

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: 264 /HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2023

V/v thông báo kết quả thẩm định
BCNCKT ĐTXD hạng mục Nhà ở
chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu
B.5 (Khu B) của dự án Khu dân cư
và công viên Phước Thiện

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 127-2023/TTr-TPX ngày 26/6/2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B) của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (*Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số 000.00.00.G17-230704-0019 ngày 04/7/2023*).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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

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

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Dự án: Khu dân cư và công viên Phước Thiện.

- Hạng mục công trình thẩm định: Chung cư tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: Dự án nhóm A; công trình dân dụng, cấp I; thời hạn sử dụng công trình 100 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Bà Nguyễn Thục Hiền - Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh; địa chỉ: Số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Long Bình, Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: Khoảng 3.216 tỷ đồng (theo Tờ trình số 127-2023/TTr-TPX ngày 26/6/2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Thời gian thực hiện: Đến quý IV/2024.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu của Việt Nam và một số tiêu chuẩn nước ngoài.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Trung tâm nghiên cứu Địa kỹ thuật - Trường Đại học Mỏ - Địa chất.

12. Các thông tin khác:

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có các văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở số: 769/HĐXD-QLDA ngày 11/12/2018 (Nhà ở cao tầng tại lô đất II.1-A7 đến II.4-A10), 801/HĐXD-QLDA ngày 21/12/2018 (Hạ tầng kỹ thuật toàn khu), 224/HĐXD-QLDA ngày 05/5/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất III.1-B1 đến III.3-B3), 257/HĐXD-QLDA ngày 26/5/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất A1 đến A6), 315/HĐXD-QLDA ngày 22/6/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất B6, B7), 250/HĐXD-QLDA ngày 25/8/2022 (Nhà ở cao tầng tại lô đất B.4) và các văn bản khác thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng, Trường học,...

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có các văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật số: 15/HĐXD-QLTK ngày 10/01/2019 và 225/HĐXD-QLTK ngày 26/5/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất II.1-A7 đến II.4-A10), 62/HĐXD-QLDA ngày 28/01/2019 (Hạ tầng kỹ thuật toàn khu), 256/HĐXD-QLTK ngày 26/5/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất III.1-B1 đến III.3-B3), 291/HĐXD-QLTK ngày 10/6/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất A1 đến A6), 526/HĐXD-QLTK ngày 28/9/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất B6, B7) và các văn bản khác thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng, Trường học,...

- Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp các Giấy phép xây dựng số: 27/GPXD ngày 25/02/2019 (Nhà ở cao tầng tại lô đất II.1-A7 đến II.4-A10), 81/GPXD ngày 29/6/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất A1 đến A6), 80/GPXD ngày 29/6/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất III.1-B1 đến III.3-B3), 149/GPXD ngày 11/12/2020 (Nhà ở cao tầng tại lô đất B6, B7), 61/GPXD ngày 20/10/2022 (Nhà ở cao tầng tại lô đất B.4).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29/3/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thực hiện dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện.

- Quyết định số 5118/QĐ-UBND ngày 29/9/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ

1/2000 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9.

- Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu B), phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9.

- Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các lô đất B4, B5, TMDV2 thuộc Khu B, Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 301/QĐ-BTNMT ngày 29/01/2018 của Bộ Tài nguyên và môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn bản số 1139/PCCC&CNCH-P6 ngày 01/8/2018 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện.

- Văn bản số 1757/PCCC&CNCH-P4 ngày 30/6/2023 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở (công trình Nhà ở cao tầng lô B5 thuộc dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện).

- Văn bản số 305/TC-QC ngày 15/6/2018 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 13480/SGTVT-KT ngày 14/12/2018 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh về thỏa thuận phương án đấu nối giao thông dự án.

- Văn bản số 773/CNTĐ-KT ngày 04/6/2018 của Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức về thỏa thuận đấu nối nguồn cấp nước cho dự án.

- Văn bản số 1543/TTCN-QLTN ngày 22/6/2018 của Trung tâm điều hành chương trình chống ngập nước về thỏa thuận hướng tuyến đấu nối hệ thống thoát nước của dự án.

- Văn bản số 1548/PCTTh-KTAT ngày 30/5/2018 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về thỏa thuận nguồn cung cấp điện.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng lập tháng 11/2017.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng lập tháng 7/2023.

- Thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở lập tháng 7/2023.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu lập khảo sát xây dựng

- Trung tâm nghiên cứu Địa kỹ thuật – trường Đại học Mỏ - Địa chất, có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003297 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 21/8/2017, thời hạn đến ngày 21/8/2022.

