

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

Số: **2091**/SXD-HTKT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 02 năm 2021

V/v thông báo kết quả thẩm định
Thiết kế cơ sở Hạ tầng kỹ thuật (*san nền, thoát nước, chiếu sáng công cộng, bờ kè, công viên, cây xanh, trạm xử lý nước thải*) và Giao thông của dự án
Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông,
Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức)

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh
Bất động sản Bình Trưng

(Địa chỉ: 155 Hai Bà Trưng, phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 26/TTr-BT-PL ngày 12 tháng 11 năm 2020 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng về việc thẩm định thiết kế cơ sở Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, kèm hồ sơ.

Căn cứ Công văn số 9269/SGTVT-XD ngày 04 tháng 8 năm 2020 của Sở Giao thông vận tải về ý kiến hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục đường giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

Căn cứ Công văn số 558/SGTVT-XD ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Sở Giao thông vận tải về ý kiến hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục đường giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (lần 2);

Căn cứ các quy định có liên quan.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên dự án: Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông.
2. Diện tích khu đất: 57.700m².
3. Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật (*San nền thoát nước, chiếu sáng công cộng, bờ kè, công viên, cây xanh, trạm xử lý nước thải*) và Giao thông.

4. Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình: dự án nhóm B, Công trình hạ tầng kỹ thuật và giao thông cấp III.

5. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung.

6. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung.

- Địa chỉ: 155 Hai Bà Trưng, phường 6, Quận 3, thành Phố Hồ Chí Minh.

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

8. Giá trị tổng mức đầu tư: khoảng 865 tỷ đồng (trong đó hạng mục Hạ tầng kỹ thuật: 86,15 tỷ đồng theo tờ trình số 26/TTr-BT-PL ngày 12/11/2020 của Chủ đầu tư).

9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

10. Thời gian thực hiện: 2015-2020.

11. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- | | |
|----------------------|--|
| - QCVN 01:2019/BXD | Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. |
| - QCVN 07:2016/BXD | Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. |
| - QCVN 41:2019/BGTVT | Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ. |
| - QCVN 10:2014/BXD | Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng. |
| - TCVN 9398:2012 | Công tác trắc địa trong xây dựng công trình - Yêu cầu chung. |
| - TCVN 9437:2012 | Khoan thăm dò địa chất. |
| - 22 TCN 262-2000 | Quy trình khảo sát thiết kế nền đường ô tô đắp trên đất yếu - Tiêu chuẩn thiết kế. |
| - 22 TCN 263-2000 | Quy trình khảo sát đường ô tô. |
| - TCXDVN 333: 2005 | Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị. |
| - TCXDVN 104: 2007 | Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế. |

- TCVN 4054:2005 Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 7957-2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 8859:2011 Lốp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường ô tô - Vật liệu, thi công và nghiệm thu.
- TCVN 5574:2012 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9257-2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị.

Và một số quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật khác hiện hành.

12. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở Hạ tầng kỹ thuật: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Sản xuất – Thường mại – Dịch vụ Đường Việt và Công ty TNHH Cải Tiến Xanh.

13. Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Địa Tin Học Việt.

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

II. Hồ sơ trình thẩm định dự án

1. Văn bản pháp lý

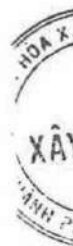
- Công văn số 7753/SGTVT-CTN ngày 7/8/2015 của Sở Giao thông Vận tải Tp.HCM về việc xác định mép bờ cao rạch Bà Quẹo giáp khu đất tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2. Diện tích: 57.700m²;

- Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng làm chủ đầu tư;

- Quyết định số 6514/QĐ-UBND ngày 7/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Công văn số 3652/PCTTh-KTAT ngày 26/12/2019 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về việc phúc đáp khả năng cung cấp điện cho dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp. HCM, quy mô 57.700m²;



- Công văn số 31/CNTĐ-KT ngày 08/01/2020 của Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức về việc thỏa thuận đầu nối nguồn nước cho Dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp. HCM, quy mô 57.700m²;

- Công văn số 264/PC07-Đ5 ngày 10/01/2020 của Phòng Cảnh Sát Phòng Cháy Chữa Cháy và Cứu Nạn Cứu Hộ - Công an TP. HCM về việc thẩm duyệt PCCC đối với dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

- Giấy xác nhận bảo vệ môi trường số 5529/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 07/7/2020 của Sở Tài Nguyên và Môi trường về xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Công văn số 9269/SGTVT-XD ngày 04/8/2020 của Sở Giao thông vận tải về ý kiến hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục đường giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Công văn số 2262/SKHCN-QLCN ngày 09/9/2020 của Sở Khoa học và Công nghệ góp ý về công nghệ của trạm xử lý nước thải với công suất 190m³/ngày đêm thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Căn cứ Công văn số 558/SGTVT-XD ngày 20/01/2021 của Sở Giao thông vận tải về ý kiến hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục đường giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (lần 2);

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

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Báo cáo khảo sát địa hình, địa chất.

- Thuyết minh thiết kế cơ sở.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát xây dựng.

- Hồ sơ năng lực của nhà thầu thiết kế cơ sở.

- Các bản kê khai năng lực và chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, khảo sát.

III. Nội dung hồ sơ dự án trình

Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2. Giải pháp thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật như sau:

1. San nền

- Nạo vét hữu cơ trung bình 50cm;

- San lấp bằng cát, độ chặt $K \geq 0.85$; cao độ san lấp +2.5m (hệ cao độ Hòn Dấu); độ dốc san nền bằng 0%;

- Diện tích san nền: 52956.22 m²;

2. Hệ thống giao thông

a. Đường loại 1

- Bao gồm các tuyến đường: đường D1, D2, D3, N1, N2.

- Bề rộng mặt đường từ 4.0m đến 16.0m, vỉa hè rộng từ 3.0-4.5m

- Tổng chiều dài các tuyến đường: 1212.89m

(Đường D1 có bề rộng mặt đường 8m chỉ đầu tư một nửa lộ giới quy hoạch thuộc ranh đất dự án)

b. Đường loại 2

- Bao gồm các tuyến đường: đường D4, N3, N4, N5.

- Bề rộng mặt đường 6.0m, vỉa hè rộng từ 1.0-3.0m

- Tổng chiều dài các tuyến đường: 355.64m

3. Hệ thống thoát nước mưa

- Bao gồm các tuyến công nước mưa có kích thước D400-800, bằng bê tông cốt thép (BTCT) và 03 cửa xả.

- Công nước mưa được bố trí trong phạm vi vỉa hè đường giao thông.

- Hố ga, hố thu: được xây dựng bằng BTCT. Nắp đan hố ga bằng BTCT.

4. Hệ thống Thoát nước thải

- Trạm xử lý nước thải:

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải công nghệ AO (Anoxic-Oxic), công suất xử lý 190m³/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, Ngăn thu bùn, Bể chứa bùn, Bể khử trùng, Hố ga lấy mẫu.

