

Số: 340/HĐXD - QLDA

Hà Nội, ngày 29 tháng 6 năm 2020

V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS của dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ I - Tower Quy Nhơn

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 168/2020/TTr-ĐT ngày 23/6/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ I - Tower Quy Nhơn tại đường Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định 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 của dự án như sau:

I. Thông tin chung về dự án.

1. Công trình: Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ I - Tower Quy Nhơn.
2. Địa điểm xây dựng: Đường Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
3. Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng; cấp I.
4. Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.991,523 tỷ đồng.
5. Nguồn vốn: Vốn tự có và vốn vay.
6. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành.
7. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Thiết kế Đường Nét Xanh.
8. Nhà thầu lập hồ sơ khảo sát địa chất: Công ty TNHH H.2.
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:
 - Văn bản số 1932/UBND-TH ngày 07/5/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc cho phép đầu tư dự án Khu thương mại và khu chung cư tại

khu đất đường Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn do Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Nông sản Quốc tế đăng ký đầu tư.

- Văn bản số 4065/UBND-TH ngày 24/8/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc thay đổi pháp nhân chủ đầu tư dự án Khu thương mại và Khu chung cư.

- Quyết định số 3475/QĐ-UBND ngày 06/10/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bất động sản Đô Thành để xây dựng công trình Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ I – Tower Quy Nhơn tại phường Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 6303/UBND-KT ngày 18/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ I – Tower Quy Nhơn.

- Quyết định số 4759/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ I – Tower Quy Nhơn.

- Văn bản số 1143/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/6/2020 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ I – Tower Quy Nhơn tại phường Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Đô Thành.

- Văn bản số 149/STNMT-CCBVMT ngày 21/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh một số thay đổi so với nội dung Báo cáo ĐTM dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ I – Tower Quy Nhơn.

- Văn bản số 476/TC-QC ngày 31/8/2018 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 406/CTN-KT ngày 06/12/2018 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận đấu nối nước sạch cho dự án.

- Văn bản số 73/UBND-ĐT ngày 17/01/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận vị trí điểm đấu nối hệ thống thoát nước thải của dự án.

- Văn bản số 2400/BĐPC-KT ngày 20/5/2020 của Công ty Điện lực Bình Định về việc đấu nối cấp điện phục vụ dự án.

- Báo cáo số 08/KQ-CCRC ngày 23/6/2020 của Trung tâm Nghiên cứu và tư vấn xây dựng – Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở 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 Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ I - Tower Quy Nhơn được thực hiện trên khu đất tại đường Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Dự án có các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu sau:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu quy hoạch	Chỉ tiêu TKCS
1	Diện tích toàn khu đất	10.748m ²	10.748m ²
2	Diện tích xây dựng khối đế	5.305,52m ²	5.305,52m ²
3	Mật độ xây dựng khối đế	49,36%	49,36%
4	Diện tích xây dựng khối tháp	-	3.724,18m ²
5	Mật độ xây dựng khối tháp	34,65%	34,65%
6	Tổng diện tích sàn xây dựng	144.276,7m ²	144.276,7m ²
	- Sàn thương mại – dịch vụ	15.593,38m ²	15.520,93m ²
	- Sàn căn hộ	119.690,13m ²	119.690,13m ²
	- Sàn công cộng, phụ trợ	8.993,19m ²	9.065,64m ²
7	Hệ số sử dụng đất	13,42 lần	13,42 lần
8	Số tầng cao	-	-
	- Số tầng nổi	41 tầng	41 tầng
	- Số tầng hầm	02 tầng	02 tầng
9	Chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè đến cao độ đỉnh mái	165,05m	165,05m
10	Khoảng lùi	-	-
	- Phía đường Võ Bảo	20,0m	20,0m
	- Phía đường Lê Duẩn, Nguyễn Tư và phía giáp ranh với lô đất lân cận	6,0m	6,0m
11	Tổng số căn hộ ở	1.354 căn	1.341 căn
12	Tổng số căn shophouse	25 căn	25 căn
13	Quy mô dân số	3.463 người	3.432 người
14	Tổng diện tích khu giữ trẻ	-	721m ²
15	Tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng	-	1.096,21m ²
16	Tổng diện tích bố trí chỗ để xe	-	20.301,78m ²

- Dự án có 02 tầng hầm chung, tầng hầm 2 cao 3,2m, tầng hầm 1 cao 4,2m, diện tích sàn xây dựng 10.706,28m²/tầng, các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình, trong đó tầng hầm 1 có bố trí hệ thống để xe cơ khí.

