

**BỘ XÂY DỰNG  
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG  
XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 358 /HĐXD-QLDA  
V/v thông báo kết quả thẩm định  
TKCS công trình Khu cao ốc phức  
hợp nhà ở, thương mại Riviera  
Point – giai đoạn 1C tại quận 7, TP  
Hồ Chí Minh.

*Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2020*

Kính gửi: Công ty TNHH Riviera Point.

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 1928/CV-RP ngày 10/10/2019 và văn bản số 08/2020-CVVP ngày 11/6/2020 của Công ty TNHH Riviera Point trình thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại Riviera Point – giai đoạn 1C tại quận 7, TP Hồ Chí Minh.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 05/8/2015 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 ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ văn bản số 70/HĐXD-DA ngày 22/01/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở thương mại Riviera Point – giai đoạn 1C tại quận 7, TP Hồ Chí Minh.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình như sau:

**I. Thông tin chung về công trình:**

1. Tên công trình: Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại Riviera Point – giai đoạn 1C.
2. Nhóm dự án: A    Loại: Công trình dân dụng    Cấp: I
3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Riviera Point.
4. Địa điểm xây dựng: phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh.
5. Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.500 tỷ đồng (giai đoạn 1C).
6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp, vốn vay và vốn huy động.
7. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: tiêu chuẩn của Việt Nam.



8. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:

- Phần kiến trúc: Công ty TNHH Tư vấn, thiết kế và quản lý dự án Atelier Việt Nam.
- Phần kết cấu, cơ điện: Công ty TNHH CPG Việt Nam.

9. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty cổ phần tư vấn khảo sát kiểm định xây dựng Trường Sơn.

**II. Hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở:**

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 254/SXD-TĐDA ngày 13/01/2011 của Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh về việc chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình Khu cao ốc phức hợp Nhà ở - Thương mại tại phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 41022000191 ngày 15/02/2008, thay đổi lần thứ 4 ngày 19/5/2015 của UBND TP Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH Riviera Point.

- Quyết định số 3909/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của UBND TP Hồ Chí Minh về thuận cho Công ty TNHH Riviera Point thuê đất tại phường Tân Phú quận 7 để đầu tư xây dựng Khu cao ốc phức hợp nhà ở thương mại.

- Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của UBND quận 7, TP Hồ Chí Minh phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại do Công ty TNHH Riviera Point làm chủ đầu tư tại phường Tân Phú, quận 7.

- Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 07/7/2010 của UBND quận 7, TP Hồ Chí Minh phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại do Công ty TNHH Riviera Point làm chủ đầu tư tại phường Tân Phú, quận 7.

- Quyết định số 3576/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND quận 7, TP Hồ Chí Minh phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại do Công ty TNHH Riviera Point làm chủ đầu tư tại phường Tân Phú, quận 7.

- Văn bản số 33/UBND-QLĐT ngày 22/01/2019 của UBND quận 7 về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại Riviera Point tại phường Tân Phú, quận 7 do Công ty TNHH Riviera Point làm chủ đầu tư.

- Văn bản số 2376/SQHKT-QHKV1 ngày 23/5/2019 của Sở Quy hoạch Kiến trúc TP Hồ Chí Minh về ý kiến về điều chỉnh cục bộ Đề án quy hoạch chi

tiết tỷ lệ 1/500 Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại Riviera Point tại phường Tân Phú, quận 7 do Công ty TNHH Riviera Point làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 3622/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND quận 7 phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở thương mại Riviera Point tại phường Tân Phú, quận 7 do Công ty TNHH Riviera Point làm chủ đầu tư.

- Văn bản số 2515/Tg1-QC ngày 09/9/2009 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình.

- Giấy chứng nhận số 111/TD-PCCC-P4 ngày 16/01/2019 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy công trình Khu cao ốc thương mại Riviera Point – giai đoạn 1C.

- Văn bản số 1814/PCCC&CNCH ngày 25/10/2018 của Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ thẩm duyệt luận chứng kỹ thuật bổ sung giải pháp thiết kế đảm bảo phòng cháy chữa cháy khi thay thế loại thang N1 bằng thang N3 trong công trình.

