

## **THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông

*Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29 tháng 11 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;*

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 12/2026/CV-MĐC ngày 03 tháng 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông với mã hồ sơ Công dịch vụ công Bộ Công an: G01.895.307-260331-00011;

Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy với các nội dung sau:

### **I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TRÌNH**

- Tên công trình: Chung cư nhà ở xã hội và Chung cư nhà ở thương mại tại khu đất 2,85 ha phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai
- Địa điểm xây dựng: phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông
- Địa chỉ của chủ đầu tư: Số 129-131, đường Lê Lợi, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần A-Design Việt Nam

### **II. HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

- Văn bản đề nghị thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông.
- Giấy tờ hợp pháp về đất đai chứng minh sự phù hợp mục đích sử dụng đất và sở hữu công trình hoặc văn bản về chủ trương đầu tư, xây dựng công trình theo quy định pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, cụ thể:
  - Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát

triển bất động sản Miền Đông để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Hồ Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha phường Hồ Nai;

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 177/QĐ-UBND (cấp lần đầu: Ngày 09 tháng 02 năm 2023) của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 794/QDD-UBND (điều chỉnh lần thứ 01: Ngày 12 tháng 3 năm 2025) của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định giao chủ đầu tư số 1191/QĐ-UBND (Cấp lần đầu: Ngày 05 tháng 9 năm 2025) của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

3. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công thể hiện những nội dung quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

4. Văn bản thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông, Công văn số 7386/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Sở Xây dựng - UBND tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

### **III. NỘI DUNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH**

#### **1. Quy mô công trình:**

Công trình Chung cư nhà ở xã hội và Chung cư nhà ở thương mại tại khu đất 2,85 ha phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai xây dựng trên khu đất có diện tích 28.198,8 m<sup>2</sup> với các hạng mục gồm:

1.1. Chung cư nhà ở xã hội có diện tích xây dựng 8.710,8 m<sup>2</sup>, số tầng: 22, bậc chịu lửa I, cụ thể:

a) Block 1:

Khối đế:

- Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng 5.670,8 m<sup>2</sup>;

- Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng 5.603,5 m<sup>2</sup>.

Khối tháp (tháp 1 và tháp 2)

- Tầng 3 đến tầng 22 có diện tích sàn xây dựng 3.247 m<sup>2</sup>;

- Tầng tum kỹ thuật bố trí phòng kỹ thuật, phòng máy thang có tổng diện tích 322,6 m<sup>2</sup>.

b) Block 2:

Khối đế:

- Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng 2.972,2 m<sup>2</sup>;
- Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng 2.966,8 m<sup>2</sup>.

Khối tháp:

- Tầng 3 đến tầng 22 có diện tích sàn xây dựng 1.623,5 m<sup>2</sup>;
- Tầng tum kỹ thuật bố trí phòng kỹ thuật, phòng máy thang có tổng diện tích 161,3 m<sup>2</sup>.

1.2. Chung cư nhà ở thương mại có diện tích xây dựng 2.352,2 m<sup>2</sup>, số tầng: 22 tầng nổi và 01 tầng hầm, bậc chịu lửa I, cụ thể:

- Tầng hầm có diện tích sàn xây dựng 4.971,61 m<sup>2</sup>.

Khối đế:

- Tầng 1 có diện tích sàn xây dựng 2.269,6 m<sup>2</sup>;
- Tầng 2 có diện tích sàn xây dựng 2.352,2 m<sup>2</sup>.

Khối tháp:

- Tầng 3 có diện tích sàn xây dựng 1.662,6 m<sup>2</sup>;
- Tầng 4 đến tầng 10 có diện tích sàn xây dựng 1.655,8 m<sup>2</sup>;
- Tầng 11 có diện tích sàn xây dựng 1.580,9 m<sup>2</sup>;
- Tầng 12A đến tầng 17 có diện tích sàn xây dựng 1.655,8 m<sup>2</sup>;
- Tầng 18 có diện tích sàn xây dựng 1.580,6 m<sup>2</sup>;
- Tầng 19 đến tầng 22 có diện tích sàn xây dựng 1.655,8 m<sup>2</sup>;
- Tầng tum kỹ thuật bố trí phòng kỹ thuật, phòng máy thang có tổng diện tích 149,6 m<sup>2</sup>.