+ 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 190m³/ngày.đêm theo công nghệ AO.

+ Xây dựng phòng kỹ thuật - điều hành diện tích 9,6 m² với kết cấu BTCT, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điện trong phòng.

- Mạng lưới thoát nước thải:

+ Toàn bộ thoát nước thải của khu vực dự án sẽ được dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ với công suất 190m³/ngày.đêm. Sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT (cột B, K=1,0) sẽ được xả ra rạch hiện hữu.

+ Hầm ga, tuyến công nước thải bằng BTCT có kích thước D300 được bố trí trong phạm vi vỉa hè đường giao thông.

5. Hệ thống chiếu sáng

- Đối với lộ giới đường có bề rộng mặt đường 6m: sử dụng trụ thép côn tròn cao 6m (cả cần), cần đèn cao 2m, vươn 1,5m, đèn Led 80W, bố trí 1 bên vỉa hè với khoảng cách trung bình 35m÷45m. Thiết kế chiếu sáng đáp ứng các giá trị đại lượng chiếu sáng cho phần mặt đường và vỉa hè theo quy định tại QCVN 07-7/2016/BXD.

- Đối với lộ giới đường có bề rộng mặt đường 8m: sử dụng trụ thép côn tròn cao 8m (cả cần), cần đèn cao 2m, vươn 1,5m, đèn Led 80W -100 W, bố trí 1 bên vỉa hè với khoảng cách trung bình 30m÷35m. Thiết kế chiếu sáng đáp ứng các giá trị đại lượng chiếu sáng cho phần mặt đường và vỉa hè theo quy định tại QCVN 07-7/2016/BXD.

- Đối với lộ giới đường có bề rộng mặt đường 16m: sử dụng trụ thép côn tròn cao 8m (cả cần), cần đèn cao 2m, vươn 1,5m, đèn Led 80W, bố trí đối xứng 2 bên đường trên vỉa hè với khoảng cách trung bình 40m. Thiết kế chiếu sáng đáp ứng các giá trị đại lượng chiếu sáng cho phần mặt đường và vỉa hè theo quy định tại QCVN 07-7/2016/BXD.

- Đối với chiếu sáng đường dạo đi bộ trong công viên: Sử dụng trụ chiếu sáng bằng gang cao 3.6m, bố trí một bên đường dạo khoảng cách trung bình 10 - 20m và tùy theo địa hình vị trí.

6. Hệ thống cây xanh

- Bố trí cây xanh trên vỉa hè 2 bên đường, chủng loại cây phù hợp với quy định hiện hành và đồng bộ với chủng loại cây xanh hiện có trên tuyến đường.

- Công viên tập trung: tổng diện tích 4093,8m² bố trí cây xanh, cỏ, kiểng, đường dạo, trò chơi cho trẻ em, dụng cụ tập thể dục ngoài trời và các hạ tầng khác phục vụ nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, thư giãn của người dân trong khu vực.

7. Hệ thống bờ kè:

- Cao độ đỉnh kè: +2,5m (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Mái kè: kè mái nghiêng m=2,0, mái kè bằng BTCT.

- Cao độ đỉnh chân khay kè: -2,0m (hệ cao độ Hòn Dấu).

- Móng chân khay: đặt trên nền cọc BTCT.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng:

Thiết kế cơ sở của hạng mục Hạng tầng kỹ thuật (San nền, Giao thông, Thoát nước mưa, Thoát nước thải, Cây xanh, Bờ kè, Chiếu sáng công cộng, Công viên, Trạm Xử lý nước thải) của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông cơ bản phù hợp với Quyết định 5983/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở

phường Bình Trưng Đông, Quận 2 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng làm chủ đầu tư. Tuy nhiên, Công suất trạm xử lý nước thải chủ đầu tư trình thẩm định 190 m³/ ngày/ đêm lớn hơn công suất 170 m³/ ngày/đêm theo quy hoạch được duyệt, công suất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy xác nhận bảo vệ môi trường số 5529/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 07/7/2020 về xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường và Sở Khoa học và Công nghệ có Công văn số 2262/SKHCHN-QLCN ngày 09/9/2020 góp ý về công nghệ của trạm xử lý nước thải với công suất 190m³/ngày đêm thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực:

Hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

3. Sự phù hợp của phương án công nghệ, dây chuyền công nghệ được lựa chọn đối với công trình có yêu cầu về thiết kế công nghệ:

- Công nghệ xử lý nước thải là Công nghệ AO đã được Sở Khoa học và Công nghệ có ý kiến tại Công văn số 2262/SKHCHN-QLCN ngày 9/9/2020 về việc ý kiến chuyên ngành công nghệ của Trạm xử lý nước thải thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Theo quy định tại Mục 5, Khoản 4, Điều 1 của Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Sở Xây dựng không thẩm định phần thiết kế công nghệ của trạm xử lý nước thải. Phần thiết kế công nghệ nêu trên do Người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định.

4. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ:

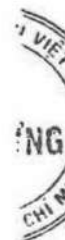
- Hồ sơ dự án đã nêu các nội dung, giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ.

- Về phòng, chống cháy, nổ: Dự án đã được Phòng cảnh sát PCCC & CHCN – Công an thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thẩm duyệt Phòng cháy chữa cháy theo văn bản số 264/PC07-Đ5 ngày 10/01/2020.

- Về bảo vệ môi trường: Dự án đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường tại văn bản số 5529/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 07/7/2020.

5. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế:

Thiết kế cơ sở áp dụng các Quy chuẩn kỹ thuật, Tiêu chuẩn kỹ thuật xây



dựng của Việt Nam là phù hợp.

6. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức tư vấn thiết kế, năng lực hành nghề của cá nhân:

- Tổ chức khảo sát, thiết kế có đăng ký kinh doanh phù hợp với quy định hiện hành của nhà nước và có năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế, chủ nhiệm khảo sát địa chất, địa hình có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

V. Kết luận

1. Hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Hạ tầng kỹ thuật (San nền, Giao thông, Thoát nước mưa, Thoát nước thải, Cây xanh, Bờ kè, Chiếu sáng công cộng, Công viên, Trạm Xử lý nước thải) của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo. Tuy nhiên, do dự án đã hết thời gian thực hiện nên trước khi phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Hạ tầng kỹ thuật (San nền, Giao thông, Thoát nước mưa, Thoát nước thải, Cây xanh, Bờ kè, Chiếu sáng công cộng, Công viên, Trạm Xử lý nước thải) của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 và triển khai các bước tiếp theo, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh thời gian thực hiện dự án theo các quy định hiện hành.

2. Các vấn đề lưu ý và trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với sự chính xác về nội dung, số liệu, kết quả tính toán trong hồ sơ trình.

- Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn, khảo sát xây dựng công trình chỉ được sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ, đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trong hồ sơ thiết kế, kiểm tra tính an toàn xây dựng công trình.

