

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: 94 /HĐXD-QLTK

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2023

V/v Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo
NCKT đầu tư xây dựng các hạng mục
công trình Khu nhà ở thấp tầng (biệt thự)
và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu nhà ở
phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ
Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 02/2023/TTr-ĐN ngày 21/02/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của Dự án Khu nhà ở thấp tầng (biệt thự) và hạ tầng kỹ thuật của Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Mã hồ sơ: 000.00.00.G17-230221-0009).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020.

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng có kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

- Hạng mục trình thẩm định: Khu nhà ở thấp tầng (biệt thự) và hạ tầng kỹ thuật.

2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình: Nhóm B, công trình dân dụng cấp III, công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III thuộc dự án có công trình cấp I (theo quy hoạch chi tiết và chủ trương đầu tư, chung cư cao tầng lô B3 có tổng diện tích sàn xây dựng 38.533m²).

3. Người quyết định đầu tư: Bà Ngô Thị Thanh Tâm – Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.

4. Nhà đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên, địa chỉ tầng 2, số 87A Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.



5. Địa điểm xây dựng: Tại lô đất thuộc thửa số 108 và 59, tờ bản đồ số 37 và 38, Bộ địa chính phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Giá trị tổng mức đầu tư khoảng:

- Tổng mức đầu tư của toàn dự án theo Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: 1.466.208.000.000 đồng.

- Tổng mức đầu tư hạng mục Khu nhà ở thấp tầng và hạ tầng kỹ thuật là 466.514.000.000 đồng (theo tờ Trình).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Thời gian thực hiện: Đến hết năm 2026.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở.

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Kỹ thuật ENVI GREEN.

- Nhà thầu thiết kế cơ sở công trình nhà ở thấp tầng (biệt thự): Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế kiến trúc Xây dựng Nam An.

- Nhà thầu thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Đường Việt.

11. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Nguyễn Minh.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

a. Văn bản pháp lý về chủ trương đầu tư:

- Văn bản số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03/11/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, Quận 2 cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên;

- Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

b. Văn bản pháp lý về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2 đến năm 2020, tỷ lệ 1/5000;

- Quyết định số 1610/QĐ-UBND ngày 05/4/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Cát Lái - Bình Trưng Đông, quy mô 66,08ha, phường Cát Lái và phường Bình Trưng Đông, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông);

- Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29/3/2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m² tại phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, quận 2;

- Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, thành phố Thủ Đức;

c. Văn bản pháp lý về phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường:

- Văn bản số 7029/PC07-Đ2 ngày 28/10/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án;

- Quyết định số 1064/QĐ-STNMT-CCBVMVT ngày 25/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức với quy mô 60.732m², 683 căn hộ tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên;

d. Văn bản pháp lý khác:

- Quyết định số 4859/QĐ-UBND ngày 19/9/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh tại phường Bình Trưng Đông, quận 2;

- Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giao đất bổ sung cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh phường Bình Trưng Đông, quận 2;

- Văn bản số 1262/SGTVT-KT ngày 16/02/2022 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh về việc có ý kiến kết nối giao thông công trình Khu Nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Văn bản số 3756/PCTĐ-KTAT ngày 10/12/2021 của Công ty Điện lực Thủ Đức về việc xác nhận khả năng đấu nối cấp điện cho Dự án;

- Văn bản số 2405/CV-CNTĐ ngày 27/12/2021 của Công ty Cổ phần cấp nước Thủ Đức về thỏa thuận vị trí lấy nguồn và cấp nước sinh hoạt cho dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Văn bản số 9230/SGTVT-CTN ngày 25/6/2012 của Sở Giao thông Vận tải thành phố Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận mép bờ cao (vị trí đỉnh kè) rạch

Bà Queo giáp khu đất dự án Khu nhà ở Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên tại phường Bình Trưng Đông, quận 2;

- Văn bản số 650/SXD-HTKT ngày 12/01/2023 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về ý kiến vị trí, quy mô kẻ trên tuyến rạch Bà Queo (tên khác là rạch Ông Queo) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Văn bản số 5612/UBND-QLĐT ngày 08/9/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về có ý kiến hướng tuyến thoát nước thải dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, thành phố Thủ Đức.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra

- Báo cáo khảo sát địa chất lập năm 2022.

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập năm 2023.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Nguyễn Minh (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00006574 cấp ngày 18/12/2017*).

- Lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở công trình:

+ Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Kỹ thuật ENVI GREEN (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM – 00058982 cấp ngày 25/11/2021*).

+ Thiết kế cơ sở công trình nhà ở thấp tầng (biệt thự): Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế kiến trúc Xây dựng Nam An (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00019703 cấp ngày 21/9/2020*).

- Thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Đường Việt (*Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số 00002135 cấp ngày 03/7/2017*).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc

Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức có quy mô diện tích 60.732,2m². Bao gồm: Nhà ở thấp tầng (biệt thự) và chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ.

Ranh giới khu đất:

+ Phía Đông: Giáp rạch ông Queo và rạch Bà Cua.

+ Phía Bắc: Giáp đất ruộng và ao.

+ Phía Tây: Giáp đất ruộng và ao.

+ Phía Nam: Giáp rạch Ông Queo và ao.

Bảng cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở		
1.1	Đất ở	30.002	49,40
	Đất ở thấp tầng (biệt thự)	17.390	
	Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ	12.612	
1.2	Đất công trình công cộng	4.351	7,16
	Trường tiểu học	2.975	
	Trường mầm non	1.376	
1.3	Đất cây xanh (bao gồm cây xanh ven rạch)	5.957	9,81
1.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	12.495	20,57
2	Đất ngoài nhóm nhà ở		
2.1	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	1.197	1,97
2.2	Đất giao thông đối ngoại	6.730	11,08
	CỘNG:	60.732	100

Trong giai đoạn này, Chủ đầu tư trình thẩm định hạng mục Nhà ở thấp tầng (biệt thự) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt với tổng diện tích khu đất 60.732m².

