

Số: 933/SXD-PTĐT
V/v tham gia ý kiến thiết kế cơ sở
dự án ĐTXD Nhà ở xã hội khu
dân cư Tây Đại học, TPLX

An Giang, ngày 18 tháng 10 năm 2013

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Xây lắp An Giang

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/11/2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính Phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về việc quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Tờ trình số 372/TT-XL ngày 14/10/2013 của Công ty TNHH MTV Xây lắp An Giang về việc lấy ý kiến thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội khu dân cư Tây Đại học, TPLX, tỉnh An Giang,

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THIẾT KẾ CƠ SỞ:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội khu dân cư Tây Đại học.
2. Loại công trình: công trình dân dụng - Nhà ở, dự án nhóm B.
3. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: 146.020.078.345 đồng.
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Xây lắp An Giang.
5. Địa điểm xây dựng: khu dân cư Tây Đại học, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.
6. Diện tích đất sử dụng cho dự án: 6.580m².
7. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Xí nghiệp tư vấn thiết kế xây dựng – Công ty TNHH MTV Xây lắp An Giang.
8. Quy mô xây dựng, công suất thiết kế, các thông số kỹ thuật chủ yếu:

a)- Về tổng mặt bằng:

Xác định tứ cận theo Dự án ĐTXD hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Đại học An Giang, phường Mỹ Phước, TPLX.

- Phía Tây Bắc tiếp giáp đường số 7.

- Phía Đông Bắc tiếp giáp đường số 10.
- Phía Đông Nam tiếp giáp đường số 6.
- Phía Tây Nam tiếp giáp đường số 8.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.148	65,31
2	Đất giao thông nội bộ	1.316	20,00
3	Đất cây xanh	966	14,69
Tổng cộng		5.580	100

b)- Các hạng mục công trình:

- 04 block chung cư: công trình cấp II; tổng diện tích sàn xây dựng 04 block là 34.507,3m² (trong đó tổng diện tích sàn căn hộ của 04 block là 28.296,2m²); công trình cao 9 tầng (trong đó: tầng trệt + lửng, 6 lầu và tầng mái); chiều cao công trình từ cốt ±0.000 đến đỉnh mái là +33,2m.

- Nhà xe 02 bánh: công trình cấp III; tổng diện tích sàn xây dựng 2.448m²; công trình cao 4 tầng; chiều cao công trình từ cốt ±0.000 đến đỉnh mái là +11,5m.

c)- Về hạ tầng kỹ thuật và sự kết nối với các công trình kỹ thuật ngoài hàng rào:

- Về giao thông, cấp điện, cấp nước: đấu nối với đường có sẵn trong khu vực.

- Về thoát nước: giải pháp thoát nước nửa riêng; nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý qua hầm tự hoại 3 ngăn được thu gom qua hệ thống cống đặt dọc vỉa hè đưa về trạm xử lý chung trong khu vực.

d)- Về phòng chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và các nội dung khác có liên quan: thể hiện trong nội dung thuyết minh dự án.

II. NỘI DUNG GÓP Ý THIẾT KẾ CƠ SỞ:

1/- Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng:

Theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tây Đại học An Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 873/QĐ-UBND ngày 04/6/2012 thì vị trí dự kiến xây dựng Nhà ở xã hội khu dân cư Tây Đại học được phân khu chức năng là đất dân cư. Qua xem xét, Sở Xây dựng nhận thấy việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất dân cư sang đất để bố trí nhà ở xã hội là phù hợp và đã được UBND tỉnh thống nhất tại thông báo số 79/TB-UBND ngày 20/9/2012.

Chủ đầu tư tiến hành lập tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 gửi UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt theo thẩm quyền song song với quá trình lập dự án.

Đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh chỉ giới xây dựng đối với đường số 6 & 7 là cách tim đường 13,5m (thay vì 7,5m); lộ giới đường số 6 & 7 là 15m (4-7-4) khoảng lùi 6m (thay vì là 14m không có khoảng lùi).

2/- Kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: đấu nối với hệ thống hạ tầng sẵn có trong khu vực là phù hợp.

Đối với hệ thống thoát nước:

- Hiện nay giải pháp thoát nước trong khu vực là thoát nước riêng, tuy nhiên hồ sơ thiết kế đề xuất là thoát nước nửa riêng, do đó đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh giải pháp thoát nước cho phù hợp với giải pháp thoát nước trong khu vực.