- Các hạng mục thoát nước, chiếu sáng, công viên cây xanh và bờ kè được Sở Xây dựng có ý kiến tại nội dung văn bản này tương ứng với hồ sơ thiết kế hạng mục giao thông kèm theo. Do đó, khi có sự thay đổi về thiết kế hạng mục giao thông (cấp công trình, cao độ, bố trí mặt cắt ngang, hướng tuyến) thì chủ đầu tư cần trình phê duyệt điều chỉnh theo quy định.

- Về bề rộng vỉa hè: đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, rà soát quy mô của dự án kề cận để thống nhất bề rộng vỉa hè, bán kính bó vỉa và vạt góc vỉa hè, đảm bảo vỉa hè được đồng bộ và không nhỏ hơn trị số tối thiểu theo quy định trước khi phê duyệt thiết kế.

- Việc tổng hợp các tuyến dây cáp điện, cáp quang và các tuyến đường ống khác để thiết kế dùng chung công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo tuân

thủ theo quy định tại Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị.

- Kết cấu chi tiết các hạng mục công trình, quy mô và các giải pháp thực hiện được phép thay đổi ở bước thiết kế sau theo hướng tốt hơn bước trước cho phù hợp với thực tế và kết quả khảo sát xây dựng nhưng không làm thay đổi mục tiêu dự án.

- Thiết kế chi tiết cấu kiện thoát nước theo hướng dẫn của Sở Giao thông vận tải tại văn bản số 9967/SGTVT-CTN ngày 31 tháng 8 năm 2018 về việc hướng dẫn áp dụng thiết kế điển hình, thiết kế mẫu các loại cấu kiện thoát nước trên địa bàn thành phố

- Về chiếu sáng:

- + Kết cấu chi tiết hạng mục chiếu sáng công cộng, quy mô và các giải pháp thực hiện cần khuyến khích nghiên cứu những công nghệ mới ở bước thiết kế sau theo hướng tốt hơn bước trước cho phù hợp với thực tế và kết quả khảo sát xây dựng nhưng không làm thay đổi mục tiêu dự án. Chung loại đèn LED đáp ứng các tiêu chí kỹ thuật tại hướng dẫn tại Văn bản 17464/SGTVT-KT ngày 12/12/2016 của Sở Giao thông vận tải.

- + Tại bước sau, chủ đầu tư cần xây dựng quy trình vận hành, bảo dưỡng hệ thống chiếu sáng phù hợp theo Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 13/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công bố định mức dự toán công tác bảo dưỡng, duy trì một số lĩnh vực dịch vụ công ích trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản số 16692/HD-SXD-HTKT ngày 23/12/2019 của Sở Xây dựng về thực hiện một số nội dung về công tác quản lý, vận hành, chăm sóc và bảo dưỡng hệ thống chiếu sáng đô thị, thoát nước đô thị và công viên cây xanh và các quy định có liên quan.

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

- Thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng tại Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Về bảo vệ môi trường: Chủ đầu tư cần thực hiện các thủ tục về môi trường theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định về bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường và Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường.

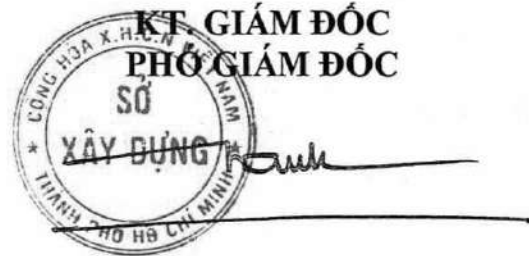
- Thực hiện theo các ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 9269/SGTVT-XD ngày 04/8/2020 và Công văn số 558/SGTVT-XD ngày 20/01/2021.

- Văn bản 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 Điều 107 của Luật Xây dựng.

- Chủ đầu tư và đơn vị Tư vấn hoàn thiện khung tiêu chuẩn áp dụng cho dự án và triển khai, phối hợp thiết kế kết nối đồng bộ với các công trình, dự án có liên quan; đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, bảo vệ môi trường, đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận trong quá trình thiết kế, thi công và khai thác. / *gmv*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Giao thông vận tải;
- UBND thành phố Thủ Đức;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- P.TĐDA, P.VLXD, P.KTXD (để biết);
- P.QLCL, P.PTN&TTBĐS (để biết);
- TTr Sở, P. CPXD (để biết);
- Lưu VT, TH, HTKT, TC.



Đặng Phú Thành

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: **1183** /SXD-CPXD
Về thông báo kết quả thẩm định
báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng công trình nhà thấp tầng thuộc
Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông
tại phường Bình Trưng Đông,
Thành phố Thủ Đức.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng
(Địa chỉ: Tòa nhà VietOffice, 481 Điện Biên Phủ, P.3, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh).

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 02/2022/TTr-BT-PL của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng về việc đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 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;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình: Nhà ở thấp tầng - Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Công trình dân dụng - Cấp III (quy mô: 159 căn; gồm: 86 căn nhà liên kế có sân vườn 3 tầng + mái che thang; 64 căn Biệt thự song lập 3 tầng + mái che thang; 9 căn Biệt thự đơn lập 3 tầng + mái che thang).
3. Người quyết định đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng.
4. Tên Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng.
Địa chỉ liên hệ: Tòa nhà VietOffice, 481 Điện Biên Phủ, Phường 3, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.
5. Địa điểm xây dựng: Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.



- Ranh giới khu đất: Xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 43038/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 30/11/2020. Khu đất có giới hạn như sau:

- + Phía Đông Nam : Giáp rạch Bà Quẹo
- + Phía Đông Bắc : Giáp đất trống.
- + Phía Tây Nam : Giáp rạch Bà Quẹo
- + Phía Tây Bắc : Giáp dự án Khu dân cư của Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Văn Lang.

- Quy mô diện tích đất: 57.700m² (Theo Quyết định số 6514/QĐ-UBND ngày 07/12/2015 và Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 để đầu tư xây dựng Khu nhà ở).

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 865 tỷ đồng (theo Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung làm chủ đầu tư);

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có doanh nghiệp và vốn vay.

8. Thời gian thực hiện: Đến hết năm 2025 (theo Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức).

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

10. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở phần kiến trúc:

- Công ty TNHH Kiến Trúc Nhiệt Tâm (kiến trúc);
- Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng AAT (kết cấu, cơ điện);

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

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

1.1. Về pháp lý quyền sử dụng đất

- Quyết định số 6514/QĐ-UBND ngày 7/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2, diện tích: 52.426,6m² (đợt 1);

- Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng chuyển

mục đích sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 để đầu tư xây dựng khu nhà ở, diện tích: 5.273,4m² (đợt 2). Tổng diện tích đất toàn dự án là 57.700m².

1.2. Về chủ trương đầu tư

- Công văn số 3976/UBND-ĐTMT ngày 13/7/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về công nhận Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng làm chủ đầu tư *(thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến 5 năm kể từ thời điểm chấp thuận đầu tư)*.

- Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức *(trong đó có nội dung điều chỉnh thời gian và tiến độ thực hiện dự án đến hết năm 2025)*.

1.3. Về quy hoạch

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

- Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

1.4. Về phòng cháy chữa cháy: Công văn số 264/PC07-Đ5 ngày 10/01/2020 của Phòng Cảnh Sát Phòng Cháy Chữa Cháy và Cứu Nạn Cứu Hộ - Công an TP. HCM về việc thẩm duyệt PCCC đối với dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông.

1.5. Về môi trường: Giấy xác nhận số 5529/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 07/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về xác nhận Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng đã đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông.

1.6. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật:

- Về cấp nước: Công văn số 31/CNTĐ-KT ngày 08/01/2020 của Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức về việc thỏa thuận đấu nối nguồn nước cho Dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp. HCM;

- Về cấp điện: Công văn số 3652/PCITh-KTAT ngày 26/12/2019 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về việc phúc đáp khả năng cung cấp điện cho dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp. HCM;

- Về thỏa thuận kết nối giao thông:

+ Theo Công văn số 2764/UBND-TNMT ngày 30/6/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 2 thì khu đất thực hiện dự án có hướng kết nối giao thông ra đường Vành đai phía Đông (đường Võ Chí Công) qua các tuyến đường D10 (lộ giới 12m) và đường D5 (lộ giới 20m-22m) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông

H. C. A
SỞ
Y D
PHO

– Cát Lái, Quận 2 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư (có Biên bản thỏa thuận về việc kết nối hạ tầng và sử dụng đường giao thông giữa các đơn vị vào ngày 12/02/2014).

+ Ngày 12/02/2014, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên và Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Văn Lang đã ký Biên bản thỏa thuận về việc kết nối hạ tầng và sử dụng đường giao thông vào dự án;

+ Văn bản số 7753/SGTVT-CTN ngày 7/8/2015 của Sở Giao thông Vận tải Tp.HCM về việc xác định mép bờ cao rạch Bà Quẹo giáp khu đất tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2. Diện tích: 57.700m²;

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

Hồ sơ khảo sát xây dựng được phê duyệt; thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; thiết kế cơ sở phục vụ lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (gồm bản vẽ và thuyết minh); danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng cho dự án

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng và Đầu tư Nguyễn Minh. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305888284 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 07/08/2008, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 04/06/2014. Chứng chỉ năng lực số BXD-00006574 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 18/12/2017 (có giá trị đến ngày 18/12/2022);

+ Thực hiện khảo sát địa chất: Ông Nguyễn Trung Cẩn, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00064116 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 09/7/2019 (có giá trị đến ngày 09/7/2024);

3.2. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:

- Công ty TNHH Kiến Trúc Nhiệt Tâm. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303930879, do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 16/8/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/4/2021. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD - 00005902 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 23/11/2017 (có giá trị đến ngày 23/11/2022).

+ Chủ nhiệm thiết kế: Ông Vũ Linh Quang, chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư hoạt động xây dựng số BXD-00077212 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 08/11/2019 (có giá trị đến ngày 08/11/2024).

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Bà Lê Thụy Minh Châu, chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư hoạt động xây dựng số BXD-00066830 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/7/2019 (có giá trị đến ngày 29/7/2024).

- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng AAT. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309142049, do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 01/8/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18/11/2016. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD - 00000251 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/3/2017 (có giá trị đến ngày 01/3/2022).

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Vương Bá Chín, chứng chỉ hành nghề Kỹ sư hoạt động xây dựng số BXD-00054718 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 28/3/2019 (có giá trị đến ngày 28/3/2024).

+ Chủ trì thiết kế điện: Ông Phạm Văn Thừa, chứng chỉ hành nghề kỹ sư hoạt động xây dựng số BXD-00027340 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 18/06/2018 (có giá trị đến ngày 18/06/2023).

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, chứng chỉ hành nghề kỹ sư hoạt động xây dựng số BXD-00010071 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 27/09/2017 (có giá trị đến ngày 27/09/2022).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô đầu tư xây dựng:

Hạng mục nhà ở thấp tầng bao gồm: 159 căn nhà (86 căn nhà liên kế có sân vườn; 64 căn biệt thự song lập và 9 căn biệt thự đơn lập); trong đó:

- Diện tích đất ở : 25.126,9m²;
- Tổng số nhà ở : 159 căn
- Diện tích xây dựng toàn khu : 12.231,67 m²;
- Mật độ xây dựng : 34,32% đến 61,11% (toàn khu 48,7%)
- Hệ số sử dụng đất : 1,7 lần;
- Số tầng cao xây dựng : 3 tầng + tum thang;
- Chiều cao xây dựng : 15m;

1.1. Nhà ở liên kế có sân vườn

- Vị trí : tại khu A, khu B.
- Tổng số nhà ở : 86 căn.
- Diện tích xây dựng (tại trệt) : từ 60,53 m² đến 151,44 m²/căn.
- Tổng diện tích xây dựng : 6.044,28 m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 21.983,99 m²;
- Số tầng cao : 3 tầng + mái che thang;
- Chiều cao xây dựng : 15m.
- Chỉ giới xây dựng : Đối với đường giao thông tiếp giáp lô đất: $\geq 3\text{m}$, đối với các ranh đất còn lại: $\geq 2\text{m}$;

1.2. Biệt thự song lập

- Vị trí : tại khu C, khu D, khu E
- Tổng số nhà ở : 64 căn.
- Diện tích xây dựng (tại trệt) : từ 73,86 m² đến 118,28 m²/căn
- Tổng diện tích xây dựng : 5.227,08 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 17.582,34 m²;
- Số tầng cao : 3 tầng + mái che thang;
- Chiều cao xây dựng : 15m

- Chỉ giới xây dựng : Đối với đường giao thông tiếp giáp lô đất: $\geq 3\text{m}$, Đối với các ranh đất còn lại: $\geq 2\text{m}$. So với ranh đất 1 bên hông nhà $\geq 2\text{m}$.

1.3. Biệt thự đơn lập

- Vị trí : tại khu C, khu D, khu E
- Tổng số nhà ở : 9 căn.
- Diện tích xây dựng (tại trệt) : từ $84,48\text{m}^2$ đến $183,33\text{m}^2$.
- Tổng diện tích xây dựng : $960,31\text{m}^2$.
- Tổng diện tích sàn xây dựng : $3.209,09\text{m}^2$;
- Số tầng cao : 3 tầng + mái che thang;
- Chiều cao xây dựng : 15m
- Chỉ giới xây dựng : Đối với đường giao thông tiếp giáp lô đất: $\geq 3\text{m}$, Đối với các ranh đất còn lại: $\geq 2\text{m}$. So với ranh đất 2 bên hông nhà $\geq 2\text{m}$

** (Phụ lục chi tiết 69 mẫu nhà theo bảng thống kê đính kèm)*

2. Phương án thiết kế

2.1. Phương án kết cấu chính: Móng bê tông cốt thép; kết cấu phần thân hệ khung sàn bê tông cốt thép.

2.2. Phương án cấp điện: Nguồn cung cấp điện được lấy từ lưới điện hạ thế khu vực cấp cho công trình.

2.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp thoát nước

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước trong khu quy hoạch.

