

Số : 694/SXD-QLXD

Long An, ngày 13 tháng 3 năm 2019

V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1.2 – 36,88ha)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thái Sơn Long An

Sở Xây dựng có nhận Tờ trình số 122/2019/TT-TSLA ngày 20/02/2019 của Công ty Cổ phần Thái Sơn Long An v/v thẩm định thiết kế cơ sở Khu nhà ở thấp tầng (giai đoạn 1.2 – 36,88ha) thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

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

Căn cứ Thông tư 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng v/v 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.

Sau khi xem xét hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam lập, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; (Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 số 243/QĐ-UBND ngày 22/01/2018); hạng mục: Khu nhà ở thấp tầng – giai đoạn 1.2 (36,88ha);

2. Quy mô, cấp công trình: Công trình dân dụng; cấp III;

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thái Sơn Long An;

4. Địa điểm xây dựng: Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

5. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp;

6. Nhà thầu thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Danh mục hồ sơ thẩm định

1.1 Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND huyện Cần Giuộc v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu

thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Văn bản số 1337/UBND-KT ngày 06/5/2011 của UBND tỉnh v/v chuyển đổi chủ đầu tư dự án;

- Văn bản số 1291/UBND-KT ngày 24/4/2014 của UBND tỉnh v/v thay đổi pháp nhân chủ đầu tư dự án;

- Văn bản số 4774/UBND-KT ngày 28/8/2008 của UBND tỉnh v/v thay đổi mục đích đầu tư của Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch & Thương mại Thái Sơn;

- Văn bản số 1046/CV-UB ngày 22/3/2005 của UBND tỉnh v/v thỏa thuận địa điểm để Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch & Thương mại Thái Sơn đầu tư dự án sân golf và khu giải trí thương mại du lịch, biệt thự và chung cư cao cấp;

- Văn bản số 1120/UBND-KT ngày 17/3/2006 của UBND tỉnh v/v thỏa thuận địa điểm để Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch & Thương mại Thái Sơn đầu tư;

- Văn bản số 3201/UBND-KT ngày 12/7/2006 của UBND tỉnh v/v thỏa thuận địa điểm để Công ty Thái Sơn mở rộng đầu tư;

- Quyết định số 1352/QĐ-BTNMT ngày 27/4/2018 của Bộ Tài nguyên & Môi trường v/v phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An”.

1.2. Hồ sơ, tài liệu BCKTKT, khảo sát, thiết kế:

- Thuyết minh kết cấu phần thân các mẫu nhà, phụ lục tính toán kết cấu phần móng, quy định chung về phần kết cấu do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam lập tháng 12/2018;

- Thuyết minh thiết kế cơ sở giai đoạn 1.2 – 36,88ha do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam lập tháng 01/2019;

- Bản vẽ thiết kế cơ sở các hạng mục nhà ở do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam lập tháng 01/2019.

1.3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

* Đơn vị thiết kế:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, MSDN: 0100106183 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 23/5/2016 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam; giấy xác nhận việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp số 66029/16 ngày 23/5/2016;

- Quyết định số 248/QĐ-BXD ngày 07/02/2007 của Bộ Xây dựng v/v chuyển Công ty Tư vấn xây dựng Công nghiệp và đô thị Việt Nam thành Công ty Cổ phần;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động tổ chức số BXD-00001086 (bổ sung) ngày 11/9/2017 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động tổ chức số BXD-00001086 ngày 10/5/2017 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động tổ chức số BXD-00001086 ngày 27/12/2017 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình số KTS-04-02539-A của Ông Vũ An Giang, chủ trì thiết kế kết cấu số KS-08-09470 của Ông Vương Tấn Đạo, chủ trì thiết kế hệ thống điện số KS-04-07770-A của Bà Lê Tuyết Anh (hết hiệu lực ngày 07/3/2017), chủ trì thiết kế cấp thoát nước số KS-04-09196-A của Ông Nguyễn Văn Thịnh do Sở Xây dựng TP. Hà Nội cấp.

2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Khoản 9, Mục I, Tờ trình số Tờ trình số 121/2019/TT-TSLA ngày 20/02/2019 của Công ty Cổ phần Thái Sơn Long An và Mục 1.2.2, Thuyết minh trong thiết kế cơ sở giai đoạn 1.2 – 36,88ha.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ

* **Giải pháp thiết kế chủ yếu:** Diện tích xây dựng, sàn xây dựng, mật độ...theo phụ lục Chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất trong Thuyết minh thiết kế cơ sở giao đoạn 1.2 – 36,88ha;

1. Nhà ở liên kế:

- Chiều cao công trình 14,65m; cốt hoàn thiện cao 0,45m so với cao độ hoàn thiện sân đường; sân mái BTCT;

- Tầng 1 (cao 4,0m): 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 khu vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang, sân trước, sân vườn phía sau, gara xe;

- Tầng 2 (cao 3,6m): 01 phòng sinh hoạt chung, 01 phòng ăn – bếp, 01 khu vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang;

- Tầng 3 (cao 3,3m): 02÷03 phòng ngủ có vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang;

- Tầng 4 (cao 3,3m): 01 phòng tập thể dục, 01 phòng thờ, 01 khu vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang, sân phơi, sân thượng; 01 phòng ngủ (có bố trí ở một số căn hộ).

