

Số: /TĐ-PCCC

Tây Ninh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

Kính gửi: Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường - Central.

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 0108/2025/TTr-TLH ngày 01/8/2025 của Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường - Central

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

### I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN GIAO THÔNG

1. Tên công trình/phương tiện giao thông: **Khối chung cư thuộc khu C dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa (Tháp C1, C2: 28 tầng + 01 tầng kỹ thuật).**

2. Địa điểm xây dựng (đối với công trình): Xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.

3. Chủ đầu tư/chủ sở hữu/chủ phương tiện giao thông: Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central (Đại diện liên danh: Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes).

4. Địa chỉ của chủ đầu tư: Số 51, Kinh Dương Vương, phường Phú Lâm, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Đơn vị tư vấn thiết kế: Trung tâm thiết bị phòng cháy chữa cháy 4/10.

### 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 (theo Mẫu số PC11).

- 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.

- 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.

- Văn bản thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình (theo Mẫu số PC13).

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

#### 1. Quy mô công trình:

Công trình được xây dựng trên tổng diện tích khu đất 26.707m<sup>2</sup> bao gồm các hạng mục công trình:

- **Tháp chung cư C1:** 28 tầng + 01 tầng kỹ thuật

+ Tầng 1 (cos +0.000): diện tích 5.693,9m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối tháp: Khối C1.1 (bố trí: 15 căn hộ thương mại, sảnh chính, hành lan chung cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, nhà giữ trẻ, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng giao nhận hàng); Khối C1.2 (bố trí: 17 căn hộ thương mại, sảnh chính, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, nhà giữ trẻ, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng kích sóng, phòng giao nhận hàng, phòng vệ sinh chung và khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên); Khối C1.3 (bố trí: 05 căn hộ thương mại, sảnh chính, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, phòng sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe ô tô, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng trạm biến áp, phòng máy phát điện, phòng bơm, phòng trực PCCC, phòng ban quản lý, phòng rác, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên).

+ Tầng 2 (cos +3.600): diện tích 5.499,9m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối tháp: Khối C1.1 (bố trí: 11 căn hộ thương mại, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, nhà giữ trẻ, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác); Khối C1.2 (bố trí: 09 căn hộ thương mại, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác và khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên); Khối C1.3 (bố trí: 04 căn hộ thương mại, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng vệ sinh chung và khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên).

+ Tầng 3 (cos +6.800): diện tích 5.717,8m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối: Khối C1.1 (bố trí: bãi để xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn); Khối C1.2 (bố trí: bãi để xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên); Khối C1.3 (bố trí: bố trí bãi để xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng vệ sinh chung, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên);

+ Tầng 4 (cos +10.000): diện tích 5.717,8m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối: Khối C1.1 (bố trí: bãi để xe 2 bánh, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác và khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng dưới); Khối C1.2 (bố trí: bãi để xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, sảnh tầng, cụm thang máy, các

thang bộ thoát nạn, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên); Khối C1.3 (bố trí: bố trí bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng vệ sinh chung, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên);

+ Tầng 5 ÷ 22 (cos +14.200 ÷ cos +68.600): mỗi tầng cao 3,2m, diện tích 4.490,1m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối: Khối C1.1 (bố trí: 24 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác); Khối C1.2 (bố trí: 22 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác); Khối C1.3 (bố trí: 20 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác);

+ Tầng 23 ÷ 25 (cos: +71.800, +75.000, +78.200): diện tích 2.942,6m<sup>2</sup>; bao gồm 02 khối: Khối C1.2 (bố trí: 22 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác); Khối C1.3 (bố trí: 20 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác);

+ Tầng 26 ÷ 28 (cos: +81.400, +84.600, +87.300): diện tích 1.094,4m<sup>2</sup>; bố trí Khối C1.3 (bao gồm: 20 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác);

+ Tầng kỹ thuật (cos +91.000): diện tích 139,3m<sup>2</sup>.