- Giải pháp thoát nước thải: Toàn bộ nước thoát phân từ xí, tiểu được dẫn xuống hầm tự hoại xử lý sơ bộ, nước ra khỏi hầm tự hoại được thu gom dẫn ra hố ga hạ tầng dẫn về hệ thống xử lý nước thải chung của khu dân cư. Nước thải từ các thiết bị vệ sinh tắm, giặt được dẫn xuống hố ga, thoát ra hố ga chung dẫn về hệ thống xử lý nước thải. Nước mưa được thu vào ống đứng qua cầu chặn rác, dẫn xuống hố ga thoát nước mưa hạ tầng của khu dân cư.

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố.

3. Giải pháp kết nối hạ tầng:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước trong khu quy hoạch do Công ty Cổ phần cấp nước Thủ Đức cung cấp theo Công văn số 31/CNTĐ-KT ngày 08/01/2020 của Công ty Cổ phần cấp nước Thủ Đức;

- Giải pháp thoát nước mặt: toàn bộ lượng nước mặt được thu gom, thoát ra rạch Bà Queo ở phía Đông và phía Nam Dự án.

- Giải pháp thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, diện tích 120m^2 . Toàn bộ lượng nước thải của Dự án sẽ được thu gom dẫn về trạm xử lý cục bộ công suất $Q = 190\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ đặt trong khu quy hoạch, sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT (cột B, K=1) thoát ra rạch Bà Queo hiện hữu phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

– Giao thông đối ngoại liên hệ khu vực là: Tuyến đường N1 lộ giới 25m. Đây là tuyến giao thông đối ngoại của khu vực, kết nối khu vực với đường Vành đai 2 (đường Võ Chí Công hiện hữu) ở phía Tây Bắc và với các dự án lân cận.

– Cấp điện: Được cấp từ các trạm biến áp 110/15-22KV Cát Lái theo Công văn số 3652/PCTTh-KTAT ngày 26/12/2019 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm;

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định 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:

– Công trình nhà thấp tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức là công trình cấp III, sử dụng vốn khác, có tổng mức đầu tư hơn 15 tỷ đồng, thuộc trường hợp lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 52 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bởi Khoản 10 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14;

– Nhà thầu lập thiết kế cơ sở và nhà thầu khảo sát có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định. Các cá nhân chủ trì khảo sát, thiết kế có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng:

Phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1610/QĐ-UBND ngày 05/4/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Cát Lái – Bình Trưng, quy mô 66,08ha phường Cát Lái và phường Bình Trưng, Quận 2 (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc - giao thông) và Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	QH 1/2000	QH 1/500	TKCS	Nhận xét
	Diện tích đất toàn khu	57.700m ²	57.700m ²	57.700m ²	
	Khu nhà liên kế thấp tầng				
1	Diện tích đất ở		25.126,9m ²	25.126,9m ²	Phù hợp
2	Tổng số nhà ở		159 căn	159 căn	
3	Mật độ xây dựng nhóm nhà ở	50÷75%	50÷75%	34,32÷61,44%	
5	Số tầng cao xây dựng tối đa	3 tầng	3 tầng	3 tầng + tum thang (*)	
6	Chiều cao xây dựng tối đa		15m	15m	
7	Chi giới xây dựng (khoảng lùi)				
	<i>So với đường giao thông tiếp giáp</i>		≥ 3m	≥ 3m	
	<i>Đối với ranh đất còn lại</i>		≥ 2m	≥ 2m	
	<i>So với ranh đất 2 bên hông nhà (biệt thự đơn lập) và 1 bên hông nhà (biệt thự song lập)</i>		≥ 2m	≥ 2m	

(*) Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái (theo quy định tại Điểm k, Khoản 1, Điều 1 Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 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).

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

Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân thành phố công nhận chủ đầu tư (Công văn số 3976/UBND-ĐTMT ngày 13/7/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố) và chấp thuận đầu tư dự án (Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 và Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố) theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ quản lý đầu tư phát triển đô thị.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực: Việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành thỏa thuận cấp điện, cấp nước và Biên bản thỏa thuận kết nối giao thông với hạ tầng kỹ thuật các dự án kề cận phù hợp 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.

5.1. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: Thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành (các danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn đã được tư vấn thiết kế áp dụng đối với phần thiết kế: Kiến trúc, kết cấu, điện nước, PCCC, chống sét, hệ thống điều hòa không khí, ... được tổng hợp và liệt kê tại Thuyết minh thiết kế).

5.2. Về phòng cháy và chữa cháy: Thực hiện theo Công văn số 264/PC07-Đ5 ngày 10/01/2020 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy và Cứu nạn Cứu hộ - Công an TP. HCM về việc thẩm duyệt PCCC đối với dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

5.3. Về bảo vệ môi trường: Thực hiện theo nội dung yêu cầu của Giấy xác nhận số 5529/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 07/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

Trong nội dung của dự án, thể hiện đầy đủ danh mục mã số hiệu và tên các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng áp dụng. Người quyết định đầu tư tổ chức xem xét và chấp thuận áp dụng tiêu chuẩn theo thẩm quyền đã nêu tại Điều 6, Thông tư số 18/2010/TT-BXD ngày 15/10/2010 của Bộ Xây dựng trong quá trình thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

V. KẾT LUẬN

1. Công trình nhà thấp tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện

- Chủ đầu tư căn cứ kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án tại văn bản này để triển khai các công việc tiếp theo phù hợp quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, số 62/2020/QH14 của Quốc hội; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- Theo quy định tại Điểm 2, Khoản 30, Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 (*Sửa đổi, bổ sung Điều 89 Luật xây dựng 2014*): Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn Giấy phép xây dựng, Chủ đầu tư cần hoàn tất các thủ tục để trình cấp Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án nhằm đảm bảo yêu cầu thi công đồng bộ dự án, đồng thời đảm bảo các điều kiện về khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 39, Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 (*Sửa đổi, bổ sung Điều 107 Luật xây dựng 2014*).

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

3. Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình nhà thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- UBND Thành phố Thủ Đức;
- Thanh tra Sở, P. HTKT P.VLXD;
- Lưu: VT, TN&THS, P.CPXD.

