

Số: **248** /SXD-QLXD

Cao Bằng, ngày **11** tháng 03 năm 2019

V/v Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất số 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 57/TTr-HANOVID ngày 26/02/2018 của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID V/v trình thẩm định thiết kế cơ sở dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất số 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và hồ sơ kèm theo.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 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; 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 ngày 18/6/2015 của Chính phủ 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 Quyết định số 39/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng Ban hành Quy định một số nội dung quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất số 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, như sau:

I. Thông tin chung về dự án.

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất số 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình:

- Nhóm dự án: *Yêu cầu chủ đầu tư ghi đầy đủ thông tin.*

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

- Quy mô: Xây dựng nhà ở thấp tầng trên diện tích đất 41.797,76m². với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: Lô 15 diện tích 19.319,84 m², trong đó diện tích đất ở là 9.837,76 m². Lô 16 diện tích 22.477,92 m², trong đó diện tích đất ở là

11.580,49 m².

3. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID.
4. Tên chủ đầu tư:
 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID.
 - Địa chỉ: 430, Cầu Am, phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
5. Địa điểm xây dựng: Tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, Thành phố Cao Bằng.
6. Giá trị tổng mức đầu tư: *Yêu cầu chủ đầu tư ghi đầy đủ thông tin*
7. Nguồn vốn đầu tư: *Yêu cầu chủ đầu tư ghi đầy đủ thông tin*
8. Thời gian thực hiện: *Yêu cầu chủ đầu tư ghi đầy đủ thông tin*
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam hiện hành.
10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Bắc Bộ.
11. Các thông tin khác: Không có.

II. Hồ sơ trình thẩm định.

1. Văn bản pháp lý:
 - Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết lô số 15, 16 Khu trung tâm hành chính tỉnh tại Khu đô thị mới Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/500;
 - Quyết định số 2192/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh Cao Bằng công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.
 - Công văn số 122/UBND-XD ngày 10/01/2019 của UBND tỉnh Cao Bằng V/v chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở tại lô đất số 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám.
 - Công văn số 122/CAT-PC07 ngày 07/3/2019 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Cao Bằng V/v Trả lời ý kiến về thiết kế PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất số 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám.
2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế:
 - Hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở (02 tập A2).
 - Thuyết minh thiết kế cơ sở (01 tập A4);
3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:
 - Công ty Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Bắc Bộ: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101937448 ngày 13/6/2014 của phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00010327 ngày 16/4/2018 của của Cục Quản lý hoạt động xây dựng; Chủ nhiệm dự án (Trần Thành Trung): chứng chỉ hành nghề số BXD-00014024 ngày 15/12/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng; Chủ trì kiến trúc (Nguyễn Xuân Dưỡng): Chứng chỉ hành nghề số KTS-08-05516 ngày 12/8/2016 của Sở Xây dựng TP Hà Nội; Chủ trì kết cấu (Lê Văn Lộc): Chứng chỉ hành nghề số KS-04-07888-A ngày 31/8/2016 của Sở Xây dựng TP Hà Nội; Chủ trì thiết kế điện (Trần Danh Phong): Chứng chỉ

hành nghề số KS-04-07439-A ngày 10/8/2016 của Sở Xây dựng TP Hà Nội; Chủ trì thiết kế cấp thoát nước (Trần Thế Duy): Chứng chỉ hành nghề số KS-027-04498 ngày 28/5/2015 của Sở Xây dựng tỉnh Tuyên Quang; Chủ trì thiết kế hệ thống điều hòa, thông gió (Trần Thanh Ngọc): Chứng chỉ hành nghề số KS-01293-04052 ngày 26/02/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang.

- Công ty Cổ phần 1285 (đơn vị khảo sát địa chất): Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1000807691 ngày 28/3/2018 của phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Thái Bình; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001092 ngày 15/6/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng; Chủ trì khảo sát địa chất (Bùi Anh Tuấn): Chứng chỉ hành nghề số KS-04-11587 ngày 24/3/2015 của Sở Xây dựng TP Hà Nội.

III. Nội dung hồ sơ dự án trình:

Xây dựng nhà ở thấp tầng trên diện tích đất 41.797,76m². với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: Lô 15 diện tích 19.319,84 m², trong đó diện tích đất ở là 9.837,76 m². Lô 16 diện tích 22.477,92 m², trong đó diện tích đất ở là 11.580,49 m².

Thiết kế cơ sở gồm 19 mẫu nhà cho 186 căn, trong đó:

- Lô số 15 có 9 mẫu, gồm: Mẫu nhà A4 (1 căn); Mẫu nhà A5 (1 căn); Mẫu nhà A6.1 (7 căn); Mẫu nhà A6.2 (7 căn); Mẫu nhà C1.1 (2 căn); Mẫu nhà C1.2 (2 căn); Mẫu nhà C1.3 (2 căn); Mẫu nhà C2 (58 căn); Mẫu nhà C3 (2 căn);

- Lô số 16 có 10 mẫu, gồm: Mẫu nhà A1.1 (1 căn); Mẫu nhà A1.2 (1 căn); Mẫu nhà A2.1 (7 căn); Mẫu nhà A2.2 (7 căn); Mẫu nhà B2.1 (2 căn); Mẫu nhà B4.1 (4 căn); Mẫu nhà B5.1 (22 căn); Mẫu nhà B5.2 (20 căn); Mẫu nhà B5.3 (20 căn); Mẫu nhà B6.1 (2 căn).

- Giải pháp thiết kế chính: Nhà xây dựng 3 tầng, 1 tum; Chiều cao công trình 13,65m; Bậc tam cấp, cầu thang lát đá granite. Cửa đi, cửa sổ khung nhôm sơn tĩnh điện. Nền lát gạch Ceramic. Mái bằng lát gạch Hạ Long; mái chèo dán ngói.