- Văn bản số 775/BXD-KHCN ngày 16/11/2018 của Bộ Xây dựng về luận chứng kỹ thuật bổ sung giải pháp thiết kế đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

- Quyết định số 810/QĐ-TNMT-QLMT ngày 19/9/2011 của Sở Tài nguyên Môi trường TP Hồ Chí Minh về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Riviera Point tại phường Tân Phú, quận 7.

- Văn bản số 1556/BXD-HĐXD ngày 20/8/2010 của Bộ Xây dựng tham gia ý kiến thiết kế cơ sở công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại Riviera Point giai đoạn 1A, tại quận 7, TP Hồ Chí Minh.

- Văn bản số 1858/BXD-HĐXD ngày 02/11/2011 của Bộ Xây dựng tham gia ý kiến thiết kế cơ sở công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại Riviera Point giai đoạn 1B, 1C và 1D tại quận 7, TP Hồ Chí Minh.

- Văn bản số 345/HĐXD-QLDA ngày 27/4/2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình Khu dân cư Riviera Point giai đoạn 1B tại quận 7, TP Hồ Chí Minh.

- Giấy phép xây dựng số 130/GPXD ngày 12/8/2016 của Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh cấp phép xây dựng các khối nhà 6, 7, 8 lô P1 (giai đoạn 1B) thuộc Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại tại phường Tân Phú, quận 7.

- Văn bản số 143/GĐ-GDD1/HT ngày 23/8/2019 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình/hạng mục công trình xây dựng.

- Văn bản số 6161/SXD-TĐDA ngày 08/6/2020 của Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh về việc làm rõ một số chỉ tiêu liên quan đến chấp thuận đầu tư để

x.h.  
C Q  
D AT  
XÂY  
ĐỒ X

thẩm định thiết kế cơ sở giai đoạn 1C gồm các tháp 9, 10, 11, 12 dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở thương mại tại phường Tân Phú, quận 7.

- Văn bản số 2723/UBND-QLĐT ngày 11/6/2020 của UBND quận 7 về việc làm rõ một số chỉ tiêu liên quan đến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong việc thẩm định thiết kế cơ sở các tháp 9, 10, 11, 12 thuộc dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại do Công ty Riviera Point làm chủ đầu tư.

## 2. Hồ sơ thiết kế:

- Thuyết minh và bản vẽ thiết kế cơ sở lập tháng 8/2019.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập năm 2018.

- Văn bản số 1929/CV-RP ngày 05/11/2019 của Công ty TNHH Riviera Point báo cáo về việc triển khai hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại Riviera Point.

- Văn bản số 6923/CV-ĐLTT-KHVT ngày 07/10/2009 của Điện lực Tân Thuận về việc thỏa thuận cấp điện cho dự án xây dựng Khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại tại phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh.

- Văn bản số 1058/PCTT-KT&AT ngày 12/6/2015 của Công ty Điện lực Tân Thuận xác nhận công trình vận hành thành công đường dây cáp ngầm trung thế và trạm biến áp Riviera Point.

- Văn bản số 3027/CPCNNB-KT ngày 13/10/2009 của Công ty cổ phần cấp nước Nhà Bè thỏa thuận vị trí đầu nối cung cấp nguồn nước của dự án Riviera Point tại phường Tân Phú, quận 7.

- Văn bản số 78/UBND-QLĐT ngày 09/01/2014 của UBND quận 7 về đầu tư xây dựng đường N1 kết nối từ ranh dự án của Công ty TNHH Riviera Point vào đường Phú Thuận theo QHCT 1/2000 khu dân cư phường Tân Phú.

- Văn bản số 73/TB-VP ngày 26/05/2015 của Văn phòng UBND quận 7 thông báo nội dung cuộc họp liên quan đến tiến độ triển khai dự án đường N1 kết nối từ đường Phú Thuận vào dự án phường Tân Phú, quận 7.

- Văn bản số 4086/GP-SGTVT ngày 30/5/2016 của Sở Giao thông vận tải TP Hồ Chí Minh về giấy phép thi công xây dựng đường gom dân sinh dưới đường dẫn lên cầu Phú Mỹ và bãi đậu xe phường Tân Phú, quận 7.