Công trình nhà ở thấp tầng (biệt thự) được xây dựng trên các lô đất quy hoạch ký hiệu A1, A2, A3, A4, A5 có diện tích 17.390m² gồm 67 căn. Các hạng mục công trình có chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chủ yếu như sau:

TT	Nội dung	QHCT được phê duyệt (kèm bản vẽ)	TKCS trình thẩm định	Tăng (+), Giảm (-) so với QHCT
1	LÔ A1			
a	Diện tích lô đất (m ²)	1.921	1.921	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	961	822,57	Giảm
c	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	2.401	2.157,84	Giảm
d	Mật độ xây dựng (%)	50	38,78 ÷ 46,17	Giảm
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	1,25	1,00 ÷ 1,21	Giảm
f	Số tầng cao (tầng)	3	3	Không đổi
g	Số căn	7	7	Không đổi
i	Diện tích ô đất căn (m ²)	209 ÷ 335	209 ÷ 335	Không đổi
2	LÔ A2			
a	Diện tích lô đất (m ²)	2.926	2.926	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m ²)	1.463	1.338,19	Giảm
c	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	3.658	3.378,08	Giảm
d	Mật độ xây dựng (%)	50	43,06 ÷ 46,9	Giảm

e	Hệ số sử dụng đất (lần)	1,25	$1,12 \div 1,16$	Giảm
f	Số tầng cao (tầng)	3	3	Không đổi
g	Số căn	12	12	Không đổi
i	Diện tích ô đất căn (m^2)	$234 \div 277$	$234 \div 277$	Không đổi
3	LÔ A3			
a	Diện tích lô đất (m^2)	4.056	4.056	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m^2)	2.028	1.825,78	Giảm
c	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)	5.070	4.651,91	Giảm
d	Mật độ xây dựng (%)	50	$38,05 \div 46,49$	Giảm
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	1,25	$0,99 \div 1,19$	Giảm
f	Số tầng cao (tầng)	3	3	Không đổi
g	Số căn	17	17	Không đổi
i	Diện tích ô đất căn (m^2)	$204 \div 263$	$204 \div 263$	Không đổi
4	LÔ A4			
a	Diện tích lô đất (m^2)	3.738	3.738	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m^2)	1.869	1.725,44	Giảm
c	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)	4.673	4.385,87	Giảm
d	Mật độ xây dựng (%)	50	$38,52 \div 47,59$	Giảm
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	1,25	$1,08 \div 1,21$	Giảm
f	Số tầng cao (tầng)	3	3	Không đổi
g	Số căn	13	13	Không đổi
i	Diện tích ô đất căn (m^2)	$218,4 \div 360,0$	$218,4 \div 360,0$	Không đổi
5	LÔ A5			
a	Diện tích lô đất (m^2)	4.749	4.749	Không đổi
b	Diện tích xây dựng (m^2)	2.375	2.261,78	Giảm
c	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)	5.936	5.687,53	Giảm
d	Mật độ xây dựng (%)	50	$37,91 \div 49,46$	Giảm
e	Hệ số sử dụng đất (lần)	1,25	$0,95 \div 1,24$	Giảm
f	Số tầng cao (tầng)	3	3	Không đổi
g	Số căn	18	18	Không đổi
i	Diện tích ô đất căn (m^2)	$233 \div 378$	$233 \div 378$	Không đổi

Các mẫu thiết kế công trình dạng có quy mô cao 03 tầng, chiều cao tính từ sân đến đỉnh mái khoảng 12m:

- Đối với lô A1, A2, A3, A4 (mẫu DL1, DL2, DL3, DL4, DL5, DL6, DL7, DL8, DL9, DL10, DL11, DL12, DL13, DL14, DL15, DL16, DL17, DL18,

Bảng tổng hợp quy mô các tuyến đường của dự án:

Done

+ Đối với các tuyến đường A, B, số 1, số 3, số 4 Cấp kỹ thuật 40, vận tốc thiết kế 40km/giờ. Tải trọng trục tính toán $P=100\text{kN}$, Modul đàn hồi tối thiểu $E_{yc} = 155\text{Mpa}$. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng từ trên xuống dưới như sau: Lớp 1: Bê tông nhựa chặt (BTNC 12.5) dày 5cm, tưới nhựa dính bám, tiêu chuẩn nhựa 0,5kg/m². Lớp 2: Bê tông nhựa chặt (BTNC 19) dày 7cm, tưới nhựa thấm bám, tiêu chuẩn nhựa 1,0kg/m². Lớp 3: Cấp phối đá dăm loại I, $D_{\text{max}}=25\text{mm}$, dày 18cm, $K \geq 0,98$. Lớp 4: Cấp phối đá dăm loại II, $D_{\text{max}}=37,5\text{mm}$, dày 25cm, $K \geq 0,98$. Lớp đáy móng đá mi bụi dày 30cm, lu lèn $K=1 \div 1,02$. Lu lèn nền đào $K \geq 0,95$.