MHS: 04/2022/TNHS-CPXD (HAT-NVTV)



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Trần Kiên



Bảng thống kê hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức
 đính kèm Văn bản số... **1.183/SXD-CPXD** ngày **27-01-2022** của Sở Xây dựng

Lô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m2	Diện tích xây dựng các tầng (m2/căn)	Tổng DTXD (m2/mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng- Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
A	114	8	912	Tầng 1	69,67	3	Sân trước ≥3m	15m	LK1
				Tầng 2	79,78		Sân sau ≥2m		
				Tầng 3	79,78		Bên hông 0m		
				Tầng tum	21,29				
				Tổng cộng	250,52				
A	114	8	912	Tầng 1	69,67	3	Sân trước ≥3m	15m	LK1m
				Tầng 2	79,78		Sân sau ≥2m		
				Tầng 3	79,78		Bên hông 0m		
				Tầng tum	21,29				
				Tổng cộng	250,52				
B	102	22	2.244	Tầng 1	60,53	3	Sân trước ≥3m	15m	LK2
				Tầng 2	71,40		Sân sau ≥2m		
				Tầng 3	71,40		Bên hông 0m		
				Tầng tum	21,29				
				Tổng cộng	224,62				
A	102	20	2.040	Tầng 1	60,53	3	Sân trước ≥3m	15m	LK2m
				Tầng 2	71,40		Sân sau ≥2m		
				Tầng 3	71,40		Bên hông 0m		
				Tầng tum	21,29				
				Tổng cộng	224,62				
B	109,2	2	218,4	Tầng 1	66,20	3	Sân trước ≥3m	15m	LK3
				Tầng 2	77,38		Sân sau ≥2m		
				Tầng 3	77,38		Bên hông 0m		
				Tầng tum	21,29				
				Tổng cộng	242,25				

PHỐ
 SỞ
 X. H. C.

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m2	Diện tích xây dựng các tầng (m2/căn)	Tổng DTXD (m2/mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng-Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà	
A	A37, A39, A41	109,2	3	327,6	Tầng 1	66,20	3	Sân trước	≥3m	15m	LK3m
					Tầng 2	77,38		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	77,38		Bên hông	0m		
					Tầng tum	21,29					
					Tổng cộng	242,25					
B	B7	165,72	1	165,72	Tầng 1	95,81	3	Sân trước	≥3m	15m	LK4
					Tầng 2	116,06		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	116,06		Bên hông	0m		
					Tầng tum	34,25					
					Tổng cộng	362,18					
B	B8	146,84	1	146,84	Tầng 1	81,46	3	Sân trước	≥3m	15m	LK5
					Tầng 2	102,55		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	102,55		Bên hông	0m		
					Tầng tum	26,55					
					Tổng cộng	313,11					
B	B9	127,94	1	127,94	Tầng 1	78,61	3	Sân trước	≥3m	15m	LK6
					Tầng 2	89,87		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	89,87		Bên hông	0m		
					Tầng tum	26,55					
					Tổng cộng	284,90					
A	A1	170,86	1	170,86	Tầng 1	75,88	3	Sân trước	≥3m	15m	LKG1
					Tầng 2	87,55		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	87,55		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	21,29					
					Tổng cộng	272,27					
A	A8	152	1	152	Tầng 1	69,46	3	Sân trước	≥3m	15m	LKG2
					Tầng 2	81,11		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	81,11		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	21,29					
					Tổng cộng	252,97					

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m2	Diện tích xây dựng các tầng (m2/căn)	Tổng DTXD (m2/mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng- Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
A	A22	152	1	152	Tầng 1 69,46	252,97	3	Sân trước ≥3m	15m	LKG2m
					Tầng 2 81,11			Sân sau ≥2m		
					Tầng 3 81,11			Bên hông ≥2m		
					Tầng tum 21,29					
					Tổng cộng 252,97					
A	A8	160,9	1	160,9	Tầng 1 70,52	256,10	3	Sân trước ≥3m	15m	LKG3
					Tầng 2 81,42			Sân sau ≥2m		
					Tầng 3 82,35			Bên hông ≥3m		
					Tầng tum 21,81					
					Tổng cộng 256,10					
B	B27	157,5	1	157,5	Tầng 1 70,52	256,10	3	Sân trước ≥3m	15m	LKG3A
					Tầng 2 81,42			Sân sau ≥2m		
					Tầng 3 82,35			Bên hông ≥3m		
					Tầng tum 21,81					
					Tổng cộng 256,10					
B	B16	157,5	1	157,5	Tầng 1 70,52	256,10	3	Sân trước ≥3m	15m	LKG3Am
					Tầng 2 81,42			Sân sau ≥2m		
					Tầng 3 82,35			Bên hông ≥3m		
					Tầng tum 21,81					
					Tổng cộng 256,10					
A	A21	174,5	1	174,5	Tầng 1 81,15	288,02	3	Sân trước ≥3m	15m	LKG4
					Tầng 2 92,30			Sân sau ≥2m		
					Tầng 3 93,83			Bên hông ≥3m		
					Tầng tum 20,74					
					Tổng cộng 288,02					
A	A29	210,48	1	210,48	Tầng 1 85,26	325,82	3	Sân trước ≥3m	15m	LKG5
					Tầng 2 109,26			Sân sau ≥2m		
					Tầng 3 109,49			Bên hông ≥3m		
					Tầng tum 21,81					
					Tổng cộng 325,82					

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m ²	Diện tích xây dựng các tầng (m ² /căn)	Tổng DTXD (m ² /mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng- Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà	
A	A30	218,16	1	218,16	Tầng 1	85,90	3	Sân trước	≥3m	15m	LKG6
					Tầng 2	104,54		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	103,28		Bên hông	≥3m		
					Tầng tum	20,74					
					Tổng cộng	314,46					
A	A35	256	1	256	Tầng 1	134,41	3	Sân trước	≥3m	15m	LKG7
					Tầng 2	137,81		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	134,39		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	32,66					
					Tổng cộng	439,27					
A	A36	243,2	1	243,2	Tầng 1	129,23	3	Sân trước	≥3m	15m	LKG8
					Tầng 2	132,51		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	128,55		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	31,26					
					Tổng cộng	421,55					
A	A42	160	1	160	Tầng 1	68,70	3	Sân trước	≥3m	15m	LKG9
					Tầng 2	81,43		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	81,46		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	21,29					
					Tổng cộng	252,88					
B	B1	224	1	224	Tầng 1	116,91	3	Sân trước	≥3m	15m	LKG10
					Tầng 2	120,39		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	112,06		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	31,26					
					Tổng cộng	380,62					
B	B44	224	1	224	Tầng 1	116,91	3	Sân trước	≥3m	15m	LKG10m
					Tầng 2	120,39		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	112,06		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	31,26					
					Tổng cộng	380,62					

