

Số: 133 / HĐXD - QLDA  
V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS  
Dự án Trung tâm phức hợp tại 12 Phan  
Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, thành  
phố Hồ Chí Minh

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Đông Hải – Bộ Tư lệnh Quân khu 7

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 1644/TTr-ĐH ngày 13/12/2018, văn bản số 173/ĐH-P.KHĐT ngày 12/02/2019 của Công ty TNHH MTV Đông Hải – Bộ Tư lệnh Quân khu 7 về việc trình thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Trung tâm phức hợp tại số 12 Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 69/2018 ngày 11/12/2018 của Trung tâm KHCN&KTXD – Chi nhánh Công ty cổ phần Tư vấn tổng hợp.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (TKCS) của dự án như sau:

### **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

1. Tên dự án: Trung tâm phức hợp tại số 12 Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh.
2. Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.
3. Người quyết định đầu tư: Bộ Tư lệnh Quân khu 7.  
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đông Hải.
4. Địa điểm xây dựng: Số 12 Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.
5. Tổng mức đầu tư (dự kiến): 489.762.000.000 đồng.
6. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới.
7. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn của chủ đầu tư.
8. Thời gian thực hiện dự án: Quý II/2019 đến Quý II/2021.
9. Tiêu chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.
10. Nhà thầu lập hồ sơ TKCS: Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Minh.
11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty cổ phần Tư vấn khảo sát kiểm định xây dựng Trường Sơn.

### **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

1. Văn bản pháp lý:  
- Văn bản số 6370/BQP-CTC ngày 22/11/2007 của Bộ Quốc phòng về việc Ủy quyền đầu tư XD CB bằng nguồn vốn của Quân khu 7;  
- Văn bản số 1726/BQP-TM ngày 11/7/2011 của Bộ Quốc phòng về việc Quân khu 7 xin sử dụng đất quốc phòng làm kinh tế tại thành phố Hồ Chí Minh;



- Văn bản số 3541/SQHKT-QHKV2 ngày 29/9/2015 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP Hồ Chí Minh về việc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị tại khu đất số 12 đường Phan Văn Trị, phường 7, quận Gò Vấp;

- Văn bản số 365/TC-QC ngày 21/10/2016 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình;

- Văn bản số 4043/SQHKT-QHKV2 ngày 22/8/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP Hồ Chí Minh về việc ý kiến về thông tin quy hoạch đô thị tại số 12 đường Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp;

- Quyết định số 2613/QĐ-BTL ngày 05/11/2018 của Bộ Tư lệnh Quân khu 7 về Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng Trung tâm phức hợp số 12 Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh/Công ty TNHH MTV Đông Hải/Quân khu 7;

- Văn bản số 878/PCGV-KT&AT ngày 20/11/2018 của Công ty Điện lực Gò Vấp – Tổng Công ty Điện lực TP Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận chủ trương cấp điện cho công trình “Trung tâm phức hợp tại số 12 Phan Văn Trị, phường 7, quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh”;

- Văn bản số 4096/TA-KTML ngày 05/12/2018 của Công ty cổ phần Cấp nước Trung An về việc thỏa thuận cấp nước cho khu Trung tâm phức hợp tại số 12 Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh;

- Văn bản số 3190/TTCN-QLTN ngày 05/12/2018 của Trung tâm điều hành chương trình chống ngập nước về việc thỏa thuận hướng tuyến đấu nối hệ thống thoát nước công trình xây dựng “Trung tâm phức hợp” tại địa chỉ số 12 Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh;

- Văn bản số 13254/SGTVT-KT ngày 07/12/2018 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận phương án đấu nối giao thông công trình Trung tâm phức hợp tại số 12 Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp;

- Giấy chứng nhận số 3811/TD-PCCC ngày 28/12/2018 do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an TP Hồ Chí Minh thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Trung tâm phức hợp tại số 12 đường Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp;

- Quyết định số 19/QĐ-BTL ngày 04/01/2019 của Bộ Tư lệnh Quân khu 7 – Bộ Quốc phòng về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Trung tâm phức hợp (diện tích: 17.425m<sup>2</sup>)”;

- Văn bản số 30/HĐXD-DA ngày 09/01/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo bổ sung, hoàn thiện hồ sơ;

- Và một số văn bản khác có liên quan.