- Chủ nhiệm khảo sát xây dựng: Bùi Ngọc Minh có chứng chỉ hành nghề số KS-04-09557 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 29/10/2013, thời hạn đến 29/10/2018; chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00054810 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 28/3/2019, thời hạn đến ngày 28/3/2024.

3.2. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi

Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00005674 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng gia hạn ngày 21/10/2022, thời hạn đến ngày 21/10/2032.

- Chủ nhiệm thiết kế xây dựng và chủ trì thiết kế phần kết cấu: Trịnh Minh Hiếu có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00089837 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/5/2020, thời hạn đến ngày 29/5/2025.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: Nguyễn Thị Huyền có chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-05-2022-039 do Sở quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 22/9/2022, thời hạn đến ngày 22/9/2032.

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình (không gồm thông gió, điều hòa không khí): Đặng Quốc Vương có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00002822 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 17/6/2022, thời hạn đến ngày 17/6/2027.

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước công trình: Phạm Văn Doanh có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00017796 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, thời hạn đến ngày 29/12/2027.

- Chủ trì thiết kế thông gió, điều hòa không khí công trình: Nguyễn Hữu Tuyên có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00017789 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, thời hạn đến ngày 29/12/2027.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (hạng mục hạ tầng kỹ thuật, các công trình nhà ở chung cư cao tầng, nhà ở thấp tầng,...). Theo quy định về xử lý chuyển tiếp tại khoản 5 Điều 110 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, Cục Quản lý hoạt động xây dựng chỉ thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đối với hạng mục công trình Nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B) của dự án theo quy định của Nghị định này.

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

Dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 03 khu: Khu A có tổng diện tích 665.668m², Khu B có tổng diện tích 541.331m² và Khu C có tổng diện tích 1.511.863m².

Chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B) của dự án (đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 08/6/2022).

Các công trình Chung cư tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B) của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện có 02 tầng hầm chung, diện tích sàn xây dựng khoảng $23.069,3\text{m}^2/\text{tầng}$, tầng hầm 2 cao 3,55m, tầng hầm 1 cao 3,55m đến 4,7m, các tầng hầm bố trí khu để xe (tổng diện tích khoảng $36.213,5\text{m}^2$, trong đó tổng diện tích cần để bố trí chỗ để xe theo tính toán khoảng 24.172m^2) và không gian kỹ thuật phục vụ công trình.

1.1. Khối A

Công trình có quy mô cao 32 tầng (không kể tầng hầm, tầng tum thang), diện tích xây dựng khoảng $1.339,4\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $42.304,9\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng lánh nạn, tum thang khoảng $41.821,8\text{m}^2$, chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái 120,4m, tổng số căn hộ ở là 449 căn, tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng $363,9\text{m}^2$ (tương đương $0,81\text{m}^2/\text{căn hộ}$). Giải pháp trục giao thông đứng của công trình gồm 06 thang máy (trong đó có 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy) và 02 thang bộ. Các căn hộ ở của dự án có diện tích từ $30,7\text{m}^2$ đến $100,0\text{m}^2$ (số căn hộ ở diện tích dưới 45m^2 là 60 căn, có tỷ lệ 13% so với tổng số căn hộ ở của Khối A).

- Tầng 1 cao 5,55m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.339,4\text{m}^2$, bố trí không gian sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.244,2\text{m}^2$, bố trí 14 căn hộ ở, không gian thông tầng.

- Tầng 3, tầng 15 đến tầng 32 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.316,3\text{m}^2$ bố trí 15 căn hộ ở; tầng 4 đến tầng 13 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng $1.315,9\text{m}^2/\text{tầng}$, mỗi tầng bố trí 15 căn hộ ở.

- Tầng 14 cao 4,75m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.314,8\text{m}^2$, bố trí gian lánh nạn, không gian sinh hoạt cộng đồng và tiện ích phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng tum thang cao 5,2m có diện tích sàn xây dựng khoảng $237,8\text{m}^2$, bố trí không gian kỹ thuật.

1.2. Khối B

Công trình có quy mô cao 32 tầng (không kể tầng hầm, tầng tum thang), diện tích xây dựng khoảng $1.280,0\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $40.448,9\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng lánh nạn, tum thang khoảng $39.998,8\text{m}^2$, chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái 120,4m, tổng số căn hộ ở là 419 căn, tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng $363,6\text{m}^2$ (tương đương $0,87\text{m}^2/\text{căn hộ}$). Giải pháp trục giao thông đứng của công

trình gồm 06 thang máy (trong đó có 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy) và 02 thang bộ. Các căn hộ ở của dự án có diện tích từ $30,7\text{m}^2$ đến $100,0\text{m}^2$ (số căn hộ ở diện tích dưới 45m^2 là 30 căn, có tỷ lệ 7% so với tổng số căn hộ ở của Khối B).