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m2	Diện tích xây dựng các tầng (m2/căn)	Tổng DT	Tổng DTXD (m2/mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng- Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
B	B10	265,1	1	265,1	Tầng 1	119,15	442,66	3	Sân trước	≥3m	LKG11
					Tầng 2	136,00			Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	151,70			Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	35,81					
					Tổng cộng	442,66					
B	B11	317,4	1	317,4	Tầng 1	151,44	503,19	3	Sân trước	≥3m	LKG12
					Tầng 2	159,65			Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	156,86			Bên hông	0m	
					Tầng tum	35,24					
					Tổng cộng	503,19					
B	B28	136	1	136	Tầng 1	60,34	227,14	3	Sân trước	≥3m	LKG13
					Tầng 2	72,74			Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	72,77			Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	21,29					
					Tổng cộng	227,14					
B	B15	136	1	136	Tầng 1	60,34	227,14	3	Sân trước	≥3m	LKG13m
					Tầng 2	72,74			Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	72,77			Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	21,29					
					Tổng cộng	227,14					
B	B36	194,4	1	194,4	Tầng 1	75,71	280,62	3	Sân trước	≥3m	LKG14
					Tầng 2	92,22			Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	91,95			Bên hông	≥3m	
					Tầng tum	20,74					
					Tổng cộng	280,62					
B	B37	215,1	1	215,1	Tầng 1	88,61	339,7	3	Sân trước	≥3m	LKG15
					Tầng 2	106,84			Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	114,79			Bên hông	≥3m	
					Tầng tum	29,45					
					Tổng cộng	339,69					

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m ²	Diện tích xây dựng các tầng (m ² /căn)	Tổng DTXD (m ² /mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng-Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
C	C9, C11, C14, C18, C20, C24, C26	153	14	2.142	Tầng 1	73,86	3	Sân trước	≥3m	SL1
E	E2, E4, E6, E8, E14, E16, E18				Tầng 2	73,68		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	72,52		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	26,33				
					Tổng cộng	246,39				
C	C10, C15, C19, C23, C25, C27	153	14	2.142	Tầng 1	73,86	3	Sân trước	≥3m	SL1m
E	E1, E3, E5, E7, E9, E13, E15, E17				Tầng 2	73,68		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	72,52		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	26,33				
					Tổng cộng	246,39				
D	D20	162	1	162	Tầng 1	73,86	3	Sân trước	≥3m	SL1A
					Tầng 2	73,68		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	72,52		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	26,33				
					Tổng cộng	246,39				
D	D19	162	1	162	Tầng 1	73,86	3	Sân trước	≥3m	SL1Am
					Tầng 2	73,68		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	72,52		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	26,33				
					Tổng cộng	246,39				
C	C3, C5, C7	171	3	513	Tầng 1	82,42	3	Sân trước	≥3m	SL2
					Tầng 2	82,24		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	81,08		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	30,59				
					Tổng cộng	276,33				
C	C2, C4, C6	171	3	513	Tầng 1	82,42	3	Sân trước	≥3m	SL2m
					Tầng 2	82,24		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	81,08		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	30,59				
					Tổng cộng	276,33				

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m2	Diện tích xây dựng các tầng (m2/căn)	Tổng DTXD (m2/mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng- Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà	
D	D2, D4, D22	180	3	540	Tầng 1	82,42	3	Sân trước	≥3m	15m	SL2A
					Tầng 2	82,24		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	81,08		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	30,59					
					Tổng cộng	276,33					
D	D3, D21	180	2	360	Tầng 1	82,42	3	Sân trước	≥3m	15m	SL2Am
					Tầng 2	82,24		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	81,08		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	30,59					
					Tổng cộng	276,33					
D	D24	198	1	198	Tầng 1	82,42	3	Sân trước	≥3m	15m	SL2B
					Tầng 2	82,24		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	81,08		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	30,59					
					Tổng cộng	276,33					
D	D23	198	1	198	Tầng 1	82,42	3	Sân trước	≥3m	15m	SL2Bm
					Tầng 2	82,24		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	81,08		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	30,59					
					Tổng cộng	276,33					
D	D15	173,58	1	173,58	Tầng 1	82,42	3	Sân trước	≥3m	15m	SL2C
					Tầng 2	82,24		Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	81,08		Bên hông	≥2m		
					Tầng tum	30,59					
					Tổng cộng	276,33					

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m ²	Diện tích xây dựng các tầng (m ² /căn)					Tổng DTXD (m ² /mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng-Khoảng lùi (m)			Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
					Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng tum	Tổng cộng			Sân trước	Sân sau	Bên hông		
D	D14	182,54	1	182,54	82,42	82,24	81,08	30,59	276,33	276,33	3	≥3m	≥2m	≥2m	15m	SL2D
D	D13	173,5	1	173,5	82,42	82,24	81,08	30,59	276,33	276,33	3	≥3m	≥2m	≥2m	15m	SL2E
D	D12	182,53	1	182,53	82,42	82,24	81,08	30,59	276,33	276,33	3	≥3m	≥2m	≥2m	15m	SL2F
D	D11	177,78	1	177,78	82,42	82,24	81,08	30,59	276,33	276,33	3	≥3m	≥2m	≥2m	15m	SL2G
D	D10	195,87	1	195,87	82,42	82,24	81,08	30,59	276,33	276,33	3	≥3m	≥2m	≥2m	15m	SL2H
D	D9	196,1	1	196,1	82,42	82,24	81,08	30,59	276,33	276,33	3	≥3m	≥2m	≥2m	15m	SL2L

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m2	Diện tích xây dựng các tầng (m2/căn)	Tổng DTXD (m2/mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng-Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
D	D8	214,3	1	214,3	Tầng 1	82,42	3	Sân trước	≥3m	SL2K
					Tầng 2	82,24		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	81,08		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	30,59				
					Tổng cộng	276,33				
D	D26	216	1	216	Tầng 1	91,31	3	Sân trước	≥3m	SL3
					Tầng 2	98,86		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	97,69		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	35,74				
					Tổng cộng	323,60				
D	D25	216	1	216	Tầng 1	91,31	3	Sân trước	≥3m	SL3m
					Tầng 2	98,86		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	97,69		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	35,74				
					Tổng cộng	323,60				
D	D7	214,51	1	214,51	Tầng 1	91,31	3	Sân trước	≥3m	SL3A
					Tầng 2	98,86		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	97,69		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	35,74				
					Tổng cộng	323,60				
D	D6	232,73	1	232,73	Tầng 1	91,31	3	Sân trước	≥3m	SL3B
					Tầng 2	98,86		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	97,69		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	35,74				
					Tổng cộng	323,60				
D	D28	234	1	234	Tầng 1	97,75	3	Sân trước	≥3m	SL4
					Tầng 2	105,29		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	104,13		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	37,51				
					Tổng cộng	344,68				