## 2. Tài liệu thiết kế:

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất;
- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở.

## 3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu khảo sát địa chất;
- Hồ sơ năng lực của Nhà thầu thiết kế cơ sở;
- Các bản kê khai năng lực và chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, khảo sát.

### III. NỘI DUNG HỒ SƠ TKCS TRÌNH THẨM ĐỊNH

#### 1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc:

Dự án Trung tâm phức hợp tại số 12 đường Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh được dự kiến xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 17.425,1m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất đã trừ lộ giới khoảng 16.163,2m<sup>2</sup>; diện tích đất thuộc lộ giới đường giao thông khoảng 1.261,9m<sup>2</sup>). Dự án gồm 08 khối nhà A.1, A.2, B, C, D, E, F, G; bố trí 01 tầng hầm chung; chức năng chính của dự án là công trình thương mại dịch vụ và căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở).

Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của dự án chủ yếu như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo hồ sơ TKCS trình thẩm định
01	Diện tích lô đất khoảng	m <sup>2</sup>	17.425,1
	- Diện tích đất đã trừ lộ giới khoảng	m <sup>2</sup>	16.163,2
	- Diện tích đất thuộc lộ giới đường giao thông	m <sup>2</sup>	1.261,9
02	Diện tích xây dựng công trình	m <sup>2</sup>	9.654,3
03	Mật độ xây dựng khoảng	%	59,73
04	Tổng diện tích sàn (không bao gồm hầm) khoảng	m <sup>2</sup>	43.235
05	Số tầng cao công trình	Tầng	04 ÷ 06 tầng
06	Tổng số căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở)	Căn	392

Phân khu chức năng được tổ chức theo phương ngang, cụ thể:

1.1. Phạm ngầm chung (01 tầng hầm): Diện tích sàn khoảng 10.071m<sup>2</sup>; cao 3,2m ÷ 4,5m; bố trí khu vực đỗ xe, các phòng kỹ thuật.

1.2. Phần thân (khối nhà A.1, A.2, B, C, D, E, F, G):

1.2.1. Khối nhà A.1 (06 tầng): Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 216m<sup>2</sup>; cao 5,1m; bố trí các không gian thương mại – dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 270m<sup>2</sup>; cao 3,2m; bố trí không gian thương mại - dịch vụ. Tầng 3 ÷ 4 có diện tích sàn khoảng 270m<sup>2</sup>/tầng; cao 3,2m/tầng; bố trí 8 căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở). Tầng 5 (kỹ thuật) có diện tích sàn khoảng 248m<sup>2</sup>; cao 2,2m; bố trí khu vực kỹ thuật. Tầng 6 có diện tích sàn khoảng 164m<sup>2</sup>; cao 5,5m; bố trí không gian dịch vụ tiện ích, tum thang.

1.2.2. Khối nhà A.2 (04 tầng): Tầng 1 có diện tích sàn khoảng 277m<sup>2</sup>; cao 5,1m; bố trí các không gian thương mại – dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng 342m<sup>2</sup>; cao 3,2m; bố trí không gian thương mại - dịch vụ. Tầng 3 ÷ 4 có diện tích sàn khoảng 342m<sup>2</sup>/tầng; cao 3,2m/tầng; bố trí 12 căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở).

1.2.3. Khối nhà B (05 tầng): Tầng 1 có diện tích sàn khoảng  $1.576\text{m}^2$ ; cao  $5,1\text{m} \div 5,75\text{m}$ ; bố trí các không gian thương mại – dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng  $1.778\text{m}^2$ ; cao  $3,2\text{m}$ ; bố trí không gian thương mại - dịch vụ. Tầng 3 ÷ 4 có diện tích sàn khoảng  $1.778\text{m}^2/\text{tầng}$ ; cao  $3,2\text{m}/\text{tầng}$  (riêng tầng 4 cao  $5,4\text{m}$ ); bố trí 84 căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở). Tầng 5 có diện tích sàn khoảng  $621\text{m}^2$ ; cao  $5,5\text{m}$ ; bố trí không gian dịch vụ tiện ích, tum thang.