## 3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Công ty TNHH Tư vấn, thiết kế và quản lý dự án Ateller Việt Nam, chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00004170 ngày 22/6/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.

- Công ty TNHH CPG Việt Nam, chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00001631 ngày 03/7/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.

- Công ty cổ phần Tư vấn khảo sát kiểm định xây dựng Trường Sơn, chứng chỉ năng lực hoạt động số BXD-00000013 ngày 04/11/2016 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp.

- Chúng tôi hành nghề của chủ nhiệm khảo sát, chủ nhiệm và các chủ trì thiết kế, thẩm tra.

### III. Nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định:

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

Khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại Riviera Point được xây dựng trên khu đất có tổng diện tích khoảng 89.710m<sup>2</sup> tại phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh gồm các lô P1, P2 và P3. Các công trình thuộc lô P1 được chia thành 4 giai đoạn 1A, 1B, 1C và 1D.

Hiện tại các công trình thuộc giai đoạn 1A (khối nhà 3, 4 và 5) đã được đưa vào sử dụng; các công trình thuộc giai đoạn 1B (khối nhà 6, 7 và 8) đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty TNHH Riviera Point (chủ đầu tư) để đưa vào sử dụng.

Giai đoạn 1C của dự án bao gồm 4 khối nhà 9, 10, 11 và 12 được xây dựng trên phần đất có tổng diện tích 24.103,73m<sup>2</sup> thuộc lô P1, quy mô 41-42 tầng, khối đế chung cao 5 tầng và bên dưới là 01 tầng hầm chung.

*Bảng thống kê chỉ tiêu thiết kế các công trình thuộc giai đoạn 1C*

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TKCS trình thẩm định	QHCT 1/500 được duyệt
1	Diện tích lô đất P1	m <sup>2</sup>	56.452	56.452
	Diện tích đất giai đoạn 1C	m <sup>2</sup>	24.103,73	
2	Diện tích xây dựng công trình	m <sup>2</sup>	8.080	8.155,88
	- Tổng diện tích xây dựng khối đế		8.080	8.155,88
	- Tổng diện tích xây dựng khối tháp		3.448	3.448
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể diện tích tầng hầm và mái)	m <sup>2</sup>	147.150	147.150
4	Mật độ xây dựng toàn lô P1	%		34,98
4	Mật độ xây dựng các công trình giai đoạn 1C (khối nhà 9, 10, 11 và 12)	%	14,31	14,45
	- Khối đế		14,31	14,45
	- Khối tháp		6,1	6,1
5	Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích toàn	lần	2,61	2,61

2.N  
 JÁN  
 ĐỘN  
 DỰN  
 Y DƯ

	lô P1)			
6	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m <sup>2</sup>	15.267,89	
7	Tầng cao công trình	tầng		
	- Khối nhà 9, 12		41	41
	- Khối nhà 10, 11		42	42
8	Chiều cao tối đa công trình so với cốt mặt sân đến đỉnh tường mái	m	144,5	149,5
9	Khoảng lùi xây dựng công trình			
	- so với ranh đất	m	6	6
	- so với lộ giới đường số 1	m	6	6
	- so với lộ giới đường số 2	m	6	6
10	Tổng số căn hộ	căn	798	-
11	Dân số	người	3.192	
12	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m <sup>2</sup>	782,65	782,65
13	Tổng diện tích cây xanh	m <sup>2</sup>	2.237,37	2.237,37
14	Tổng diện tích chỗ đỗ xe	m <sup>2</sup>	36.746,89	

Chi tiết thiết kế công trình như sau:

Tầng hầm chung cao 4,4m-4,9m, tổng diện tích sàn xây dựng 15.267,89m<sup>2</sup>, bố trí chỗ đỗ xe và các hạng mục kỹ thuật công trình. Tổng diện tích đỗ xe tại tầng hầm khoảng 12.655,58m<sup>2</sup>.

*Khối đế chung: 05 tầng*

- Tầng 1: cao 4,375m-5,2m và 5,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng 8.080m<sup>2</sup>, bố trí sảnh, không gian sinh hoạt cộng đồng, lưu thông xe và các cửa hàng 02 tầng; 03 căn hộ tại khu vực tháp 11 và 03 căn hộ tại khu vực tháp 12.