2. Nhà ở biệt thự song lập:

- Chiều cao công trình 13,75m; cốt hoàn thiện cao 0,45m so với cao độ hoàn thiện sân đường. Mái 02 lớp (cao 2,5m): sân mái BTCT (lớp 1); trần thạch cao, xà gồ thép, mái tôn giả ngói (lớp 02);

- Tầng 1 (3,6m): 01 phòng sinh hoạt chung, 01 phòng ăn - bếp, 01 phòng ngủ, 01 khu vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang; ga ra ngoài trời, sân vườn;

- Tầng 2 (3,6m): 02 phòng ngủ lớn có vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang;

- Tầng 3 (3,6m): 01 phòng ngủ, 01 phòng thờ, 01 khu vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang, sân phơi, sân thượng.

3. Nhà ở biệt thự vườn:

- Chiều cao công trình 13,75m; cốt hoàn thiện cao 0,45m so với cao độ hoàn thiện sân đường. Mái 02 lớp BTCT (cao 2,5m);

- Tầng 1 (3,6m): 01 phòng khách, 01 phòng ăn - bếp, 01 phòng ngủ, 01 khu vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang; ga ra ngoài trời, sân vườn, bể bơi;
- Tầng 2 (3,6m): 02 phòng ngủ lớn có vệ sinh, 01 thư viện, 01 thang bộ, sảnh – hành lang;
- Tầng 3 (3,6m): 01 phòng ngủ có vệ sinh, 01 phòng thờ, 01 khu giải trí, 01 thang bộ, sảnh – hành lang, sân thượng.

4. Nhà phố thương mại:

- Chiều cao công trình 14,7m (cao 16,1m đối với nhà có tầng lửng); cốt hoàn thiện cao 0,2m so với cao độ hoàn thiện sân đường; sàn mái BTCT;
- Tầng 1 (4,3m): Khu vực không gian bán hàng, 01 khu vệ sinh, sân sau, 01 thang bộ, sảnh – hành lang; kho (có bố trí ở một số căn hộ);
- Tầng lửng (đối với nhà có quy mô 4, 5 tầng): Khu vực không gian bán hàng, 02 thang bộ, sảnh – hành lang;
- Tầng 2 (3,6m): 01 phòng sinh hoạt chung, 01 phòng ăn – bếp, 01 khu vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang; 01 phòng giúp việc (có bố trí ở một số căn hộ);
- Tầng 3 (3,3m): 02 phòng ngủ có vệ sinh, 01 thang bộ, sảnh – hành lang;
- Tầng 4 (3,3m): 02 phòng ngủ, 01 phòng thờ, 01 khu vệ sinh, 01 sân phơi, 01 thang bộ, sảnh – hành lang hoặc 01 phòng đa năng, 01 phòng thờ, 01 phòng giặt, 01 sân phơi, 01 thang bộ, sảnh – hành lang.

5. Kết cấu chung các mẫu nhà:

- Nhà phố thương mại và nhà ở liên kế sử dụng chung hệ móng cọc, xây tường riêng;
- Nhà ở biệt thự song lập và biệt thự vườn sử dụng hệ móng cọc và tường riêng biệt;
- Cột, đà BTCT M300 trên nền móng cọc tròn BTLT M300, $\Phi 400$, $L_{\text{dự kiến}} = 19 \div 25\text{m}$, $L_{\text{cọc thử}} = 20 \div 26\text{m}$;
- Nền bê tông M100, dày 100 trên lớp cát tôn nền và đất san nền đầm chặt; sàn BTCT dày 120mm;
- Sàn, nền lát gạch granit 600x600 hay gỗ công nghiệp; sàn vệ sinh lát gạch granit chống trơn 400x400; sàn mái lát gạch lá nem 200x200x15;
- Bậc cấp BTCT; lát gạch granit 400x400; nền gara ngoài trời lát gạch terrazo;
- Cửa đi, cửa sổ khung nhôm kính, vách nhôm kính;
- Tường xây gạch dày 100÷200, sơn nước.

6. Hạ tầng kỹ thuật:

- **Cấp điện:** Lấy từ hệ thống điện hạ tầng 0.4KV vào tủ điện tổng, tủ điện tầng các khối nhà cấp nguồn cho các thiết bị tiêu thụ điện (máy lạnh, đèn, quạt, công tắc, ổ cắm...); dây dẫn điện lồng trong ống điện đi âm tường, trần.