- Tháp A có quy mô cao 36 tầng (không kể tầng tum thang), tổng số căn hộ ở là 563 căn (diện tích từ 50,93m² đến 104,25m²), chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái khoảng 147,65m, bố trí 10 thang máy (trong đó gồm 01 thang máy phục vụ phòng cháy, chữa cháy) và 02 thang bộ.

+ Tầng 1 cao 4,2m có diện tích sàn xây dựng 2.370,79m² bố trí không gian sảnh căn hộ, sảnh thương mại dịch vụ và 13 căn thương mại dịch vụ có lưu trú - shophouse cao 3 tầng.

+ Tầng 2 cao 3,8m có diện tích sàn xây dựng 1.892,27m², tầng 3 cao 4,8m có diện tích sàn xây dựng 2.569,96m², cả 2 tầng bố trí các tầng trên của các căn shophouse và khu giữ trẻ.

+ Tầng 4 cao 6,5m có diện tích sàn xây dựng 2.568,96m² bố trí khu thương mại dịch vụ và khu phòng tập đa năng. Ngoài ra, tại tầng 4 có bố trí cầu nối giữa Tháp A và Tháp B có diện tích 41,75m².

+ Tầng 5 cao 7,5m (bao gồm không gian dầm chuyên) có diện tích sàn xây dựng 1.801,12m² bố trí khu dịch vụ và khu bể bơi.

+ Tầng 6 đến tầng 16, tầng 18 đến tầng 35 có chiều cao 3,3m/tầng (riêng tầng 35 cao 4,8m), diện tích sàn xây dựng 1.740,31m²/tầng, mỗi tầng bố trí 19 căn hộ ở.

+ Tầng 17 cao 3,3m có diện tích sàn xây dựng 1.740,31m² bố trí 12 căn hộ ở và gian lánh nạn.

+ Tầng 36 cao 4,0m có diện tích sàn xây dựng 1.482,84m² bố trí không gian sân vườn, kho.

+ Tầng tum thang cao 4,45m có diện tích sàn xây dựng 301,62m² bố trí không gian kỹ thuật.

- Tháp B có quy mô cao 41 tầng (không kể tầng tum thang), tổng số căn hộ ở là 778 căn (trong đó gồm 770 căn hộ ở diện tích từ 48,1m² đến 96,54m² và 08 căn hộ ở loại 2 tầng có tổng diện tích từ 278,86m² đến 452,64m²), chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái khoảng 165,05m, bố trí 10 thang máy (trong đó gồm 01 thang máy phục vụ phòng cháy, chữa cháy) và 02 thang bộ.

+ Tầng 1 cao 4,2m có diện tích sàn xây dựng 2.286,22m² bố trí không gian sảnh căn hộ, sảnh thương mại dịch vụ và 12 căn thương mại dịch vụ có lưu trú - shophouse (trong đó gồm 08 căn shophouse cao 3 tầng và 04 căn shophouse cao 2 tầng).

+ Tầng 2 cao 3,8m có diện tích sàn xây dựng 1.803,98m² bố trí tầng trên các căn shophouse.

+ Tầng 3 cao 4,8m có diện tích sàn xây dựng 2.613,35m² bố trí tầng trên các căn shophouse và không gian sinh hoạt cộng đồng.

+ Tầng 4 cao 6,5m có diện tích sàn xây dựng 2.615,66m² bố trí không gian thương mại dịch vụ.

+ Tầng 5 cao 7,5m (bao gồm không gian dầm chuyển) có diện tích sàn xây dựng 1.932,95m² bố trí khu dịch vụ và khu bể bơi.

+ Tầng 6 đến tầng 16, tầng 18 đến tầng 34, tầng 36 đến tầng 39 có chiều cao 3,3m/tầng (riêng tầng 39 cao 3,8m), diện tích sàn xây dựng 1.883,48m²/tầng, mỗi tầng bố trí 23 căn hộ ở.

+ Tầng 17 cao 3,3m có diện tích sàn xây dựng 1.883,48m² bố trí 16 căn hộ ở và gian lánh nạn.

+ Tầng 35 cao 3,3m có diện tích sàn xây dựng 1.883,48m² bố trí 18 căn hộ ở và gian lánh nạn.

+ Tầng 40 cao 3,3m có diện tích sàn xây dựng 1.922,85m², tầng 41 cao 3,5m có diện tích sàn xây dựng 1.519,66m², cả 2 tầng bố trí 08 căn hộ ở loại 2 tầng.