- Tầng 2: cao 6,025m-4,15m và 3,35m, diện tích sàn xây dựng khoảng 7.857,9 m<sup>2</sup>, bố trí khu vực đỗ xe, thương mại dịch vụ và tầng 2 của các cửa hàng; 03 căn hộ tại khu vực tháp 11 và 03 căn hộ tại khu vực tháp 12.

- Tầng 3: cao 3,2m, diện tích sàn xây dựng khoảng 7.954,5 m<sup>2</sup>, bố trí chỗ đỗ xe và 03 căn hộ tại khu vực tháp 11 và 03 căn hộ tại khu vực tháp 12.

- Tầng 4: cao 3,25m-4,650m, diện tích sàn xây dựng khoảng 6.585,1m<sup>2</sup>, bố trí chỗ đỗ xe, khu vực thể thao, sân vườn; 03 căn hộ tại khu vực tháp 11 và 03 căn hộ tại khu vực tháp 12.

- Tầng 5: cao 4,55m-3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng 6.054,7m<sup>2</sup>, bố trí chỗ đỗ xe, các phòng kỹ thuật hồ bơi, sân vườn; 03 căn hộ khu vực tháp 10,

07 căn hộ khu vực tháp 11 và 03 căn hộ khu vực tháp 12. Mái tầng 5 bố trí hồ bơi, sân vườn.

*Tháp 9:* có quy mô 41 tầng, 181 căn hộ.

- Tầng 6: cao 4m, diện tích sàn xây dựng  $816,68\text{m}^2$ , bố trí khu sinh hoạt cộng đồng và các tiện ích công cộng.

- Tầng 7, 9 và 11 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng  $816,68\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 07 căn hộ/tầng.

- Tầng 8, 10 cao 3,15m/tầng và tầng 12 cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $749\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 05 căn hộ/tầng.

- Tầng 13 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $586,11\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ và sân vườn.

- Tầng 14 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $538,39\text{m}^2$ , bố trí 04 căn hộ và khoảng thông tầng.

- Tầng 15, 17, 19, 21, 23, 29, 31, 33, 35, 37 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng  $816,68\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 07 căn hộ/tầng.

- Tầng 16, 18, 22, 30, 32, 34, 36 cao 3,15m/tầng và tầng 24 cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $743,89\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 05 căn hộ/tầng.

- Tầng 20 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $743,89\text{m}^2$ , bố trí 04 căn hộ và gian lánh nạn diện tích khoảng  $127,97\text{m}^2$ .

- Tầng 25 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $496,58\text{m}^2$ , bố trí 04 căn hộ và sân vườn.

- Tầng 26 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $461,85\text{m}^2$ , bố trí 03 căn hộ.

- Tầng 27 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $604,92\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ và sân vườn.

- Tầng 28 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $531,33\text{m}^2$ , bố trí 03 căn hộ.

- Tầng 38 cao 3,8m, diện tích sàn xây dựng  $743,89\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ.

- Tầng 39 cao 4,5m, diện tích sàn xây dựng  $812,87\text{m}^2$ , bố trí 02 căn hộ.

- Tầng 40 cao 4,0m, diện tích sàn xây dựng  $247,24\text{m}^2$ , bố trí kỹ thuật.

- Tầng 41 cao 4,5m, diện tích sàn xây dựng  $179,87\text{m}^2$ , bố trí tum thang.

Trong công trình bố trí 03 thang máy, trong đó có 01 thang phòng cháy chữa cháy và 02 thang bộ.

*Tháp 10:* có quy mô 42 tầng, 163 căn hộ.