1.2.4. Khối nhà C (06 tầng): Tầng 1 có diện tích sàn khoảng  $1.800\text{m}^2$ ; cao  $5,1\text{m} \div 5,4\text{m}$ ; bố trí các không gian thương mại – dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng  $1.953\text{m}^2$ ; cao  $3,2\text{m}$ ; bố trí không gian thương mại - dịch vụ. Tầng 3 ÷ 4 có diện tích sàn khoảng  $1.832\text{m}^2/\text{tầng}$ ; cao  $3,2\text{m}/\text{tầng}$ ; bố trí 80 căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở). Tầng 5 (kỹ thuật) có diện tích sàn khoảng  $1.774\text{m}^2$ ; cao  $2,2\text{m}$ ; bố trí khu vực kỹ thuật. Tầng 6 có diện tích sàn khoảng  $467\text{m}^2$ ; cao  $7,6\text{m}$ ; bố trí không gian dịch vụ tiện ích, tum thang.

1.2.5. Khối nhà D (06 tầng): Tầng 1 có diện tích sàn khoảng  $1.800\text{m}^2$ ; cao  $5,45\text{m} \div 5,75\text{m}$ ; bố trí các không gian thương mại – dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng  $1.953\text{m}^2$ ; cao  $3,2\text{m}$ ; bố trí không gian thương mại - dịch vụ. Tầng 3 ÷ 4 có diện tích sàn khoảng  $1.832\text{m}^2/\text{tầng}$ ; cao  $3,2\text{m}/\text{tầng}$ ; bố trí 80 căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở). Tầng 5 (kỹ thuật) có diện tích sàn khoảng  $1.774\text{m}^2$ ; cao  $2,2\text{m}$ ; bố trí khu vực kỹ thuật. Tầng 6 có diện tích sàn khoảng  $298\text{m}^2$ ; cao  $7,6\text{m}$ ; bố trí không gian dịch vụ tiện ích, tum thang.

1.2.6. Khối nhà E (06 tầng): Tầng 1 có diện tích sàn khoảng  $1.826\text{m}^2$ ; cao  $5,1\text{m} \div 5,75\text{m}$ ; bố trí các không gian thương mại – dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng  $2.051\text{m}^2$ ; cao  $3,2\text{m}$ ; bố trí không gian thương mại - dịch vụ. Tầng 3 ÷ 4 có diện tích sàn khoảng  $2.051\text{m}^2/\text{tầng}$ ; cao  $3,2\text{m}/\text{tầng}$ ; bố trí 88 căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở). Tầng 5 (kỹ thuật) có diện tích sàn khoảng  $840\text{m}^2$ ; cao  $2,2\text{m}$ ; bố trí khu vực kỹ thuật. Tầng 6 có diện tích sàn khoảng  $211\text{m}^2$ ; cao  $5,5\text{m}$ ; bố trí không gian dịch vụ tiện ích, tum thang.

1.2.7. Khối nhà F (05 tầng): Tầng 1 có diện tích sàn khoảng  $711\text{m}^2$ ; cao  $5,5\text{m}$ ; bố trí các không gian thương mại – dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng  $833\text{m}^2$ ; cao  $3,2\text{m}$ ; bố trí không gian thương mại - dịch vụ. Tầng 3 ÷ 4 có diện tích sàn khoảng  $833\text{m}^2/\text{tầng}$ ; cao  $3,2\text{m}/\text{tầng}$  (riêng tầng 4 cao  $5,4\text{m}$ ); bố trí 28 căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở). Tầng 5 có diện tích sàn khoảng  $301\text{m}^2$ ; cao  $5,5\text{m}$ ; bố trí không gian dịch vụ tiện ích, tum thang.

1.2.8. Khối nhà G (04 tầng): Tầng 1 có diện tích sàn khoảng  $278\text{m}^2$ ; cao  $5,5\text{m}$ ; bố trí các không gian thương mại – dịch vụ. Tầng 2 có diện tích sàn khoảng  $334\text{m}^2$ ; cao  $3,2\text{m}$ ; bố trí không gian thương mại - dịch vụ. Tầng 3 ÷ 4 có diện tích sàn khoảng  $334\text{m}^2/\text{tầng}$ ; cao  $3,2\text{m}/\text{tầng}$ ; bố trí 12 căn hộ cho thuê (dạng Condotel - không hình thành đơn vị ở).