+ Tầng tum thang cao 4,45m có diện tích sàn xây dựng 305,1m² bố trí không gian kỹ thuật.

2. Giải pháp kết cấu: 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 (từ tầng hầm đến tầng 1) và dầm sàn bê tông cốt thép dự ứng lực (từ tầng 2 trở lên).

3. Phương án cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện của khu vực cấp cho dự án qua 06 máy biến áp, trong đó gồm 04 máy công suất 1.500kVA/máy và 02 máy công suất 2.000kVA/máy; bố trí 02 máy phát điện dự phòng công suất 1.500kVA/máy để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố.

4. Phương án cấp nước: Nguồn nước cấp cho công trình thuộc dự án được lấy từ nguồn cấp nước bên ngoài vào bể chứa, qua trạm bơm lên bể trung chuyển và tiếp tục bơm đến 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 dẫn về trạm xử lý nước thải tại tầng hầm 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 của dự án dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ I - Tower Quy Nhơn tại đường Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cơ bản đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 4759/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 (căn cứ theo bản vẽ được xác nhận kèm theo văn bản số 6303/UBND-KT ngày 18/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định).

Theo nội dung Quyết định số 4759/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định, diện tích đất cây xanh, mặt nước là 1.612,2m² (chiếm 15% diện tích đất), diện tích đất giao thông, sân bãi là 3.830,28m²

==
C.
Đ.
Đ.
Đ.
Y D

(chiếm 35,64% diện tích đất); tầng 23 Tháp B bố trí căn hộ ở và gian lánh nạn. Theo thiết kế cơ sở trình thẩm định, diện tích đất cây xanh, mặt nước là 2.149,2m² (chiếm 20% diện tích đất), diện tích đất giao thông, sân bãi là 3.293,28m² (chiếm 30,64% diện tích đất); toàn bộ tầng 23 Tháp B bố trí căn hộ ở, tầng 17, tầng 35 bố trí căn hộ ở và gian lánh nạn, dẫn tới tổng số căn hộ ở của dự án giảm từ 1.354 căn thành 1.341 căn (giảm 13 căn). Các nội dung điều chỉnh này nhằm đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh của khu đất quy định tại Điều 2.8.8 QCVN 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng và thực hiện theo nội dung góp ý về phòng cháy và chữa cháy của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH tại văn bản số 1143/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/6/2020. Tuy nhiên, chủ đầu tư cần thông báo các nội dung điều chỉnh này với cơ quan quản lý về quy hoạch tại địa phương để quản lý về đầu tư xây dựng.

2. Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực là khả thi và đã có ý kiến của các đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại khu vực.

3. Giải pháp thiết kế của dự án cơ bản bảo đảm an toàn về xây dựng, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ. Dự án được Trung tâm Nghiên cứu và tư vấn xây dựng – Cục Quản lý hoạt động xây dựng có Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 08/KQ-CCRC ngày 23/6/2020.

Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy của dự án đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH có ý kiến tại văn bản số 1143/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/6/2020.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định có ý kiến tại văn bản số 149/STNMT-CCBVMT ngày 21/01/2020.

4. Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng. Tuy nhiên, 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, nhà thầu khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với quy định. Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có năng lực phù hợp theo quy định.

6. Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định có văn bản số 1932/UBND-TH ngày 07/5/2015 và 4065/UBND-TH ngày 24/8/2015 về việc cho phép đầu tư dự án. Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý có thẩm quyền để thực hiện thủ tục về chủ trương đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở.

V. Kết luận.

1. Thiết kế cơ sở của dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ I - Tower Quy Nhơn tại đường Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định phải thực hiện các nội dung lưu ý tại Mục IV văn bản này, báo cáo về Cục Quản lý

hoạt động xây dựng để đóng dấu thẩm định trước khi phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

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

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần kiểm tra, điều chỉnh độ dốc của lối xuống tầng hầm đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 13:2018/BXD về gara ô tô.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần kiểm tra chiều cao thông thủy của tầng hầm 1 đảm bảo bố trí đủ cho hệ thống để xe cơ khí.

- Chủ đầu tư cần thực hiện các nội dung lưu ý của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH tại văn bản số 1143/PCCC&CNCH-P4 ngày 12/6/2020.

- 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 của dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ I - Tower Quy Nhơn tại đường Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND tỉnh Bình Định;
- Lưu: VP, QLDA (LDD).

CỤC TRƯỞNG

Hoàng Quang Nhu