+ Đối với các tuyến đường nội bộ còn lại (số 2, số 5): Cấp kỹ thuật 20, vận tốc thiết kế 20km/giờ. Tải trọng trục tính toán $P=100\text{kN}$, Modul đàn hồi tối thiểu $E_{yc} = 120\text{Mpa}$. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng từ trên xuống dưới như sau: Lớp 1: Bê tông nhựa chặt (BTNC 9,5) dày 4cm, tưới nhựa dính bám, tiêu chuẩn nhựa 0,5kg/m². Lớp 2: Bê tông nhựa chặt (BTNC 12,5) dày 5cm, tưới nhựa thấm bám, tiêu chuẩn nhựa 1,0kg/m². Lớp 3: Cấp phối đá dăm loại I, $D_{\text{max}}=25\text{mm}$, dày 15cm, $K \geq 0,98$. Lớp 4: Cấp phối đá dăm loại II, $D_{\text{max}}=37,5\text{mm}$, dày 18cm, $K \geq 0,98$. Lớp đáy móng đá mi dày 30cm, lu lèn $K=1 \div 1,02$. Lu lèn nền đào $K \geq 0,90$.

+ Độ dốc ngang mặt đường và vỉa hè: Mặt đường 2 mái, độ dốc ngang mặt đường 2%. Độ dốc ngang vỉa hè: 1,5%.

+ Kết cấu vỉa hè, bó vỉa: Vỉa hè lát đá granite (300x600)mm dày 2cm tại vị trí thông thường, vỉa hè lát đá granite (300x600)mm, dày 3cm tại vị trí lối vào gara xe kết hợp với thảm cỏ, kết cấu bó vỉa bằng bê tông đá 1x2 mác M300.

7.3. Thoát nước mưa

+ Xây dựng hệ thống cống dọc bê tông cốt thép từ D600mm đến D1200mm đi trên vỉa hè kết hợp với cống ngang D400 thu nước toàn bộ mặt đường, hướng thoát nước ra rạch Ông Queo hiện hữu phía Đông Nam của Dự án.

+ Hồ ga thoát nước mưa được xây dựng bằng bê tông cốt thép.

7.4. Thoát nước thải

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt. Đầu tư xây dựng 01 hệ thống xử lý nước thải tập trung với công suất 850m³/ngày đêm, vị trí hệ thống xử lý được xây dựng tại khu vực phía Đông Nam của dự án cạnh rạch Ông Queo, đảm bảo toàn bộ nước thải phát sinh từ giai đoạn vận hành của Dự án được thu gom và xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột B trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận nước thải của khu vực.

7.5. Trạm xử lý nước thải

+ Công suất trạm xử lý nước thải: 850m³/ngày.đêm bao gồm: bể thu gom, bể tách mỡ, bể điều hòa, bể sinh học thiếu khí, bể sinh học hiếu khí, bể lắng sinh học, bể khử trùng, lọc áp lực, hồ ga thoát nước, bể chứa bùn, phòng kỹ thuật điều hành.

+ Lắp đặt đường ống công nghệ, hệ thống điều khiển, thiết bị xử lý mùi, thiết bị xử lý nước thải công suất xử lý $850\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ công nghệ sinh học hiếu khí kiểu bể Aerotank.

7.6. Hệ thống chiếu sáng công cộng

Sử dụng đèn Led lắp trên trụ thép côn tròn, bố trí ngầm hóa cáp điện chiếu sáng, nguồn điện đầu nối với trạm điện hạ thế điện lực trong khu vực dự án. Thiết kế chiếu sáng đáp ứng các giá trị đại lượng chiếu sáng cho phần mặt đường và vỉa hè theo quy định.

7.7. Hệ thống cấp nước

Dựa vào lưu lượng của nguồn cấp và khả năng cấp nước của nguồn nước cấp, nguồn nước máy thành phố, được lấy từ tuyến ống trên đường Võ Chí Công của Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức.

- Mạng lưới cấp nước được bố trí theo dạng mạng vòng kết hợp mạch cụt, nhằm đáp ứng lưu lượng và tăng mức độ an toàn cho mạng lưới khi gặp sự cố cục bộ.

- Mạng lưới cấp nước được bố trí theo các trục đường giao thông, và đảm bảo nước cấp sẽ được cấp đến tất cả các đối tượng dùng nước trong khu quy hoạch.

- Tuyến ống cấp nước được thiết kế lắp đặt trên vỉa hè các trục đường nội bộ giao thông thuộc dự án, tìm ống cách mép chỉ giới đường đỏ từ 0.5 - 1m.

- Trên mạng lưới có bố trí hầm van xả khí, xả cặn.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được xây dựng kết hợp hệ thống cấp nước sinh hoạt. Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q=30\text{ l/s}$ cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng một lúc là 01 đám cháy.

7.8. Hệ thống cấp điện

- Tổng công suất điện 4.930 kVA phân bố ở 04 trạm biến áp dự kiến cung cấp cho khu quy hoạch gồm khu nhà thấp tầng (trạm T4) và khu nhà cao tầng (trạm T1, T2, T3). Trong đó xây dựng mới 01 trạm biến áp phân phối 15(22)/0,4 kV, trong trạm có 01 máy với công suất 630 kVA phục vụ cấp điện hạ thế cho khu nhà thấp tầng.

- Mạng phân phối 22 kV: dự kiến xây dựng mới mạng trục chính cáp ngầm phân phối trung áp 22kV (trong khu vực quy hoạch) cấp cho khu nhà ở thấp tầng, khu nhà cao tầng và kết nối với dự án lân cận, sử dụng cáp bọc cách điện, đặt dưới vỉa hè và lòng đường.

- Mạng phân phối hạ áp: Sử dụng cáp ngầm hạ áp ruột đồng bọc cách điện, đặt dưới vỉa hè và lòng đường.