## **2. Hệ thống, phương tiện PCCC và các hệ thống, phương tiện khác liên quan đến PCCC:**

**Chung cư nhà ở xã hội:**

- Hệ thống báo cháy tự động lắp đặt tại chung cư nhà ở xã hội đầu nối đến tủ trung tâm báo cháy địa chỉ đặt tại phòng trực điều khiển chống cháy tại tầng 1, cụ thể:

+ Tháp 1, 2: 02 tủ trung tâm báo cháy 08 loop được đặt tại phòng trực điều khiển chống cháy tại tầng 1.

+ Tháp 3: 01 tủ trung tâm báo cháy 08 loop và 01 tủ trung tâm báo cháy 02 loop được đặt tại phòng trực điều khiển chống cháy tại tầng 1.

- Hệ thống chữa cháy bằng nước:

+ Trạm bơm cấp nước chữa cháy có 01 máy bơm nước chữa cháy chính động cơ điện có lưu lượng thiết kế  $Q = 126,4 \text{ m}^3/\text{h}$ , cột áp thiết kế  $H = 120 \text{ m.c.n}$ ; 01 máy bơm nước chữa cháy dự phòng động cơ điện có lưu lượng thiết kế  $Q = 126,4 \text{ m}^3/\text{h}$ , cột áp thiết kế  $H = 120 \text{ m.c.n}$ ; 01 máy bơm nước chữa cháy bù áp động cơ điện có lưu lượng thiết kế  $Q = 3,6 \text{ m}^3/\text{h}$ , cột áp thiết kế  $H = 125 \text{ m.c.n}$  được lấy

nước từ bể nước có lượng nước dự trữ chữa cháy có thể tích  $V = 127 \text{ m}^3$

- + Hệ thống họng nước chữa cháy trong nhà lắp đặt tại chung cư nhà ở xã hội
- + Hệ thống chữa cháy tự động sprinkler bằng nước lắp đặt tại chung cư nhà ở xã hội

- Hệ thống chữa cháy bằng khí Aerosol lắp đặt tại phòng tủ điện tổng, phòng máy phát điện, phòng biến thế, phòng trực điều khiển chống cháy, phòng MDF

- Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn lắp đặt tại chung cư nhà ở xã hội

- Hệ thống loa thông báo và hướng dẫn thoát nạn lắp đặt tại chung cư nhà ở xã hội

- Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy bao gồm: thiết bị bảo vệ và nguồn điện cấp cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy, hệ thống hút khói, hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói, thang máy chữa cháy, rèm ngăn cháy, được cấp điện ưu tiên từ hai nguồn độc lập (một nguồn điện lưới và một nguồn máy phát điện dự phòng hoặc ắc quy)

- Phương tiện chữa cháy:

- + Bình chữa cháy xách tay trang bị tại chung cư nhà ở xã hội

- + Bình khí HFC-227ea (FM-200) chữa cháy tự động kích hoạt trang bị tại phòng kỹ thuật điện tầng

- Dụng cụ phá dỡ thô sơ trang bị tại phòng trực điều khiển chống cháy

#### **Chung cư nhà ở thương mại:**

- Hệ thống báo cháy tự động lắp đặt tại chung cư nhà ở thương mại đầu nối đến 02 tủ trung tâm báo cháy địa chỉ đặt tại phòng trực điều khiển chống cháy

- Hệ thống chữa cháy bằng nước:

- + Trạm bơm cấp nước chữa cháy có 01 máy bơm nước chữa cháy chính động cơ điện có lưu lượng thiết kế  $Q = 147,6 \text{ m}^3/\text{h}$ , cột áp thiết kế  $H = 130 \text{ m.c.n}$ ; 01 máy bơm nước chữa cháy dự phòng động cơ điện có lưu lượng thiết kế  $Q = 147,6 \text{ m}^3/\text{h}$ , cột áp thiết kế  $H = 130 \text{ m.c.n}$ ; 01 máy bơm nước chữa cháy bù áp động cơ điện có lưu lượng thiết kế  $Q = 3,6 \text{ m}^3/\text{h}$ , cột áp thiết kế  $H = 135 \text{ m.c.n}$  được lấy nước từ bể nước có lượng nước dự trữ chữa cháy có thể tích  $V = 146 \text{ m}^3$

- + Hệ thống họng nước chữa cháy trong nhà lắp đặt tại chung cư nhà ở thương mại

- + Hệ thống chữa cháy tự động sprinkler bằng nước lắp đặt tại chung cư nhà ở thương mại