- Tầng 6: cao 4m, diện tích sàn xây dựng  $803,07\text{m}^2$ , bố trí 04 căn hộ.
- Tầng 7, 9 và 11 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng  $803,07\text{m}^2$ /tầng, bố trí 06 căn hộ/tầng.
- Tầng 8, 10 cao 3,15m/tầng và tầng 12 cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $739,85\text{m}^2$ /tầng, bố trí 04 căn hộ/tầng.
- Tầng 13 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $567,85\text{m}^2$ , bố trí 04 căn hộ và sân vườn.
- Tầng 14 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $526,52\text{m}^2$ , bố trí 03 căn hộ.
- Tầng 15, 17, 19, 21, 23, 29, 31, 33, 35, 37 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng  $803,07\text{m}^2$ /tầng, bố trí 06 căn hộ/tầng.
- Tầng 16, 18, 22, 30, 32, 34, 36, 38 cao 3,15m/tầng và tầng 24 cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $732,25\text{m}^2$ /tầng, bố trí 04 căn hộ/tầng.
- Tầng 20 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $732,25\text{m}^2$ , bố trí 03 căn hộ và gian lánh nạn diện tích khoảng  $129,9\text{m}^2$ .
- Tầng 25 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $676,19\text{m}^2$ , bố trí 04 căn hộ và sinh hoạt cộng đồng.
- Tầng 26, 28 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $465,63\text{m}^2$ /tầng, bố trí 02 căn hộ/tầng.
- Tầng 27 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $536,5\text{m}^2$ , bố trí 04 căn hộ và sân vườn.
- Tầng 39 cao 3,8m, diện tích sàn xây dựng  $803,07\text{m}^2$ , bố trí 06 căn hộ.
- Tầng 40 cao 4,5m, diện tích sàn xây dựng  $727,4\text{m}^2$ , bố trí 02 căn hộ.
- Tầng 41 cao 4,0m, diện tích sàn xây dựng  $239,3\text{m}^2$ , bố trí kỹ thuật.
- Tầng 42 cao 4,5m, diện tích sàn xây dựng  $118,98\text{m}^2$ , bố trí tum thang.

Trong công trình bố trí 03 thang máy, trong đó có 01 thang phòng cháy chữa cháy và 02 thang bộ.

*Tháp 11:* có quy mô 42 tầng, 212 căn hộ.

- Tầng 6: cao 4m, diện tích sàn xây dựng  $892,73\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ.
- Tầng 7 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $892,73\text{m}^2$ , bố trí 07 căn hộ và sân vườn.
- Tầng 8 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $827,23\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ.



- Tầng 12 cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $819,05\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ.

- Tầng 13 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $636,62\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ và sân vườn.

- Tầng 14 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $566,46\text{m}^2$ , bố trí 03 căn hộ.

- Tầng 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 29, 31, 33, 35, 37 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng  $892,73\text{m}^2$ /tầng, bố trí 07 căn hộ/tầng.

- Tầng 10, 16, 18, 22, 30, 32, 34, 36, 38 cao 3,15m/tầng và tầng 24 cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $819,05\text{m}^2$ /tầng, bố trí 05 căn hộ/tầng.

- Tầng 20 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $819,05\text{m}^2$ , bố trí 04 căn hộ và gian lánh nạn diện tích khoảng  $134,75\text{m}^2$ .

- Tầng 25 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $688,89\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ và sân vườn.

- Tầng 26, 28 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $614,49\text{m}^2$ /tầng, bố trí 03 căn hộ/tầng.

- Tầng 27 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $689,24\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ và khoảng thông tầng.

- Tầng 39 cao 3,8m, diện tích sàn xây dựng  $892,73\text{m}^2$ , bố trí 07 căn hộ.

- Tầng 40 cao 4,5m, diện tích sàn xây dựng  $823,14\text{m}^2$ , bố trí 02 căn hộ.

- Tầng 41 cao 4,0m, diện tích sàn xây dựng  $266,9\text{m}^2$ , bố trí kỹ thuật.

- Tầng 42 cao 4,5m, diện tích sàn xây dựng  $203,3\text{m}^2$ , bố trí tum thang.

Trong công trình bố trí 04 thang máy, trong đó có 01 thang phòng cháy chữa cháy và 02 thang bộ.

*Tháp 12:* có quy mô 41 tầng, 242 căn hộ.

- Tầng 6: cao 4m, diện tích sàn xây dựng  $935,96\text{m}^2$ , bố trí dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng và 03 căn hộ.

- Tầng 7 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $935,96\text{m}^2$ , bố trí 08 căn hộ.

- Tầng 8 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $908,73\text{m}^2$ , bố trí 07 căn hộ.

