công ty chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng nội dung trong Thông báo này.

Nơi nhận:

- Như mục V.
- Lưu VP.

CTY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

S-VIN2 VIỆT NAM

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỰC HIỀN