- Hệ thống chữa cháy bằng khí Aerosol lắp đặt tại phòng tủ điện tổng, phòng máy phát điện, phòng biến thế, phòng trực điều khiển chống cháy, phòng MDF

- Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn lắp đặt tại chung cư nhà ở thương mại

- Hệ thống loa thông báo và hướng dẫn thoát nạn lắp đặt tại chung cư nhà ở thương mại

- Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy bao gồm: thiết bị bảo vệ và nguồn điện cấp cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy, hệ thống hút khói, hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói, thang máy chữa cháy, rèm ngăn cháy, được cấp điện ưu tiên từ hai nguồn độc lập (một nguồn điện lưới và một nguồn máy phát điện dự phòng hoặc ắc quy)

- Phương tiện chữa cháy:

- + Bình chữa cháy xách tay trang bị tại chung cư nhà ở thương mại

- + Bình khí HFC-227ea (FM-200) chữa cháy tự động kích hoạt trang bị tại phòng kỹ thuật điện tầng

- Dụng cụ phá dỡ thô sơ trang bị tại phòng trực điều khiển chống cháy

#### **IV. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

##### **1. Nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy:**

- Hệ thống báo cháy; thiết bị báo cháy độc lập;

- Hệ thống chữa cháy;

- Bình chữa cháy;

- Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn; hệ thống loa thông báo và hướng dẫn thoát nạn;

- Phương tiện, dụng cụ phá dỡ thô sơ;

- Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy bao gồm: thiết bị bảo vệ và nguồn điện cấp cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy, hệ thống hút khói, hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói, thang máy chữa cháy, rèm ngăn cháy.

##### **2. Danh mục hồ sơ thiết kế:**

- Thuyết minh thiết kế thể hiện những nội dung về phòng cháy và chữa cháy: 02 quyển

- Bản vẽ thiết kế thể hiện những nội dung về phòng cháy và chữa cháy:

- + Chung cư nhà ở xã hội: 2224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-KH.01; 2224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-SDNLBC.01; 2224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-MB.BC.01, ..., 2224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-MB.BC.06; 2224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-MC.BC.01; 2224.THOA-MĐC-NOXH CD-FF-CTLDDB.01; 2224.THOA-MĐC-NOXH CD-FF-MBTT.01; 2224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-SDNLCC.01, ..., 2224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-SDNLCC.03; 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-MB.CC.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-MB.CC.08; 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-CTLDCC.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-CTLDCC.02; 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-CTB.01; 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-CTU.01;

224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-CTBE.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-CTBE.02; 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-SDNLEX.01; 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-MB.EX.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-MB.EX.06; 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-CDTN.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-CDTN.04; 224.THOA-MĐC-NOXH-CD-FF-CTLDEX.01; 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-ELV-000001; 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-ELV-010101; 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-ELV-040201, ..., 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-ELV-040205; 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-ELV-050301; 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-E-000001; 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-E-010100, ..., 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-E-010105; 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-E-031201, ..., 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-E-031205, 224.THOA-MĐC-NOXH-FF-E-050207

+ Chung cư nhà ở thương mại: 224.THOA-MĐC-NOTM-KH.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-SDNLBC.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-BC.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOTM-BC.12; 224.THOA-MĐC-NOTM-MC.BC.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-CTLDBC.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-MBTT.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-SDNLCC.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOTM-SDNLCC.03; 224.THOA-MĐC-NOTM-MBCN; 224.THOA-MĐC-NOTM-CC.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOTM-CC.12; 224.THOA-MĐC-NOTM-CTLDCC.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOTM-CTLDCC.02; 224.THOA-MĐC-NOTM-CTB.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-CTU.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-CTBE.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-SDNLEX.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-EX.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOTM-EX.12; 224.THOA-MĐC-NOTM-CDTN.01, ..., 224.THOA-MĐC-NOTM-CDTN.06; 224.THOA-MĐC-NOTM-CTLDEX.01; 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-ELV-000001; 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-ELV-010101; 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-ELV-040201, ..., 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-ELV-040208; 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-ELV-050301; 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-E-000001; 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-E-010100, ..., 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-E-010103; 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-E-031201, ..., 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-E-031208; 224.THOA-MĐC-NOTM-FF-E-050200

Văn bản này ghi nhận kết quả thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy để phục vụ thi công, nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình. Không có giá trị về quyền sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng và các yêu cầu khác không thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- C07 (để báo cáo);
- Lưu: VT, PC.



**Thị trấn Nguyễn Thọ Bài**