- Tầng 9 và 11 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng  $933,65\text{m}^2$ , bố trí 08 căn hộ.

- Tầng 10 cao 3,15m và tầng 12 cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $904,49\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 07 căn hộ/tầng.

- Tầng 13 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $608,91\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ và sân vườn.

- Tầng 14 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $608,91\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ.

- Tầng 15, 17, 19, 21, 23 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng  $933,65\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 07 căn hộ/tầng.

- Tầng 16, 18, 22 cao 3,15m/tầng và tầng 24 cao 3,5m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $904,49\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 06 căn hộ/tầng.

- Tầng 20 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $904,49\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ và gian lánh nạn diện tích khoảng  $134,75\text{m}^2$ .

- Tầng 25 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $638,25\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ và sân vườn.

- Tầng 26, 28 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $612\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 04 căn hộ/tầng.

- Tầng 27 cao 3,15m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $640,83\text{m}^2$ , bố trí 05 căn hộ và khoảng thông tầng.

- Tầng 29, 31, 33, 35, 37 cao 3,15m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng  $935,96\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 09 căn hộ/tầng.

- Tầng 30, 32, 34, 36 cao 3,15m/tầng và tầng 38 cao 3,8m, diện tích sàn xây dựng khoảng  $907,12\text{m}^2/\text{tầng}$ , bố trí 08 căn hộ/tầng.

- Tầng 39 cao 4,5m, diện tích sàn xây dựng  $925,36\text{m}^2$ , bố trí 02 căn hộ.

- Tầng 40 cao 4,0m, diện tích sàn xây dựng  $261,84\text{m}^2$ , bố trí kỹ thuật.

- Tầng 41 cao 4,5m, diện tích sàn xây dựng  $151,02\text{m}^2$ , bố trí tum thang.

Trong công trình bố trí 04 thang máy, trong đó có 01 thang phòng cháy chữa cháy và 02 thang bộ.

## 2. Phương án kết cấu:

Kết cấu chịu lực chính là hệ cột vách, dầm, sàn bê tông cốt thép kết hợp lõi cứng, các tầng khối đế sử dụng kết cấu sàn có dầm và sàn phẳng, các tầng khối tháp sử dụng kết cấu sàn phẳng và dầm biên. Móng sử dụng cọc bê tông cốt thép ứng suất trước cho phần khối đế và cọc khoan nhồi bê tông cốt thép cho phần khối tháp, tầng hầm sử dụng tường vây bê tông cốt thép.

## 3. Hệ thống kỹ thuật công trình:

- Hệ thống cấp điện: nguồn điện cấp cho công trình từ tuyến trung thế của thành phố đưa về các máy biến áp bên trong công trình. Tổng công suất yêu cầu cho các công trình giai đoạn 1C khoảng 7.088KVA, bố trí các máy biến áp công suất 3x2.500KVA. Bố trí các máy phát điện dự phòng 3x2.250KVA cung cấp điện khi có sự cố và cho hoạt động chữa cháy.

- Hệ thống cấp nước: nguồn nước cấp cho công trình từ hệ thống cấp nước của khu vực đưa về bể ngầm và bơm lên các bể chứa trên mái trước khi cấp đến các hộ tiêu thụ. Sử dụng hệ thống bơm biến tần cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải: được thiết kế riêng biệt. Nước thải sinh hoạt được xử lý qua hệ thống bể xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Các hệ thống kỹ thuật khác bao gồm: điều hòa không khí và thông gió, chiếu sáng, chống sét, báo cháy và chữa cháy, thông tin liên lạc... theo yêu cầu sử dụng công trình.

#### **IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở:**

##### **1. Sự phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt:**

Thiết kế cơ sở công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại Riviera Point giai đoạn 1C tại phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt tại các Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 24/12/2009, Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 07/7/2010 (kèm theo các bản vẽ), Quyết định số 3576/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 và Quyết định số 3622/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND quận 7; phù hợp với thỏa thuận chiều cao tầng không xây dựng công trình tại văn bản số 2515/Tg1-QC ngày 09/9/2009 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu.

- Ranh giới xây dựng tầng hầm phù hợp với Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của UBND quận 7 (kèm theo bản vẽ số RP/TKDT-MBDT-00).