- Tầng 1 cao 5,55m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.280,0\text{m}^2$, bố trí không gian sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.190,6\text{m}^2$, bố trí 13 căn hộ ở, không gian thông tầng.

- Tầng 3 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.258,4\text{m}^2$, bố trí 14 căn hộ ở.

- Tầng 4 đến tầng 13 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.257,9\text{m}^2$, bố trí 14 căn hộ ở.

- Tầng 14 cao 4,75m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.256,8\text{m}^2$ bố trí gian lánh nạn, không gian sinh hoạt cộng đồng và tiện ích phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng 15 đến tầng 32 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng $1.258,3\text{m}^2$ /tầng, mỗi tầng bố trí 14 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao 5,2m có diện tích sàn xây dựng khoảng $234,8\text{m}^2$, bố trí không gian kỹ thuật.

1.3. Khối C

Công trình có quy mô cao 34 tầng (không kể tầng hầm, tầng tum thang), diện tích xây dựng khoảng $1.491,0\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $50.217,5\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng lánh nạn, tum thang khoảng $49.592,4\text{m}^2$, chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái 127,3m, tổng số căn hộ ở là 542 căn, tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng $453,7\text{m}^2$ (tương đương $0,84\text{m}^2$ /căn hộ). Giải pháp trục giao thông đứng của công trình gồm 08 thang máy (trong đó có 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy) và 02 thang bộ. Các căn hộ ở của dự án có diện tích từ $29,0\text{m}^2$ đến $92,2\text{m}^2$ (số căn hộ ở diện tích dưới 45m^2 là 64 căn, có tỷ lệ 12% so với tổng số căn hộ ở của Khối C).

- Tầng 1 cao 5,55m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.491,0\text{m}^2$, bố trí không gian sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.399,2\text{m}^2$, bố trí 15 căn hộ ở, không gian thông tầng, sân chơi trong nhà.

- Tầng 3 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.467,0\text{m}^2$, bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 4 đến tầng 13 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng $1.470,5\text{m}^2$ /tầng, mỗi tầng bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 14 cao 4,75m có diện tích sàn xây dựng khoảng $1.469,4\text{m}^2$, bố trí gian lánh nạn, không gian sinh hoạt cộng đồng và tiện ích phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng 15 đến tầng 34 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.470,8m²/tầng, mỗi tầng bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao 5,2m có diện tích sàn xây dựng khoảng 269,9m², bố trí không gian kỹ thuật.

1.4. Khối D

Công trình có quy mô cao 34 tầng (không kể tầng hầm, tầng tum thang), diện tích xây dựng khoảng 1.499,2m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 50.606,9m², tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng lánh nạn, tum thang khoảng 49.981,8m², chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái 127,7m, tổng số căn hộ ở là 542 căn, tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng 457,3m². Giải pháp trục giao thông đứng của công trình gồm 09 thang máy (trong đó có 01 thang máy phục vụ phòng cháy chữa cháy, 1 thang tải rác) và 02 thang bộ. Các căn hộ ở của dự án có diện tích từ 29,0m² đến 92,2m² (số căn hộ ở diện tích dưới 45m² là 64 căn, có tỷ lệ 12% so với tổng số căn hộ ở của Khối D).

- Tầng 1 cao 5,95m có diện tích sàn xây dựng khoảng 1.499,2m², bố trí không gian sảnh căn hộ, các cửa hàng.

- Tầng 2 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng khoảng 1.406,2m², bố trí 15 căn hộ ở, không gian thông tầng, sân chơi trong nhà.

- Tầng 3 cao 3,45m có diện tích sàn xây dựng khoảng 1.476,8m², bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 4 đến tầng 13 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.481,1m²/tầng, mỗi tầng bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng 14 cao 4,75m có diện tích sàn xây dựng khoảng 1.481,1m², bố trí gian lánh nạn, không gian sinh hoạt cộng đồng và tiện ích phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng 15 đến tầng 34 có chiều cao tầng điển hình 3,45m/tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.482,5m²/tầng, mỗi tầng bố trí 17 căn hộ ở.

- Tầng tum thang cao 5,2m có diện tích sàn xây dựng khoảng 282,6m², bố trí không gian kỹ thuật.