**- Tháp chung cư C2: 28 tầng + 01 tầng kỹ thuật**

+ Tầng 1 (cos +0.000): diện tích 5.693,9m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối tháp: Khối C2.1 (bố trí: 15 căn hộ thương mại, sảnh chính, hành lan chung cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, nhà giữ trẻ, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng giao nhận hàng); Khối C2.2 (bố trí: 17 căn hộ thương mại, sảnh chính, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, nhà giữ trẻ, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng kích sóng, phòng giao nhận hàng, phòng vệ sinh chung và khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên); Khối C2.3 (bố trí: 05 căn hộ thương mại, sảnh chính, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, phòng sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe ô tô, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng trạm biến áp, phòng máy phát điện, phòng bơm, phòng trực PCCC, phòng ban quản lý, phòng rác, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên).

+ Tầng 2 (cos +3.600): diện tích 5.499,9m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối tháp: Khối C2.1 (bố trí: 11 căn hộ thương mại, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, nhà giữ trẻ, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác); Khối C2.2 (bố trí: 09 căn hộ thương mại, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác và khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên); Khối C2.3 (bố trí: 04 căn hộ thương mại, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng vệ sinh chung và khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên).

+ Tầng 3 (cos +6.800): diện tích 5.717,8m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối: Khối C2.1 (bố trí: bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, sảnh tầng, cụm thang

máy, các thang bộ thoát nạn); Khối C2.2 (bố trí: bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên); Khối C2.3 (bố trí: bố trí bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng vệ sinh chung, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên);

+ Tầng 4 (cos +10.000): diện tích 5.717,8m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối: Khối C2.1 (bố trí: bãi đỗ xe 2 bánh, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác và khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng dưới); Khối C2.2 (bố trí: bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên); Khối C2.3 (bố trí: bố trí bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng vệ sinh chung, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, khu vực ram dốc phục vụ xe 2 bánh di chuyển đến bãi đỗ xe ở các tầng trên);

+ Tầng 5 ÷ 22 (cos +14.200 ÷ cos +68.600): mỗi tầng cao 3,2m, diện tích 4.490,1m<sup>2</sup>; bao gồm 03 khối: Khối C2.1 (bố trí: 24 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác); Khối C2.2 (bố trí: 22 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác); Khối C2.3 (bố trí: 20 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác);

+ Tầng 23 ÷ 25 (cos: +71.800, +75.000, +78.200): diện tích 2.942,6m<sup>2</sup>; bao gồm 02 khối: Khối C2.2 (bố trí: 22 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác); Khối C2.3 (bố trí: 20 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác);

+ Tầng 26 ÷ 28 (cos: +81.400, +84.600, +87.300): diện tích 1.094,4m<sup>2</sup>; bố trí Khối C2.3 (bao gồm: 20 căn hộ, sảnh tầng, hành lang, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác);

+ Tầng kỹ thuật (cos +91.000): diện tích 139,3m<sup>2</sup>.

## **2. Các hệ thống phòng cháy, chữa cháy và hệ thống kỹ thuật khác có liên quan:**

- Hệ thống báo cháy tự động loại địa chỉ: trang bị cho các hạng mục công trình: Tháp chung cư C1, C2 và các hạng mục phụ trợ. Gồm: 06 trung tâm báo cháy địa chỉ 8 loop đặt tại phòng trực điều khiển PCCC tại tầng 1 Tháp chung cư C1, các đầu báo cháy, các bộ nút ấn, chuông báo cháy, đèn báo cháy và các thiết bị kèm theo.

- Hệ thống chữa cháy bằng nước (hạng nước chữa cháy trong nhà, tự động sprinkler):

+ 01 trạm bơm chữa cháy đặt tại phòng bơm tại tầng 1 thuộc Tháp chung cư C1, C2 gồm: 02 máy bơm chữa cháy động cơ điện có thông số kỹ thuật  $Q = 42\text{l/s}$ ,  $H = 79\text{m.c.n}$ , 01 máy bơm bù áp động cơ điện có thông số  $Q = 1\text{l/s}$ ,  $H = 87\text{m.c.n}$ , nguồn nước phục vụ chữa cháy có khối tích 144m<sup>3</sup>.