## 2. Phương án kết cấu:

- Phần móng – ngầm: Lựa chọn phương án móng bè kết hợp nền tầng hầm và móng băng đối với khối nhà F, G. Hệ thống giằng móng (khu vực dưới các khối nhà) kích thước  $(400 \times 800)\text{mm}$ ; sàn nền tầng hầm dày  $300\text{mm}$ .

- Phần thân: Lựa chọn phương án kết cấu khung – vách, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ. Kích thước, tiết diện một số cấu kiện chịu lực chính chủ yếu như sau:

+ Tiết diện dầm: (400x600)mm, (600x600)mm, (600x800)mm, (250x400)mm, (250x350)mm, (250x300)mm;

+ Tiết diện cột: (200x700)mm, (200x600)mm, (200x400)mm;

+ Chiều dày sàn điển hình 120mm.

### 3. Phương án cấp điện:

Tổng công suất tiêu thụ điện của dự án theo tính toán khoảng 3.525kVA. Nguồn điện cung cấp cho dự án được lấy từ lưới điện của khu vực. Dự án bố trí 01 máy biến áp có công suất 1500kVA và 02 máy có công suất 2x1250kVA; Nguồn điện dự phòng được cấp từ máy phát điện công suất 2000kVA cấp điện cho các phụ tải ưu tiên, làm việc theo chế độ tự khởi động và đóng điện khi mất điện lưới thông qua bộ chuyển nguồn tự động ATS.

### 4. Phương án cấp nước:

Tổng lưu lượng nước tiêu thụ của dự án khoảng 432m<sup>3</sup>/ng.đ. Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy từ mạng lưới đường ống phân phối của khu vực qua đồng hồ tổng đo nước đến các bể chứa nước ngầm đặt tại tầng hầm (V=1.366m<sup>3</sup>). Nước từ bể chứa nước ngầm được bơm trực tiếp tới các điểm tiêu thụ qua hệ thống máy bơm tăng áp biến tần.

### 5. Phương án thoát nước:

Tổng lưu lượng nước thải của dự án khoảng 432m<sup>3</sup>/ng.đ (100% nước cấp). Toàn bộ lượng nước thải từ nhu cầu sinh hoạt của công trình sẽ được thu gom về các bể tự hoại đặt ngầm tại tầng hầm và được xử lý sơ bộ tại đây. Nước thải sau xử lý sơ bộ tại bể tự hoại sẽ được dẫn tới bể xử lý nước thải của công trình. Nước từ chậu rửa, máy giặt và phễu thu sàn được thu gom bằng đường ống riêng thoát xuống bể xử lý nước thải của công trình. Toàn bộ nước thải của dự án được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi bơm ra hệ thống thoát nước ngoài dự án.

Nước mưa trên mái, nước mưa từ ban-công và lô-gia được thoát theo ống đứng xuống hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

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

## IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH TKCS

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng; tổng mặt bằng được chấp thuận:

- Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của TKCS công trình được lập căn cứ theo Quyết định số 2613/QĐ-BTL ngày 05/11/2018 của Bộ Tư lệnh Quân khu 7 về Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng Trung tâm phức hợp số 12 Phan Văn Trị,

Phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh/Công ty TNHH MTV Đông Hải/Quân khu 7. Tuy nhiên, các chỉ tiêu này chưa phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc (cả về quy mô và tính chất công trình) đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP Hồ Chí Minh cho ý kiến tại văn bản số 3541/SQHKT-QHKV2 ngày 29/9/2015;

- Theo quy định tại Điều 13, Điều 14, Điều 20 Quy chế quản lý, sử dụng đất quy hoạch cho mục đích quốc phòng chưa sử dụng ngay cho nhiệm vụ quốc phòng vào mục đích kinh tế được ban hành kèm theo Thông tư số 35/2009/TT-BQP ngày 20/7/2009 của Bộ Quốc phòng, Dự án cần có Quyết định bằng văn bản của Bộ Quốc phòng đồng ý cho phép đơn vị, doanh nghiệp sử dụng khu đất quốc phòng vào mục đích kinh tế, phương án sử dụng đất quốc phòng vào mục đích kinh tế của Dự án phải được tổ chức lập, thẩm định và trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng phê duyệt; Bộ Tổng tham mưu là cơ quan có thẩm quyền và trách nhiệm phê duyệt quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất quốc phòng, xác định diện tích đất quốc phòng chưa sử dụng ngay cho nhiệm vụ quốc phòng có khả năng tham gia hoạt động kinh tế của cơ quan, đơn vị.