- Tổng diện tích sàn xây dựng, hệ số sử dụng đất các công trình thuộc giai đoạn 1C phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch đã được xác định tại văn bản số 2723/UBND-QLĐT ngày 11/6/2020 của UBND quận 7.

- Việc điều chỉnh tăng mật độ xây dựng các khối tháp giai đoạn 1C đã có ý kiến chấp thuận của UBND quận 7 tại văn bản số 2723/UBND-QLĐT ngày 11/6/2020.

- Số lượng căn hộ giai đoạn 1C điều chỉnh từ 690 căn lên 798 căn đã được Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh chấp thuận tại văn bản số 6161/SXD-TĐDA ngày 08/6/2020.



## 2. Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại Riviera Point được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Việc đấu nối hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước của đã có ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành tại khu vực.

Trước khi thực hiện đấu nối hệ thống kỹ thuật các công trình thuộc giai đoạn 1C với hạ tầng kỹ thuật của dự án cần kiểm tra hiện trạng, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung.

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

Giải pháp thiết kế về cơ bản đảm bảo yêu cầu an toàn xây dựng.

Thiết kế cơ sở điều chỉnh đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại Văn bản số 111/TD-PCCC-P4 ngày 16/01/2019 của Cục Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy và cứu nạn cứu hộ. Việc sử dụng loại thang bộ loại N3 thay thế buồng thang bộ loại N1 đã được thẩm duyệt luận chứng kỹ thuật tại văn bản số 1814/PCCC&CNCH ngày 25/10/2018 và Bộ Xây dựng có ý kiến thống nhất tại Văn bản số 775/BXD-KHCN ngày 16/11/2018.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu cao ốc phức hợp nhà ở - thương mại Riviera Point tại phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh đã được phê duyệt tại Quyết định số 810/QĐ-TNMT-QLMT ngày 19/9/2011 của Sở Tài nguyên Môi trường TP Hồ Chí Minh.

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

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn của Việt Nam. Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

## 5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng:

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở điều chỉnh, nhà thầu khảo sát địa chất công trình có đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

- Chủ nhiệm thiết kế, các chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề và đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

## 6. Giải pháp tổ chức thực hiện dự án phù hợp với yêu cầu của thiết kế cơ sở.

## 7. Nội dung khác:

Một số nội dung chưa phù hợp với văn bản số 254/SXD-TĐDA ngày 13/01/2011 của Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình Khu cao ốc phức hợp Nhà ở - Thương mại dịch tại phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh như: Số tầng cao công trình (39 và 40 tầng), thời gian và tiến độ thực hiện dự án (84 tháng kể từ ngày được phép

khởi công xây dựng công trình). Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, chấp thuận lại.

## V. Kết luận:

1. Thiết kế cơ sở công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại Riviera Point giai đoạn 1C tại phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh về cơ bản đáp ứng yêu cầu của thiết kế cơ sở. Chủ đầu tư cần hoàn thiện yêu cầu nêu tại Mục IV.7, báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để thực hiện đóng dấu xác nhận thẩm định các bản vẽ thiết kế cơ sở điều chỉnh trước khi phê duyệt và triển khai bước thiết kế tiếp theo.

2. Khi triển khai các bước tiếp theo, cần lưu ý:

- Giải pháp thiết kế cần sử dụng vật liệu phù hợp, đáp ứng yêu cầu QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Phải đảm bảo xử lý nước thải sinh hoạt đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định tại QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Khi tính toán kết cấu chịu lực, nhà thầu thiết kế phải sử dụng phần mềm tính toán hợp lệ.

- Khi triển khai giai đoạn 1D thuộc lô P1 của dự án, cần lưu ý đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch tổng thể toàn lô P1 đã được phê duyệt.

- Chủ đầu tư và các nhà thầu thiết kế, thẩm tra thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm 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 công trình Khu cao ốc phức hợp nhà ở, thương mại Riviera Point giai đoạn 1C tại phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND quận 7, TP Hồ Chí Minh;
- Sở XD TP Hồ Chí Minh;
- Lưu VP, QLDA (CTN).

**CỤC TRƯỞNG**



Hoàng Quang Nhu