+ 01 trạm bơm chữa cháy đặt tại tầng 23 thuộc Tháp chung cư C1, C2 gồm: 02 máy bơm chữa cháy động cơ điện có thông số kỹ thuật  $Q = 25l/s$ ,  $H = 50m.c.n$  và 01 máy bơm bù áp động cơ điện có thông số  $Q = 1l/s$ ;  $H = 55m.c.n$ , nguồn nước phục vụ chữa cháy có khối tích  $36m^3$ .

+ 01 trạm bơm chữa cháy đặt tại tầng 26 thuộc Tháp chung cư C1, C2 gồm: 02 máy bơm chữa cháy động cơ điện có thông số kỹ thuật  $Q = 25l/s$ ,  $H = 50m.c.n$  và 01 máy bơm bù áp động cơ điện có thông số  $Q = 1l/s$ ;  $H = 55m.c.n$ , nguồn nước phục vụ chữa cháy có khối tích  $36m^3$ .

+ 01 trạm bơm chữa cháy đặt tại tầng kỹ thuật của Tháp chung cư C1, C2 gồm: 02 máy bơm chữa cháy động cơ điện có thông số kỹ thuật  $Q = 25l/s$ ,  $H = 50m.c.n$  và 01 máy bơm bù áp động cơ điện có thông số  $Q = 1l/s$ ;  $H = 55m.c.n$ , nguồn nước phục vụ chữa cháy có khối tích  $36m^3$ .

- Hệ thống chữa cháy tự động bằng khí (FM-200): bố trí tại phòng trạm biên áp của Tháp chung cư C1, C2; phòng kỹ thuật điện của Tháp chung cư C1, C2; phòng máy phát điện của Tháp chung cư C2.

- Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn; hệ thống loa thông báo và hướng dẫn thoát nạn: bố trí ở trên các cửa ra vào, hành lang, cầu thang thoát nạn, lối rẽ trên đường thoát nạn để chiếu sáng, chỉ dẫn lối đi và dễ quan sát.

- Trang bị phương tiện chữa cháy ban đầu: bố trí bình chữa cháy tại tất cả các hạng mục công trình, Tủ dụng cụ phá dỡ thô sơ (bên trong có bố trí mặt nạ phòng độc) tại các tầng của Tháp chung cư C1, C2.

- Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy: gồm 02 nguồn (01 nguồn điện lưới và 01 nguồn từ máy phát điện 1.800 kVA dự phòng).

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

##### **1. Nội dung thẩm định thiết kế:**

- Hệ thống báo cháy tự động;
- Hệ thống chữa cháy bằng nước (hạng nước chữa cháy trong nhà, tự động sprinkler);
- Hệ thống chữa cháy tự động bằng khí (FM-200);
- Trang bị phương tiện chữa cháy ban đầu;
- Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn; Hệ thống loa thông báo và hướng dẫn thoát nạn;
- Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy.

##### **2. Danh mục hồ sơ thiết kế:**

- Bản vẽ báo cháy: FA-01 ÷ FA-21;
- Bản vẽ chữa cháy (hạng nước chữa cháy trong nhà, tự động sprinkler), trang bị dụng cụ phá dỡ thô sơ; mặt nạ phòng độc cách ly; bình chữa cháy xách tay: FF-

01 ÷ FF-31;

- Bản vẽ hệ thống chữa cháy tự động bằng khí FM-200: FM-01 ÷ FM-07;
- Bản vẽ đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn: EX-01 ÷ EX-21
- Bản vẽ hệ thống điện phục vụ PCCC: Đ-002; Đ.C1-105 ÷ Đ.C1-108; Đ.C2-105 ÷ Đ.C2-108.

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/phương tiện giao thông. 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:**

- Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường - Central;
- Cục Cảnh sát PCCC và CNCH;
- Đ/c Trưởng phòng (để báo cáo);
- Lưu: CTPC.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Trung tá Đỗ Châu Thái Duy**