2. Giải pháp kết cấu

Các hạng mục công trình sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi; phần ngầm sử dụng kết cấu đài và sàn nền hầm bê tông cốt thép toàn khối; phần thân được lựa chọn giải pháp hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối, sử dụng hệ kết cấu khung kết hợp với vách đơn bê tông cốt thép toàn khối đỡ tại chỗ chịu lực, dầm sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Cấp điện: Nguồn cấp điện lấy từ mạng lưới điện của dự án cấp đến công trình qua 05 máy biến áp, trong đó gồm 04 máy công suất 2.500kVA/máy và 01 máy biến áp công suất 1000kVA. Từ máy biến áp dẫn điện hạ thế đến các điểm tiêu thụ.

- Cấp nước: Nguồn cấp nước lấy từ mạng lưới cấp nước của dự án cấp vào bể chứa nước và được bơm lên bể nước mái công trình chính, từ bể nước mái cấp đến các điểm sử dụng nước trong công trình.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa tách biệt với thoát nước thải sinh hoạt; nước thải sinh hoạt được dẫn về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực dự án.

- Các hệ thống kỹ thuật khác như: Điều hòa, thông gió, phòng cháy chữa cháy, an ninh, âm thanh, truyền hình, chống sét, ... bố trí theo yêu cầu sử dụng.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không chịu trách nhiệm xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14).

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

- Kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) không nêu trong báo cáo 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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số

15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

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 hạng mục Nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B) của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện theo hồ sơ trình thẩm định đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao, chiều cao công trình, quy mô dân số) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 08/6/2022, cụ thể:

TT	Nội dung	Quy hoạch được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Diện tích lô đất B.5	23.098,0m ²	23.098,0m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	-	5.907,7m ²	-
	- Khối A	-	1.339,4m ²	-
	- Khối B	-	1.280,0m ²	-
	- Khối C	-	1.491,0m ²	-
	- Khối D	-	1.499,2m ²	-
3	Mật độ xây dựng	27%	25,6%	Phù hợp
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm)	-	183.578,3m ²	-
	- Khối A	-	42.304,9m ²	-
	- Khối B	-	40.448,9m ²	-
	- Khối C	-	50.217,5m ²	-
	- Khối D	-	50.606,9m ²	-
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm, tầng lánh nạn, tum thang)	-	181.394,8m ²	-
	- Khối A	-	41.821,8m ²	-
	- Khối B	-	39.998,8m ²	-
	- Khối C	-	49.592,4m ²	-
	- Khối D	-	49.981,8m ²	-
6	Hệ số sử dụng đất	8,0 lần	7,9 lần	Phù hợp
7	Số tầng cao tối đa (không kể tầng tum thang)	-	-	-
	- Khối A, B	32 tầng	32 tầng	Phù hợp
	- Khối C, D	34 tầng	34 tầng	Phù hợp

8	Chiều cao xây dựng công trình tối đa tính từ sân đến cao độ đỉnh mái (khoảng)	-	-	-
	- Khối A, B	120,4m	120,4m	Phù hợp
	- Khối C	127,3m	127,3m	Phù hợp
	- Khối D	127,7m	127,7m	Phù hợp
9	Tổng số căn hộ ở	-	1.952 căn	-
	- Khối A	-	449 căn	-
	- Khối B	-	419 căn	-
	- Khối C	-	542 căn	-
	- Khối D	-	542 căn	-
11	Quy mô dân số	4.510 người	4.510 người	Phù hợp
12	Diện tích đất cây xanh	-	6.122m ²	Phù hợp QCVN 01/2021/B XD
13	Mật độ đất cây xanh	-	26,5%	

Nội dung yêu cầu làm rõ và tiếp tục hoàn thiện:

Theo nội dung thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được xác nhận kèm theo Quyết định số 5118/QĐ-UBND ngày 29/9/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Đối với các hạng mục công trình cao tầng với chức năng ở được khuyến khích khai thác không gian ngầm, bãi đỗ xe còn được tính toán ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khi đã xác định được diện tích sàn xây dựng các loại công trình nhà ở và công cộng; dự kiến được bố trí cả bãi để xe mặt đất trong các lô đất xây dựng chung cư, trung tâm thương mại và dưới các không gian ngầm (Mục 2.2.1.4 và Mục 5.3).

Điểm d Mục 7.3 Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc Khu B của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện quy định về việc tổ chức tầng hầm - công trình kiến trúc ngầm và bãi xe: "*Các ranh đất bố trí công trình chung cư cao tầng, công trình thương mại dịch vụ có bố trí tầng hầm lớn hết ranh đất với chức năng để xe, phục vụ nhu cầu để xe cho người dân trong khu vực.*".

Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm lô đất ký hiệu B.4, B.5 được đóng dấu xác nhận kèm theo Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc Khu B của dự án bổ sung nội dung: "*Quy mô diện tích xây dựng, số lượng tầng hầm: Sẽ do cơ quan thẩm định, phê duyệt thiết kế cơ sở và cấp giấy phép xây dựng xác định đảm bảo đủ chỗ đậu xe theo quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện tự nhiên, địa chất*

công trình, địa chất thủy văn, hiện trạng về xây dựng công trình ngầm tại khu vực quy hoạch."

Công trình Nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B) có quy mô theo thiết kế cơ sở gồm 02 tầng hầm, diện tích bố trí chỗ để xe khoảng 36.213,5m² (tổng diện tích cần để bố trí chỗ để xe theo tính toán phù hợp với QCVN 04:2021/BXD về nhà chung cư là 24.172m²). Nội dung về quy mô tầng hầm cần được cơ quan có thẩm quyền quản lý về quy hoạch có ý kiến chấp thuận theo quy định và theo thẩm quyền.

Báo cáo nghiên cứu khả thi đề xuất xây dựng khoảng 1.952 căn hộ, quy mô dân số 4.510 người, tổng diện tích sàn sử dụng chức năng ở khoảng 132.415m². Chủ đầu tư cần có biện pháp kiểm soát dân số dự án, báo cáo chính quyền địa phương để có thông tin và biện pháp quản lý nhằm hạn chế tối đa việc gia tăng áp lực hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê 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 có liên quan (nếu có)

Tại hồ sơ trình thẩm định, dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện có các chỉ tiêu về quy mô diện tích đất, tiến độ thực hiện phù hợp với Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 29/3/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bảng so sánh nội dung tại chủ trương đầu tư được duyệt với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B) của dự án:

TT	Nội dung	Đơn vị	Pháp lý về đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá
1	Diện tích đất toàn bộ dự án	m ²	2.718.862	2.718.862	Phù hợp
2	Tiến độ thực hiện dự án	-	Năm 2028	Quý IV/2024	Phù hợp

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

Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực (về cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện) là khả thi theo các văn bản của đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực nêu tại Mục II.1 văn bản này. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo tiến độ hoàn thành, đưa vào sử dụng đồng bộ với các hạng mục công trình thuộc dự án, đáp ứng nhu cầu sử dụng; thực hiện bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật theo kế hoạch đã được xác định tại Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định.

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 cơ sở của dự án được tư vấn đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản đảm bảo về an toàn về xây dựng. Ở giai đoạn thiết kế tiếp theo, khi đã có đầy đủ, chi tiết về giải pháp kết cấu công trình, chủ đầu tư cần tổ chức thực hiện kiểm tính, đánh giá lại về an toàn công trình để làm cơ sở thẩm định, phê duyệt.

Giải pháp thiết kế điều chỉnh của dự án đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ có ý kiến tại văn bản số 1757/PCCC&CNCH-P4 ngày 30/6/2023.

Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 301/QĐ-BTNMT ngày 29/01/2018.

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

Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án. Hiện nay, một số Quy chuẩn, tiêu chuẩn đã được ban hành thay thế các Quy chuẩn, tiêu chuẩn cũ; khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện rà soát các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với các Quy chuẩn QCVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD, QCVN 13:2018/BXD, QCVN 04:2021/BXD, QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD; QCVN 06:2022/BXD và các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình. Trường hợp khi kiểm tính, đánh giá lại có những thay đổi về thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại văn bản này thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và trình thẩm định lại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo quy định trước khi phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B) của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cần được cơ quan có thẩm quyền quản lý về quy hoạch chấp thuận về quy mô tầng

hàm theo nội dung lưu ý tại Mục IV.2 văn bản này để đủ điều kiện tổng hợp, trình phê duyệt theo quy định.

Cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch tại khu vực thực hiện xây dựng công trình chịu trách nhiệm về sự phù hợp của thiết kế cơ sở với các cấp độ quy hoạch khi chấp thuận vị trí, quy mô tầng hầm công trình.

2. Kiến nghị

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- Khi triển khai các giai đoạn tiếp theo của dự án, chủ đầu tư cần kiểm tra tổng công suất các hệ thống kỹ thuật tập trung của dự án đảm bảo quy hoạch được duyệt, đáp ứng nhu cầu sử dụng của toàn dự án.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần tiếp tục rà soát các nội dung điều chỉnh của dự án và đảm bảo các nội dung khác của dự án vẫn phù hợp với thiết kế đã được thẩm định, phù hợp với quy hoạch, chủ trương đầu tư được duyệt.

- 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 Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030.

- 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.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý 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 Nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu B.5 (Khu B) của dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định. *xu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Tường Văn (để b/c);
- CT. Hoàng Anh Tuấn (để b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VP, QLDA (LDD).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Bùi Văn Dưỡng