Như vậy, để triển khai dự án đúng quy định, Bộ Tư lệnh Quân khu 7 cần làm việc với các cơ quan chức năng của Quân đội, Nhà nước và UBND thành phố Hồ Chí Minh để hoàn thành thủ tục quản lý, khai thác, sử dụng và đầu tư, xây dựng tại khu đất trên vào mục đích kinh tế theo quy định của Quân đội, pháp luật hiện hành và Quy chế quản lý, sử dụng đất quy hoạch cho mục đích quốc phòng chưa sử dụng ngay cho nhiệm vụ quốc phòng vào mục đích kinh tế (ban hành kèm theo Thông tư số 35/2009/TT-BQP ngày 20/7/2009 của Bộ Quốc phòng) theo yêu cầu của Bộ Quốc phòng tại văn bản số 1726/BQP-TM ngày 11/7/2011.

Quy mô và tính chất công trình theo TKCS là công trình công cộng, cấp I, do vậy cần được chủ đầu tư tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ, hướng dẫn chi tiết tại Thông tư số 13/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

*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:*

- Hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp về vị trí, địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực là khả thi, việc thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án (cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, giao thông) đã được cơ quan/đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại địa phương cho ý kiến bằng văn bản.

- Theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 Thông tư số 35/2009/TT-BQP ngày 20/7/2009 của Bộ Quốc phòng, Dự án phải được Bộ Quốc phòng giao đất bằng Quyết định giao đất và Quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng vào mục đích kinh tế của Bộ Quốc phòng; chủ đầu tư phải thực hiện hợp đồng thuê đất, bên cho thuê đất là Bộ Quốc phòng.

*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:*

- Thiết kế chiều cao tầng không công trình phù hợp với nội dung văn bản số 365/TC-QC ngày 21/10/2016 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu;

- Hồ sơ TKCS công trình đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an TP Hồ Chí Minh thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo Giấy chứng nhận số 3811/TD-PCCC ngày 28/12/2018.

- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra số 69/2018 ngày 11/12/2018 của Trung tâm KHCN&KTXD – Chi nhánh Công ty cổ phần Tư vấn tổng hợp, các giải pháp thiết kế cơ bản đảm bảo an toàn xây dựng.

Trong bước tiếp theo, chủ đầu tư cần thực hiện các nội dung sau:

+ Tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền (Bộ Quốc phòng) thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường;

+ Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo QCVN 14:2008/BTNMT 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;

+ Vị trí bố trí các trạm biến áp, máy phát điện cần được rà soát đảm bảo phù hợp với các tiêu chuẩn, quy phạm chuyên ngành, đảm bảo an toàn PCCC theo quy định;

+ Bổ sung một số giải pháp kỹ thuật cần thiết khác cho công trình: Giải pháp chống mối; giải pháp chống thấm; giải pháp quản lý chỗ đỗ xe; giải pháp cấp, thoát nước bề bơi;

+ Cần rà soát hiệu chỉnh một số sai lệch về dữ liệu, kích thước trong thuyết minh và một số bản vẽ để đảm bảo sự thống nhất của hồ sơ thiết kế.

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

Hồ sơ TKCS áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn của nước ngoài.

Chủ đầu tư cần thực hiện các nội dung sau:

- Việc tham khảo, áp dụng tiêu chuẩn xây dựng cần tuân thủ Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với QCVN 06:2010/BXD, QCVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD, QCVN 08:2009/BXD và TCVN 4319:2012;

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Thông tư 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng.

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

Nhà thầu khảo sát địa chất (Công ty cổ phần Tư vấn khảo sát kiểm định xây dựng Trường Sơn); nhà thầu lập hồ sơ TKCS (Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Minh) có năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện.

Các cá nhân chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm, chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện.