- **Cấp nước:** Nguồn cấp nước lấy từ mạng lưới cấp nước của khu vực vào bể nước sạch 05 m³ bằng ống DN25, bơm áp lực lên bồn nước 1,5 m³ bằng ống DN20÷32 đặt trên mái cấp đến các khu vực vệ sinh các tầng bằng ống DN20÷32 và tiêu cảnh bằng ống DN20.

- **Thoát nước:**

+ Thoát nước mưa: Thu gom nước mưa từ mái xuống hố ga nội bộ trước khi thoát nước ra hố ga bên ngoài bằng ống D160;

+ Thoát nước thải: Thu gom nước thải từ khu vực bếp và vệ sinh xuống bể phốt 05 m³ bằng ống DN90÷110 trước khi thoát nước ra hố ga bên ngoài bằng ống D140;

- **Thông tin liên lạc:** Nguồn lấy từ nhà cung cấp vào các tủ cáp, hộp chia số phân phối điện nhẹ (internet, điện thoại, tivi...); hệ thống dây dẫn điện nhẹ lồng trong ống PVC D25 âm tường, trần.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ

1. Sự phù hợp thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng: Đề nghị chủ đầu tư rà soát, tính toán đảm bảo hiệu quả trong việc thực hiện các chỉ tiêu về diện tích nhà ở, quy hoạch phân lô phù hợp với Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND huyện Cần Giuộc v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

2. Sự phù hợp với chủ trương đầu tư, vị trí địa điểm xây dựng:

- Phù hợp với văn bản số 1046/CV-UB ngày 22/3/2005, văn bản số 1120/UBND-KT ngày 17/3/2006 và văn bản số 3201/UBND-KT ngày 12/7/2006 của UBND tỉnh;

- Chuyển đổi mục đích đầu tư: Phù hợp với văn bản số 4774/UBND-KT ngày 28/8/2008 của UBND tỉnh;

* Đề nghị: Bổ sung bản trích đo hoặc trích lục khu đất tại vị trí thiết kế các mẫu nhà (giai đoạn 1.2 – 36,88ha).

3. Kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực: Chủ đầu tư lựa chọn các nhà cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện năng lực, đảm bảo phục vụ tốt cho nhu cầu thiết yếu của các hộ dân trong khu.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế: Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng thiết kế là phù hợp.

5. Sự tuân thủ theo quy định về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ: Đã được Bộ Tài nguyên & Môi trường cấp Quyết định số 1352/QĐ-BTNMT ngày 27/4/2018 v/v phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An”;

- Đề nghị bổ sung văn bản thẩm duyệt PCCC cho dự án.

6. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn lập thiết kế:

- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam có giấy phép kinh doanh; có chứng chỉ năng lực hoạt động của tổ chức;

- Cá nhân chủ trì thiết kế: Kiến trúc, kết cấu, cấp thoát nước có chứng chỉ hành nghề theo quy định; cá nhân chủ trì thiết kế điện đã hết hiệu lực.

* Đề nghị bổ sung chứng chỉ cá nhân chủ trì thiết kế điện.

7. Nội dung đề nghị chỉnh sửa, bổ sung thiết kế:

- Bổ sung bảng thống kê diện tích của các mẫu nhà, trong đó cần nêu rõ: Diện tích các phòng, các tầng và diện tích sàn; diện tích lô đất và mật độ xây dựng;

- Bổ sung đầy đủ các bản vẽ: Mặt đứng, mặt cắt khối nhà; chi tiết thang bộ, bậc cấp, ban công, hàng rào, sân đường...

- Xem xét đến phương án thay đổi nền bê tông bằng nền BTCT, đảm bảo không sụp, lún nền trong quá trình sử dụng;

- Bổ sung bản vẽ chi tiết hệ thống chống sét cho các mẫu nhà;

- Lập bảng khái toán cho các hạng mục để xác định suất đầu tư của dự án;

- Bổ sung hồ sơ khảo sát địa chất có chỉ tiêu, tính chất cơ lý của các hố khoan, mặt cắt hố khoan và bảng tổng hợp số liệu địa chất;

- Triển khai dự án đúng theo diện tích quy hoạch được duyệt, theo quy chế quản lý kiến trúc của khu; diện tích và ranh giới quy hoạch thực hiện đúng theo trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp; không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu các khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đủ điều kiện triển khai bước tiếp theo;

- Đề nghị chủ đầu tư bổ sung hoàn chỉnh các kiến nghị tại Mục IV văn bản này trong bước thiết kế bản vẽ thi công;

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1.2 – 36,88ha). Kính chuyển chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VT, QLXD, k.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đặng Thị Thúy Hà