7.9. Các hệ thống kỹ thuật khác bao gồm: cây xanh công viên và bờ kè.

- *Cây xanh công viên:*

+ Cây xanh bóng mát trên vỉa hè: Trồng cây xanh trên vỉa hè dọc tuyến đường. Đối với vỉa hè dự án rộng 5m, cây xanh được trồng dọc hai bên vỉa hè

các tuyến đường nội bộ. Chọn loại cây đại mộc hoặc các loại cây tương đương thuộc loại cây đại mộc. Đối với vỉa hè dự án rộng 2m và 3m, cây xanh được trồng dọc hai bên vỉa hè. Chọn loại cây trung mộc hoặc các loại cây tương đương thuộc loại cây trung mộc.

+ Công viên tập trung: Tổng diện tích 7.154m² bố trí cây xanh, cỏ, cảnh, đường dạo, trò chơi cho trẻ em, dụng cụ tập thể dục ngoài trời.

- *Bờ kè:*

Tuyến kè rạch Bà Quẹo (tên khác là rạch Ông Quẹo) đã được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến tại Văn bản số 650/SXD-HTKT ngày 12/01/2023 về vị trí, quy mô của bờ kè.

Chiều dài kè: 139,69m, cao độ đỉnh kè: +2,70m (cao độ Hòn Dấu), độ dốc mái kè: 1:1,5 (m=1,5). Cao độ chân khay: -2,00m. Gia cường chân khay: Chân khay đặt trên nền cừ tràm có đường kính gốc 8 đến 10cm, mật độ 25 cây/m², chiều dài 4,5m/cây.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH.

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án được lập đảm bảo tuân thủ theo quy định. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm thiết kế các hạng mục, các chủ trì thiết kế có đủ hồ sơ năng lực theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Thiết kế cơ sở các hạng mục công trình Khu nhà ở (biệt thự) tại các lô đất A1 đến A5 và hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản phù hợp Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29/3/2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 và Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, cơ bản phù hợp đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1610/QĐ-UBND ngày 05/4/2016.

Lưu ý:

- Theo Quy hoạch chung TP Hồ Chí Minh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010, Dự án thuộc khu vực có chức năng **đất trung tâm công cộng phát triển mới và khu ở phát triển mới**.

- Theo quy hoạch chung xây dựng quận 2 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29/12/2012, dự án thuộc khu vực có chức năng **đất ở xây dựng mới, trường**

học, đường giao thông, cây xanh cách ly (đường cáp điện) và cây xanh công viên ven sông.

- Theo quy hoạch phân khu được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1610/QĐ-UBND ngày 05/4/2016, dự án thuộc khu vực có chức năng **đất xây dựng nhà ở thấp tầng, đất xây dựng nhà ở cao tầng, đường giao thông và cây xanh công viên ven sông.**

Các hạng mục công trình được đề xuất tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng gồm khu nhà ở thấp tầng (tại các lô đất có ký hiệu A1, A2, A3, A4, A5 theo quy hoạch chi tiết của Dự án được duyệt) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết Dự án, quy hoạch phân khu và Quy hoạch chung xây dựng quận 2 đã được phê duyệt về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng). Tuy nhiên, chức năng sử dụng đất giữa các cấp độ quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu và quy hoạch chung quận 2 là chưa thống nhất với quy hoạch chung TP Hồ Chí Minh tại Quyết định số 24/QĐ-TTg. Do đó, cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị tại địa phương chịu trách nhiệm đảm bảo sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có):

Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022. Khu vực dự kiến thực hiện Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất xây dựng nhà ở.

Quy mô thiết kế cơ sở các hạng mục công trình Khu nhà ở (biệt thự) tại các lô đất A1 đến A5 và hạ tầng kỹ thuật trình thẩm định cơ bản phù hợp với Văn bản số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03/11/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi của công trình phù hợp về vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực là khả thi.

Dự án đã được các cơ quan/đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn/thỏa thuận đầu nối cấp nước, thoát nước tại Văn bản số 2405/CV-CNTĐ ngày 27/12/2021 của Công ty Cổ phần cấp nước Thủ Đức về thỏa thuận vị trí lấy nguồn và cấp nước sinh hoạt cho dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức; Văn bản số 5612/UBND-QLĐT ngày 08/9/2022 của Ủy ban nhân dân

thành phố Thủ Đức về có ý kiến hướng tuyến thoát nước thải dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, thành phố Thủ Đức; Văn bản số 3756/PCTĐ-KTAT ngày 10/12/2021 của Công ty Điện lực Thủ Đức về việc xác nhận khả năng đấu nối cấp điện cho Dự án.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

Giải pháp thiết kế của dự án cơ bản bảo đảm an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường.

Giải pháp thiết kế về hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến tại văn bản số 7029/PC07-Đ2 ngày 28/10/2022.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1064/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 25/10/2022. Chủ đầu tư cần thực hiện theo nội dung Quyết định và Phụ lục kèm theo Quyết định để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường cho dự án.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng. Tuy nhiên, khi phê duyệt danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

V. KẾT LUẬN.

1. Các hạng mục công trình Khu nhà ở thấp tầng (biệt thự) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cơ bản đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt. Chủ đầu tư cần cứ kết quả thẩm định tại Mục IV văn bản này để rà soát, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đảm bảo chất lượng thiết kế trước khi phê duyệt.

2. Các nội dung chủ đầu tư cần thực hiện khi triển khai các bước tiếp theo:

- Kiểm tra cao độ xây dựng không chế trong phạm vi dự án, đảm bảo sự phù hợp giữa cao độ nền của dự án với cao độ khu vực xung quanh, đảm bảo không gây úng ngập cho dự án và các dự án lân cận.

- Tổ chức kiểm tra, khảo sát hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án lân cận để khớp nối đồng bộ hệ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Đối với các hạng mục chung cư cao tầng lô B1, B2, B3 (chưa trình thẩm định) đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch chi tiết, tuy nhiên chưa phù hợp quy hoạch phân khu, do đó Chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu, làm cơ sở để triển khai các hạng mục này.