- Giải pháp kết cấu chính: Hệ khung kết cấu bê tông cốt thép. Móng sử dụng móng cọc hoặc móng băng bê tông cốt thép; Tường xây gạch vữa xi măng; mái sử dụng mái bê tông cốt thép.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở.

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng; tổng mặt bằng được chấp thuận hoặc với phương án tuyến công trình được chọn đối với công trình xây dựng theo tuyến:

Thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Còn một số chi tiết chưa phù hợp cần chỉnh sửa lại như sau:

- Mặt cắt đường, chiều rộng lòng đường và chiều rộng vỉa hè chưa đúng so với quy hoạch được duyệt.

- Các mẫu nhà Shophouse (các mẫu nhà B2 – B6, C1 – C3) có cốt cao độ nền nhà, chiều cao tầng 1 không phù hợp với quy hoạch được duyệt (cao độ nền nhà 0,45m; chiều cao tầng 1 là 3,6m).

- Mẫu nhà C1.2: Theo quy hoạch được duyệt, khoảng lùi theo trục B là 3,5m. Thiết kế khoảng lùi 3,0m là không phù hợp so với quy hoạch.

- Bản vẽ mặt bằng tổng thể lô 15, 16; bản vẽ mặt bằng tầng 1 các mẫu nhà:

đề nghị bổ sung tọa độ các điểm G1-G16; bổ sung kích thước lô đất, kích thước khoảng lùi phù hợp với quy hoạch để làm căn cứ xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch được duyệt.

- Theo bản vẽ thiết kế cơ sở, kích thước, diện tích một số lô không phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

- Thiết kế cơ sở phù hợp với vị trí địa điểm xây dựng, có khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

3. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ:

a) Về giải pháp thiết kế:

Giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp, đảm bảo an toàn về xây dựng. Còn một số nội dung cần xem xét chỉnh sửa, bổ sung như sau:

- Thiết kế cơ sở của dự án không thể hiện được phạm vi xây hoàn thiện của các căn hộ được đầu tư trong dự án (các công việc như: xây tường ngăn, trát, sơn, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, ...), đề nghị chỉ dẫn làm rõ. Riêng một số công việc phần ngầm đề nghị thiết kế bổ sung và đầu tư đồng bộ trong giai đoạn dự án (như: bể tự hoại, đấu nối thoát nước vào cống chung, tiếp địa chống sét, các chi tiết chõ...)

- Đề nghị thiết kế bổ sung phần diện tích sân vườn, cây xanh giữa các lô 15.1 và 15.2, 15.2 và 15.3, lô 16.1 và 16.2.

- Theo bản vẽ thiết kế cơ sở, các lô liền kề trên tầng tum chỉ xây dựng lan can, không có tường bao kín...người dân có thể di chuyển qua sân tầng tum nhà khác. Đề nghị có giải pháp xử lý.

- Các lô nhà biệt thự chưa thể hiện hàng rào, đề nghị thiết kế bổ sung.

- Bản vẽ thiết kế các mẫu nhà: Bản vẽ mặt đứng các mẫu nhà thiếu ghi chú; giữa bản vẽ định vị cột và bản vẽ kết cấu cột, không khớp nhau; một số bức tường trong nhà xây trên sàn không có dầm đỡ... Đề nghị kiểm tra, chỉnh sửa cho phù hợp.

- Theo mặt bằng tổng thể lô 15 không có mẫu nhà C2.1, C2.2, đề nghị xem xét lại.

- Một số mẫu nhà tại các lô đất có góc vát ở đầu của khu đất, giải pháp thiết kế mặt bằng tổng thể công trình mở cửa ra góc vát của vỉa hè đường là không hợp lý (ví dụ: các mẫu nhà A5, A1.1, A1.2). Đề nghị xem xét và có giải pháp phù hợp, đảm bảo an toàn giao thông.

- Theo quy hoạch phân lô, các lô đất ở góc có diện tích, kích thước lô đất khác nhau, việc thiết kế mẫu nhà cùng kích thước, cùng khoảng lùi là không đúng (đối với các mẫu nhà C3, B4.1, B6.1). Đề nghị xem xét chỉnh sửa lại cho phù hợp.

- Giải pháp thiết kế móng: Theo bản vẽ thiết kế cơ sở, một số mẫu nhà một số mẫu sử dụng móng cọc, một số mẫu sử dụng móng băng, nhưng chưa xác định rõ phạm vi áp dụng. Khi thiết kế bản vẽ thi công cần xác định rõ giải pháp móng cho từng căn hộ cụ thể, trên cơ sở tính toán số liệu địa chất thực tế.

Thiết kế cơ sở của dự án cơ bản phù hợp với các quy định về bảo vệ môi

trường.

- Về phòng chống cháy, nổ: Theo Công văn số 122/CAT-PC07 ngày 07/3/2019 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Cao Bằng đánh giá: giải pháp thiết kế đáp ứng được yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế:

Cơ bản phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định.

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

- Đơn vị lập dự án: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Bắc Bộ có đủ tư cách pháp nhân, năng lực phù hợp với loại và cấp công trình. Chủ nhiệm đồ án, chủ trì thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại và cấp công trình.

- Đơn vị khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần 1285 có đủ tư cách pháp nhân, năng lực phù hợp. Chủ trì khảo sát có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc được đảm nhận.

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:

Dự án không phân chia giai đoạn.

V. Kiến nghị, kết luận:

Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung thiết kế cơ sở của dự án theo các ý kiến nêu trên và gửi lại Sở Xây dựng để xem xét, đóng dấu thẩm định trước khi triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất số 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLXD.



Nông Xuân Yêm