- Theo hồ sơ thiết kế thì nước thải và nước mưa được thu gom và tập trung về hố thấm sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung là không thể thực hiện được, vì về nguyên lý hố thấm là tự thấm (bố trí khi khu vực không có hệ thống thoát nước chung) và hố thấm thì không thể tập trung nước thải được (vì không giữ được nước). Do đó đề nghị chủ đầu tư xem xét và lựa chọn giải pháp thoát nước cho phù hợp, có thể thay hố thấm thành bể tập trung nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Bổ sung độ dốc của mương thoát nước.

3/- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng: Thiết kế áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn trong thuyết minh thiết kế cơ sở là phù hợp.

4/- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức tư vấn, năng lực hành nghề của cá nhân lập thiết kế cơ sở: phù hợp theo quy định.

5/- Những nội dung khác:

5.1. Đề nghị chủ đầu tư xác định thống nhất tổng diện tích sàn căn hộ của dự án giữa tờ trình + thuyết minh và bảng tổng hợp diện tích (vì theo tờ trình là 26.278m², thuyết minh là 5.912,55m² và bảng tổng hợp là 28.296,2m²).

5.2. Đề nghị tham khảo QCVN 05-2008 Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe để có giải pháp thiết kế lan can, rào chắn,... cho phù hợp.

5.3. Đề nghị bố trí thang đến điểm dừng cuối cùng tại lầu 6 (tầng 8) để giảm chi phí đầu tư. Vì bố trí thang máy lên đến tầng mái là không cần thiết.

5.4. Đề nghị bố trí vị trí đổ rác của các tầng lầu cho phù hợp với cự ly và làm rõ vị trí đổ rác tại mốc trục 5A. Vì tầng mái thì có bố trí chỗ đổ rác nhưng các tầng thì không có bố trí. Nếu bố trí chỗ đổ rác tại vị trí này thì không nhất thiết phải quan tâm đến cự ly chỗ đổ rác (vì đã đảm bảo).

5.5. Theo văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng yêu cầu chỉ tiêu đối với chỗ đỗ xe của nhà ở xã hội là cứ 100m² diện tích sử dụng của căn hộ, phải bố trí tối thiểu 12m² chỗ đỗ xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe).

Từ quy định trên, đối với dự án Nhà ở xã hội này với tổng diện tích căn hộ là 28.296,2m² thì diện tích nhà để xe cần có là 3.396m². Tuy nhiên, theo hồ sơ thiết kế đề xuất tổng diện tích 02 nhà xe 2.448m² là chưa phù hợp, vì vậy đề nghị chủ đầu tư xem xét tính toán tăng diện tích quy mô nhà xe đúng theo quy định nêu trên.

Nhà xe phải bố trí lối đi bộ lên xuống khi đã đậu xe và lấy xe. Kiến trúc nhà xe phải hài hòa với kiến trúc chung cư nhà ở xã hội này.

5.6. Công trình này thuộc thể loại công trình phải đảm bảo để người tàn tật tiếp cận sử dụng được, đề nghị tham khảo Quy chuẩn QCVN 01:2002 để thiết kế cho phù hợp.

5.7. 04 block chung cư và nhà xe thuộc công trình do cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm tra thiết kế theo quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 về quản lý chất lượng công trình. Do đó, đề nghị chủ đầu tư gửi hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở tới Sở Xây dựng để thẩm tra thiết kế đúng theo quy định.

5.8. Dự án thuộc danh mục dự án công trình phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Nghị định 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính Phủ Quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường.

5.9. Công trình thuộc danh mục dự án, công trình do cơ quan quản lý xây dựng và chủ đầu tư thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy. Trước khi đưa vào sử dụng, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cam kết với cơ quan Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy theo quy định của Nghị định 46/2012/NĐ-CP ngày 22/5/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 35/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 130/2006/NĐ-CP ngày 08/11/2006 quy định chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và theo khoản b mục 5 Điều 1 của Nghị định này thì chủ đầu tư phải xuất trình văn bản thẩm định, phê duyệt phòng cháy và chữa cháy của chủ đầu tư cho cơ quan cấp phép xây dựng.

5.10. Công trình phải lập thủ tục xin phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng.

Trên đây là ý kiến tham gia thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội khu dân cư Tây Đại học, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Chủ đầu tư xem xét các nội dung góp ý nêu trên để hoàn chỉnh thiết kế cơ sở và thực hiện các bước tiếp theo phù hợp với quy định của Nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TPLX;
- Lưu: VT, PTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Vệ