- Tiếp tục thực hiện các nội dung lưu ý/khuyến nghị nêu tại Văn bản số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03/11/2012 và Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày

11/02/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29/3/2010 của Ủy ban nhân dân quận 2 và Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức; Văn bản số 650/SXD-HTKT ngày 12/01/2023 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 1262/SGTVT-KT ngày 16/02/2022 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 1064/QĐ-STNMT-CCBVM ngày 25/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 7029/PC07-Đ2 ngày 28/10/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an Thành phố Hồ Chí Minh và các văn bản pháp lý liên quan đến dự án.

- Nước thải sinh hoạt phải đảm bảo thu gom và xử lý khép kín không để ảnh hưởng đến môi trường của Dự án và môi trường xung quanh. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với quy QCXDVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD, QCVN 13:2018/BXD, QCVN 04:2021/BXD, QCVN 06:2022/BXD.

- 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.

- Các nhà thầu tư vấn xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm phục vụ công việc khi có bản quyền hợp lệ.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình đã đóng dấu thẩm định về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Khu nhà ở thấp tầng (biệt thự) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Tường Văn (để b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh (p/hợp quản lý theo quy định)
- UBND TP Thủ Đức
- Sở XD TP Hồ Chí Minh
- Lưu VP, QLTK (ĐVP).



Hoàng Quang Nhu



PHỤ LỤC

(Đính kèm công văn số: 94/HĐXD-QLTK ngày 24/10/2023)

Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
(Thông kê mẫu nhà ở thấp tầng (biệt thự) tại lô đất từ A1 đến A5)

STT	Mã hiệu ô đất	Mẫu nhà	Diện tích ô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	DTXD Tầng 1 (m ²)	DTXD Tầng 2 (m ²)	DTXD Tầng 3 (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn
1	A1-1	DL1	290	112,47	112,47	112,47	66,36	291,30	1
2	A1-2	DL2	313	144,52	144,52	144,56	74,33	363,41	1
3	A1-3	DL3	209	84,15	84,15	96,32	53,29	233,76	1
4	A1-4	DL4	276	124,78	124,78	133,52	74,42	332,72	1
5	A1-5	DL5	335	148,42	148,42	153,88	79,12	381,42	1
6	A1-6	DL6	289	124,08	124,08	128,63	68,76	321,47	1
7	A1-7	DL7	209	84,15	84,15	96,32	53,29	233,76	1
8	A2-1, A3-9	DL8	247,5	107,43	107,43	113,09	56,23	276,75	2
9	A2-12, A3-8	DL8m	247,5	107,43	107,43	113,09	56,23	276,75	2
10	A2-3, A2-5, A2-9, A2-11, A3-5, A3-7, A3-11, A3-15	DL9	240	111,58	111,58	111,58	56,23	279,39	8
11	A2-2, A2-4, A2-8, A2-10, A3-6, A3-10, A3-12	DL9m	240	111,58	111,58	111,58	56,23	279,39	7
12	A2-6	DL10	234	100,77	100,77	114,14	53,93	268,84	1
13	A2-7	DL11	277	129,92	129,92	132,38	58,32	320,62	1
14	A3-4, A3-14	DL12	240	111,56	111,56	117,14	56,21	284,91	2
15	A3-3, A3-13	DL12m	240	111,56	111,56	117,14	56,21	284,91	2
16	A3-2	DL13	231	103,43	103,43	106,72	54,31	264,46	1

1

STT	Mã hiệu ô đất	Mẫu nhà	Diện tích ô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	DTXD Tầng 1 (m ²)	DTXD Tầng 2 (m ²)	DTXD Tầng 3 (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn
17	A3-16	DL14	223	98,53	98,53	101,82	56,21	256,56	1
18	A3-17	DL15	263	100,07	100,07	105,27	54,42	259,76	1
19	A3-1	DL16	204	81,59	81,59	87,33	53,34	222,26	1
20	A4-2, A4-6, A4-8	DL17	280	133,24	133,24	133,24	68,02	334,50	3
21	A4-3, A4-7	DL17m	280	133,24	133,24	133,24	68,02	334,50	2
22	A4-4	DL18	280	133,24	133,24	138,00	68,02	339,26	1
23	A4-5	DL18m	280	133,24	133,24	138,00	68,02	339,26	1
24	A4-1	DL19	360	160,92	160,92	165,21	82,12	408,25	1
25	A4-9	DL20	360	155,76	155,76	155,76	87,09	398,61	1
26	A4-10	DL21	278	130,65	130,65	130,65	69,36	330,66	2
	A4-12		280,8						
27	A4-11	DL21m	280,8	130,65	130,65	130,65	69,36	330,66	1
28	A4-13	DL22	218,4	84,13	84,13	100,86	51,02	236,01	1
29	A5-9	DLA5.9	378	143,30	143,30	149,38	68,00	360,68	1
30	A5-10	DLA5.10	317	127,86	127,86	134,90	64,71	327,47	1
31	A5-1	TL1	233	112,51	112,51	112,51	63,18	288,20	1
32	A5-2, A5-4, A5-6, A5-8, A5-12, A5-14, A5-16	TL2	252	124,64	124,64	124,81	62,71	312,16	7
	A5-3, A5-5, A5-7, A5-11, A5-13, A5-15, A5-17								
33		TL2m	252	124,64	124,64	124,81	62,71	312,16	7
34	A5-18	TLG3	293	133,15	133,15	137,10	70,69	340,94	1
TỔNG									67

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **1034** /SXD-HTKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông thành phố Thủ Đức, do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên/

Sở Xây dựng nhận được nhận được Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên về việc thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật và giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư kèm hồ sơ và các văn bản liên quan.