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:

Thuyết minh thiết kế cần bổ sung giải pháp tổ chức thực hiện dự án theo giai đoạn, hạng mục công trình đảm bảo phù hợp với yêu cầu của TKCS.

## V. KẾT LUẬN

1. Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra số 69/2018 ngày 11/12/2018 của Trung tâm KHCN&KTXD – Chi nhánh Công ty cổ phần Tư vấn tổng hợp, hồ sơ TKCS công trình đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật, đảm bảo an toàn chịu lực.

2. Theo quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng đất quy hoạch cho mục đích quốc phòng chưa sử dụng ngay cho nhiệm vụ quốc phòng vào mục đích kinh tế được ban hành kèm theo Thông tư số 35/2009/TT-BQP ngày 20/7/2009 của Bộ Quốc phòng, Dự án chưa có đủ căn cứ pháp lý (chưa có Quyết định của Bộ Quốc phòng đồng ý cho phép đơn vị, doanh nghiệp sử dụng khu đất quốc phòng vào mục đích kinh tế, phương án sử dụng đất quốc phòng vào mục đích kinh tế của Dự án chưa được tổ chức lập, thẩm định và trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng phê duyệt; Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất quốc phòng, xác định diện tích đất quốc phòng chưa sử dụng ngay cho nhiệm vụ quốc phòng có khả năng tham gia hoạt động kinh tế của cơ quan, đơn vị chưa được Bộ Tổng tham mưu phê duyệt; Hồ sơ Dự án trình thẩm định thiếu Quyết định giao đất; hợp đồng thuê đất). Về quy hoạch xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình chưa phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP Hồ Chí Minh cho ý kiến tại văn bản số 3541/SQHKT-QHKV2 ngày 29/9/2015; Chủ đầu tư cần tiếp tục làm việc với UBND quận Gò Vấp về quy mô dân số và phương án xây dựng phù hợp với định hướng quy hoạch chung của khu vực theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP Hồ Chí Minh tại văn bản số 4043/SQHKT-QHKV2 ngày 22/8/2018. Vì vậy, thiết kế cơ sở công trình chưa đủ điều kiện để phê duyệt.

3. Theo văn bản số 1726/BQP-TM ngày 11/7/2011, về chủ trương Bộ Quốc phòng đồng ý cho phép Quân khu 7 được sử dụng khoảng 19.808m<sup>2</sup> đất sử dụng vào mục đích quốc phòng tại số 12 Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh để khai thác sử dụng làm kinh tế. Đề nghị chủ đầu tư báo cáo Bộ Tư lệnh Quân khu 7 để làm việc với các cơ quan chức năng của Quân đội, Nhà nước và UBND thành phố Hồ Chí Minh để hoàn thành thủ tục quản lý, khai thác, sử dụng và đầu tư, xây dựng tại khu đất trên vào mục đích kinh tế theo quy định của Quân đội, pháp luật hiện hành và Quy chế quản lý, sử dụng đất quy hoạch cho mục đích quốc phòng chưa sử dụng ngay cho nhiệm vụ quốc phòng vào mục đích kinh tế (ban hành kèm theo Thông tư số 35/2009/TT-BQP ngày 20/7/2009 của Bộ Quốc phòng) theo yêu cầu của Bộ Quốc phòng tại văn bản số 1726/BQP-TM ngày 11/7/2011.



Sau khi hoàn thành các thủ tục pháp lý như đã nêu trên, chủ đầu tư căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra và Kết quả thẩm định TKCS tại Điểm 3, Điểm 4, Điểm 6 Mục IV văn bản này để rà soát, hiệu chỉnh, bổ sung thiết kế, trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định lại TKCS công trình theo quy định tại Điều 57 – Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định TKCS công trình thuộc Dự án Trung tâm phức hợp tại 12 Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Công ty TNHH MTV Đông Hải nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - TTr. Lê Quang Hùng (để b/c);
  - Bộ Quốc phòng
  - UBND TP HCM
  - Sở XD TP HCM
  - Sở QHKT TP HCM
  - Bộ Tư lệnh QK 7
  - Lưu: VP, QLDA (NTU).
- (để p/h quản lý theo thẩm quyền)

**CỤC TRƯỞNG**



**Hoàng Quang Nhu**