Căn cứ Quyết định số 77/QĐ-UB ngày 28 tháng 02 năm 1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc hợp nhất Ủy ban Xây dựng cơ bản và Sở Xây dựng thành một tổ chức mới lấy tên là Sở Xây dựng;

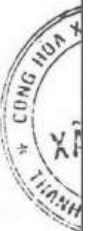
Căn cứ Quyết định số 47/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định 84/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về thí điểm phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực cho chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh;



Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao Sở Xây dựng thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 84/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về thí điểm phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực cho chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và Khu nhà ở thấp tầng của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 15452/SGTVT-XD ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Sở Giao thông Vận tải về việc ý kiến về điều chỉnh hạng mục giao thông dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm Chủ đầu tư;

Căn cứ Công văn số 10805/UBND-GTCC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư;

Căn cứ hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông thành phố Thủ Đức.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông thành phố Thủ Đức, do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN (theo Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên)

1. Tên dự án: Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

Hạng mục thẩm định: Hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, chiếu sáng công cộng, công viên cây xanh, bờ kè, cấp điện, chống sét) và giao thông.

2. Loại nhóm dự án: Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, Nhóm B.

3. Loại, cấp công trình chính:

Hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

+ Đường giao thông: Đường trong đô thị cấp III.

- + Tuyến cống thoát nước mưa: Cấp III.
- + Tuyến cống thoát nước thải: Cấp III.
- + Trạm xử lý nước thải: Cấp III (công suất trạm xử lý 850 m³/ngày đêm).
- + Chiều sáng công cộng: Cấp IV.
- + Cấp điện, chống sét: Cấp IV.
- + Công viên cây xanh: Cấp IV (Diện tích <5ha).

4. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.

5. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.

6. Địa điểm xây dựng: Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Giá trị tổng mức đầu tư: khoảng 1.466.208.000.000 đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

9. Thời gian thực hiện: đến hết năm 2026.

Như vậy, hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông có cấp công trình là cấp III thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (công trình dân dụng, nhóm B) có cấp công trình là cấp I.

II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý:

- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước Bộ Xây dựng;

- Nghị định 84/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về thí điểm phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực cho chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh;

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao Sở Xây dựng thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 84/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ

về thí điểm phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực cho chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 4859/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giao đất bổ sung cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m² tại phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2;

- Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Công văn số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, Quận 2 cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên;

- Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Quyết định số 1064/QĐ-STNMT-CCBVM ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Công văn số 7029/PC07-Đ2 ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án;

- Công văn số 1262/SGTVT-KT ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Sở Giao thông Vận tải về việc có ý kiến kết nối giao thông công trình Khu Nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Công văn số 3756/PCTĐ-KTAT ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Công ty Điện lực Thủ Đức về việc xác nhận khả năng đấu nối cấp điện cho Dự án;

- Công văn số 2405/CV-CNTĐ ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần cấp nước Thủ Đức về thỏa thuận vị trí lấy nguồn và cấp nước sinh hoạt cho dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Công văn số 9230/SGTVT-CTN ngày 25 tháng 6 năm 2012 của Sở Giao thông Vận tải về việc thỏa thuận mép bờ cao (vị trí đỉnh kè) rạch Bà Quẹo giáp khu đất dự án Khu nhà ở Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Công văn số 650/SXD-HTKT ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Sở Xây dựng về ý kiến vị trí, quy mô kè trên tuyến rạch Bà Quẹo (tên khác là rạch Ông Quẹo) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công văn số 15452/SGTVT-XD ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Sở Giao thông Vận tải có ý kiến về điều chỉnh hạng mục giao thông dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

- Công văn số 10805/UBND-GTCC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về hồ sơ điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

- Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên về việc thẩm định điều chỉnh hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm Chủ đầu tư;

- Hồ sơ hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông thuộc Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án:

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

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Địa Tin học Việt.
- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Nguyễn Minh.
- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng SX-TM-DV Đường Việt.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐIỀU CHỈNH TRÌNH THẨM ĐỊNH (theo Công văn số

12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên)

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định: Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bao gồm thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi và bản vẽ thiết kế cơ sở, và hồ sơ năng lực các nhà thầu.

2. Áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn: có áp dụng Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

3. Giải pháp thiết kế điều chỉnh chủ yếu:

Stt	Hạng mục điều chỉnh	TKCS đã được thẩm định tại Văn bản số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023	Thiết kế điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
1	Giao thông	Các lối vào nhà và lối lên xuống cho người khuyết tật: vát xéo, hạ thấp vỉa hè	Các lối vào nhà và lối lên xuống cho người khuyết tật: bo cong bó vỉa tạo lối đi	Điều chỉnh thiết kế nhằm tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan đô thị
		Via hè đường B, đường số 2, đường số 3, đường số 4, đường A: có những đoạn không bố trí thảm cỏ trên vỉa hè	Via hè đường B, đường số 2, đường số 3, đường số 4, đường A: bổ sung thảm cỏ trên vỉa hè	
		Via hè lát đá granit (300x600)mm	Via hè lát đá granit(300x300)mm	
2	Thoát nước mưa		Dịch chuyển vị trí một vài hố ga (1-2m)	Điều chỉnh thiết kế nhằm đảm bảo hài hòa về kiến trúc cảnh quan của Dự án
3	Thoát nước thải		Dịch chuyển vị trí một vài hố ga (1-2m)	
4	Hệ thống chiếu sáng công cộng	Trạm biến áp T1 (2x400kVA), T2 (2x750kVA), T3 (2x1000kVA), T4 (630kVA)	Trạm biến áp T1 (1x800kVA), T2 (1x1500kVA), T3 (1x2000kVA), T4 (800kVA)	Cập nhật theo Công văn số 1492/PCTĐ-KTAT ngày 07/4/2023 của Công ty Điện Lực Thủ Đức về việc thỏa thuận cấp điện
5	Hệ thống cấp điện	- Tổng công suất điện 4.930 kVA. - Trạm biến áp T4 công suất 630kVA.	- Tổng công suất điện 5.100 kVA. - Trạm biến áp T4 công suất 800kVA.	Cập nhật theo Công văn số 1492/PCTĐ-KTAT ngày 07/4/2023 của Công ty Điện Lực Thủ Đức

Stt	Hạng mục điều chỉnh	TKCS đã được thẩm định tại Văn bản số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023	Thiết kế điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
		- Hệ thống điện trung thế. - Hệ thống điện hạ thế.	- Hệ thống điện trung thế bổ sung Tủ RMU trung gian. - Hệ thống điện hạ thế điều chỉnh thiết bị đóng cắt, hệ thống cấp điện.	Đức về việc thỏa thuận cấp điện và Công văn số 3401/PCTĐ-KTAT ngày 01/8/2023 của Công ty Điện Lực Thủ Đức về việc góp ý hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công
6	Chống sét		Dịch chuyển vị trí trụ chống sét khoảng 2m	Điều chỉnh thiết kế nhằm đảm bảo hài hòa về kiến trúc cảnh quan của Dự án
7	Công viên cây xanh			
7.1	Cây xanh bóng mát vỉa hè	Đối với vỉa hè rộng 5m: Chọn loại cây đại mộc hoặc các loại cây tương đương	Đối với vỉa hè rộng 5m (đường A): trồng cây trung mộc (Lộc vừng)	Do vỉa hè rộng 5m nên Công ty xin điều chỉnh thành cây trung mộc để phù hợp với quy định tại Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng.
		Tổng số cây: 152 cây	Tổng số cây: 166 cây	Bổ sung thêm cây xanh đảm bảo cảnh quan và bóng mát đường phố.
7.2	Công viên tập trung	Công viên 1: Bố trí cây xanh, thảm cỏ, đường dạo.	Công viên 1: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, đường dạo, bổ sung thêm: sân chơi, ghế ngồi, chòi xe đạp, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, hồ cảnh, cổng trang trí.	Điều chỉnh thiết kế nhằm đảm bảo hài hòa về kiến trúc cảnh quan và công năng sử dụng của Dự án.
		Công viên 2: Bố trí cây xanh, thảm cỏ.	Công viên 2: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, bổ sung thêm: hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa.	

Stt	Hạng mục điều chỉnh	TKCS đã được thẩm định tại Văn bản số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023	Thiết kế điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
		Công viên 3: Bố trí cây xanh, thảm cỏ.	Công viên 3: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, bổ sung thêm: đường dạo, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa.	
		Công viên 4: Bố trí cây xanh, thảm cỏ, đường dạo, dụng cụ tập thể dục ngoài trời.	Công viên 4: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, đường dạo, bổ sung thêm: sân chơi trẻ em, sân thể thao, ghế ngồi, chòi nghỉ, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa.	
		Công viên 5: Bố trí cây xanh, thảm cỏ, dụng cụ tập thể dục ngoài trời.	Công viên 5: Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, bổ sung thêm: đường dạo, ghế ngồi, chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải.	

IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN

1. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức (Công văn số 10805/UBND-GTCC ngày 06/11/2024)

- Liên quan đến nội dung điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo đề xuất của công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên tại Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 không làm thay đổi quy mô dự án, **cơ bản phù hợp theo quy hoạch được duyệt**. Do đó, đối với các nội dung điều chỉnh hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông dự án (thay đổi các vị trí lên xuống, thay đổi vị trí hồ ga, trụ chiếu sáng, thay đổi bố trí cây xanh trong công viên,...), đề nghị Sở Xây dựng căn cứ vào các quy định hiện hành và điều kiện thực tiễn của địa phương để xem xét thẩm định theo quy định.

2. Sở Giao thông vận tải (Công văn số 15452/SGTVT- XD ngày 14/11/2024)

- Theo Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024, Chủ đầu tư kiến nghị điều chỉnh thiết kế các lối vào nhà và lối lên xuống cho người khuyết tật; bổ sung thảm cỏ trên vỉa hè; điều chỉnh kích thước đá lát vỉa hè. Các nội dung điều chỉnh không làm thay đổi bề rộng vỉa hè và quy mô đầu tư dự án, không thuộc đối tượng cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở được quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày

03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, đề nghị Chủ đầu tư lưu ý một số nội dung như sau:

+ Việc bổ sung mảng xanh trên vỉa hè ảnh hưởng đến lối đi cho người đi bộ. Do đó, trên cơ sở dự báo lưu lượng người đi bộ, Chủ đầu tư cần xác định số làn đi bộ, chiều rộng làn đi bộ trên hè phố đảm bảo khả năng thông hành được quy định tại Mục 2.2.3.3.5 và Mục 2.2.3.3.7 QCVN 07-4:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình giao thông đô thị, tạo điều kiện cho người đi bộ lưu thông thuận lợi, an toàn;

+ Hiện nay, Bộ Xây dựng đã ban hành QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng thay thế 10:2014/BXD. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư rà soát, cập nhật, đảm bảo đường, lối vào công trình cho người khuyết tật được quy định tại Mục 2.2 QCVN 10:2024/BXD;

+ Chiều cao bó vỉa cần đảm bảo quy định tại Mục 2.2.3.3.9 QCVN 07-4:2023/BXD;

+ Lối đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng để bộ hành được thuận lợi, thoát nước tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị;

+ Đối với các nội dung khác liên quan đến hạng mục giao thông, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện theo đúng ý kiến thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng tại Công văn số 94/HĐXD-QL ngày 24/4/2023 và Giấy phép xây dựng được Sở Xây dựng cấp số 28/GPXD ngày 22/5/2023.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022;

- Hồ sơ trình cơ bản đầy đủ thành phần theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức là dự án sử dụng vốn khác và không có điều chỉnh về tổng mức đầu tư. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất có năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm thiết kế các hạng mục, các chủ trì thiết kế có đủ hồ sơ năng lực theo quy định.

- Đề nghị Chủ đầu tư hoàn thiện, làm rõ một số nội dung sau liên quan đến hệ thống chiếu sáng đô thị:

+ Cập nhật cấp công trình chiếu sáng theo Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

+ Rà soát, đánh giá sự phù hợp trong việc sử dụng thiết bị ballast (thường được sử dụng cho hệ thống đèn HPS) để tiết giảm công suất đèn LED.

+ Theo Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên, nội dung thiết kế điều chỉnh so với Thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023 về hạng mục chiếu sáng đô thị là các trạm biến áp. Tuy nhiên, các trạm biến áp này là hạng mục thuộc hệ thống cấp điện, không thuộc hệ thống chiếu sáng đô thị.

+ Qua rà soát, Sở Xây dựng nhận thấy có những nội dung thiết kế thay đổi nhưng chưa được đề cập (cụ thể theo bảng dưới). Đề nghị Chủ đầu tư tổ chức rà soát, làm rõ và cập nhật đầy đủ nội dung thay đổi, đảm bảo sự đồng bộ của hồ sơ trình thẩm định.

STT	Nội dung	Thiết kế cơ sở đã được thẩm định	Thiết kế điều chỉnh
1	Khoảng cách bố trí đèn	- Đường 6m: khoảng cách bố trí trung bình 40m. - Đường có bề rộng 8m: khoảng cách bố trí trung bình 35m. - Đường bề rộng 10m: khoảng cách bố trí trung bình 30m. - Đường có bề rộng 12m: khoảng cách bố trí trung bình 45 – 50m.	- Đường 6m: khoảng cách bố trí trung bình 30 – 35m. - Đường có bề rộng 8m: khoảng cách bố trí trung bình 25 – 30m. - Đường bề rộng 10m: khoảng cách bố trí trung bình 25m. - Đường có bề rộng 12m: khoảng cách bố trí trung bình 30 – 45m.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng được, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

- Thiết kế cơ sở của dự án (phương án thiết kế và quy mô mặt cắt ngang đường của dự án) không thay đổi so với thiết kế cơ sở của dự án được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định Công văn số 94/HĐXD-QL ngày 24/4/2023.

- Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức tại Công văn số 10805/UBND-GTCC ngày 06/11/2024 thì nội dung điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo đề xuất của công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên tại Công văn số 12/2024/CV-ĐN ngày 20/9/2024 không làm thay đổi quy mô dự án, cơ bản phù hợp theo quy hoạch được duyệt.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật liên quan (nếu có):

Nội dung này không điều chỉnh. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

Nội dung này không điều chỉnh. Chủ đầu tư có trách nhiệm cập nhật hiện trạng và điều chỉnh ở bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

Giải pháp thiết kế về hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH thẩm duyệt PCCC tại Công văn số 297/TD-PCCC ngày 21/5/2023.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 1064/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 25/10/2022. Chủ đầu tư cần thực hiện theo nội dung Quyết định và Phụ lục kèm theo Quyết định để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường cho dự án.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục rà soát, cập nhật các Tiêu chuẩn kỹ thuật trình duyệt điều chỉnh, bổ sung đảm bảo phù hợp với giải pháp thiết kế, công nghệ thi công và nghiệm thu đảm bảo sự hài hòa, đồng bộ trong toàn bộ các tiêu chuẩn được áp dụng cho dự án.

7. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng:

Nội dung này không điều chỉnh; Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát nội dung hợp đồng đã ký kết, các quy định về quản lý hợp đồng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng để tổ chức thực hiện theo quy định tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.



VI. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông thành phố Thủ Đức đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi Chủ đầu tư tổ chức rà soát và hoàn chỉnh các nội dung theo Mục V của văn bản này.

2. Các yêu cầu đối với chủ đầu tư, tư vấn và đơn vị tham gia hoạt động xây dựng:

- Tiếp tục thực hiện các lưu ý tại Công văn số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và Khu nhà ở thấp tầng của Dự án. Các nội dung không điều chỉnh được giữ nguyên và tiếp tục thực hiện theo Công văn số 94/HĐXD-QLTK ngày 24/4/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.

- Chủ đầu tư và tư vấn thiết kế chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác của số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh, an toàn, chất lượng xây dựng công trình xây dựng.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn có trách nhiệm kiểm tra, rà soát các bản vẽ kết cấu đã được phê duyệt, trình điều chỉnh để tránh sử dụng các thiết kế, bản vẽ kết cấu có tính độc quyền.

- Công văn này không có giá trị thay thế Giấy phép xây dựng; trước khi khởi công, Chủ đầu tư phải đảm bảo đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông thành phố Thủ Đức, do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư. *om*

Nơi nhận:

- Như trên; *WJ*
- Sở Giao thông Vận tải;
- UBND thành phố Thủ Đức;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu (VT- HTKT). NĐP 07b.



Đặng Phú Thành