1.C.N.V
SỞ
DỰN
10 HỒ SƠ

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m2	Diện tích xây dựng các tầng (m2/căn)	Tổng DTXD (m2/mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng-Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
D	D27	234	1	234	Tầng 1	97,75	3	Sân trước	≥3m	SL4m
					Tầng 2	105,29		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	104,13		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	37,51				
					Tổng cộng	344,68				
C	C8	234,5	1	234,5	Tầng 1	95,57	3	Sân trước	≥3m	SLG1
					Tầng 2	97,56		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	96,18		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	31,45				
					Tổng cộng	320,76				
C	C1	234,5	1	234,5	Tầng 1	95,57	3	Sân trước	≥3m	SLG1m
					Tầng 2	97,56		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	96,18		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	31,45				
					Tổng cộng	320,76				
C	C12	281	1	281	Tầng 1	115,69	3	Sân trước	≥3m	SLG2
					Tầng 2	118,33		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	111,68		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	41,16				
					Tổng cộng	386,86				
C	C21	260,8	1	260,8	Tầng 1	114,50	3	Sân trước	≥3m	SLG3
					Tầng 2	117,15		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	110,50		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	41,16				
					Tổng cộng	383,31				
C	C22	321,85	1	321,85	Tầng 1	118,28	3	Sân trước	≥3m	SLG4
					Tầng 2	120,93		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	114,27		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	41,24				
					Tổng cộng	394,72				

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m2	Diện tích xây dựng các tầng (m2/căn)	Tổng DTXD (m2/mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng- Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
D	D1	227,5	1	227,5	Tầng 1	92,77	3	Sân trước	≥3m	SLG5
					Tầng 2	94,75		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	93,24		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	33,16				
					Tổng cộng	313,92				
E	E10	233,43	1	233,43	Tầng 1	87,34	3	Sân trước	≥3m	SLG6
					Tầng 2	87,15		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	82,80		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	26,33				
					Tổng cộng	283,62				
C	C13	238,6	1	238,6	Tầng 1	84,48	3	Sân trước	≥3m	DL1
					Tầng 2	87,18		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	82,56		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	28,17				
					Tổng cộng	282,39				
C	C16	224	1	224	Tầng 1	99,11	3	Sân trước	≥3m	DL2
					Tầng 2	98,78		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	92,44		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	32,98				
					Tổng cộng	323,31				
C	C17	224	1	224	Tầng 1	99,11	3	Sân trước	≥3m	DL2m
					Tầng 2	98,78		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	92,44		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	32,98				
					Tổng cộng	323,31				
D	D5	298,5	1	298,5	Tầng 1	102,46	3	Sân trước	≥3m	DL3
					Tầng 2	105,14		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	100,09		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	36,17				
					Tổng cộng	343,86				

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền	Số nền	Tổng DT đất m2	Diện tích xây dựng các tầng (m2/căn)	Tổng DTXD (m2/mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng- Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
D	D16	241,92	1	241,92	Tầng 1	91,04	3	Sân trước	≥3m	DL4
					Tầng 2	93,71		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	88,69		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	29,68				
					Tổng cộng	303,12				
D	D17	518,06	1	518,06	Tầng 1	183,33	3	Sân trước	≥3m	DL5
					Tầng 2	187,42		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	189,74		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	67,56				
					Tổng cộng	628,05				
D	D18	252	1	252	Tầng 1	94,74	3	Sân trước	≥3m	DL6
					Tầng 2	97,42		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	91,85		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	33,85				
					Tổng cộng	317,86				
E	E12	238	1	238	Tầng 1	94,74	3	Sân trước	≥3m	DL6A
					Tầng 2	97,42		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	91,85		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	33,85				
					Tổng cộng	317,86				
E	E11	305,2	1	305,2	Tầng 1	111,30	3	Sân trước	≥3m	DL7
					Tầng 2	113,78		Sân sau	≥2m	
					Tầng 3	108,42		Bên hông	≥2m	
					Tầng tum	35,83				
					Tổng cộng	369,33				
TỔNG CỘNG						42.775,4		Tổng số mẫu nhà		69

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: **1847** /SXD-HTKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **28** tháng 02 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
Trung Đông, thành phố Thủ Đức do
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung
Mới làm Chủ đầu tư

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới,

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 20/2024/CV-BTM ngày 20/9/2024 và Công văn số 05/2025/CV-BTM ngày 25/02/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới về việc thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh hạng mục hạ tầng kỹ thuật và giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trung Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới làm Chủ đầu tư đính kèm hồ sơ và các văn bản liên quan.

Căn cứ Quyết định số 77/QĐ-UB ngày 28/2/1989 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 27/10/2023 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 18/6/2014 và Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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;

Căn cứ 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 Bộ Xây dựng;

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



2

Căn cứ Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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 30/9/2024 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 10/7/2024 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 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước, chiếu sáng công cộng, bờ kè, công viên, cây xanh, trạm xử lý nước thải) và giao thông dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

Căn cứ Công văn số 3945/BXD-HĐXD ngày 31/8/2023 của Bộ Xây dựng về việc sử dụng kết quả thẩm định, Giấy phép xây dựng công trình thuộc dự án sau khi nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

Căn cứ Công văn số 15453/SGTVT-XD ngày 14/11/2024 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 Bất động sản Bình Trưng Mới làm Chủ đầu tư,

Căn cứ Công văn số 10806/UBND-GTCC ngày 06/11/2024 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 Bất động sản Bình Trưng Mới làm chủ đầu tư:

Căn cứ Công văn số 798/SQHKT-QHKTT ngày 24/02/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về triển khai quy hoạch khu đất Công viên cây xanh có ký hiệu CV1, CV2, CX2, CX3 thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

Căn cứ Công văn số 05/2025/CV-BTM ngày 25/02/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới về việc bổ túc hồ sơ thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi 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;

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 Bất động sản Bình Trưng Mới làm Chủ đầu tư như sau:

I. Thông tin chung về dự án (theo Công văn số 20/2024/CV-BTM ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới)

1. Tên dự án: Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông.

- Hạng mục trình thẩm định: hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, chiếu sáng công cộng, công viên cây xanh, bờ kè, chống sét, cấp điện).

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

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 190 m³/ngày đêm).

+ Chiếu 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 Bất động sản Bình Trưng Mới.

5. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới.

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 3.747.682.000.000 đồng (trong đó hạng mục hạ tầng kỹ thuật: 86,15 tỷ đồng).

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

9. Thời gian thực hiện cả dự án: Đến hết năm 2025.

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

II. Hồ sơ trình thẩm định.

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng làm chủ đầu tư,

- Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức;

- Giấy chứng nhận số GCN CT85751 ngày 28/10/2022 ("Dự Án") để góp vốn thành lập và chuyển giao cho Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới làm chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện Dự Án theo Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận đầu tư;

- Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2;

- Công văn số 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước, chiếu sáng công cộng, bờ kè, công viên, cây xanh, trạm xử lý nước thải) và giao thông dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

- Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 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;

- Giấy phép xây dựng số 1733/GPXD ngày 18/8/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức cấp cho Công ty Bình Trưng Mới đối với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước, chiếu sáng công cộng, bờ kè, công viên, cây xanh, trạm xử lý nước thải) và giao thông;

- Công văn số 3945/BXD-HĐXD ngày 31/8/2023 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới được tiếp tục sử dụng các hồ sơ pháp lý xây dựng đã thực hiện;

- Công văn số 15453/SGTVT-XD ngày 14/11/2024 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 Bất động sản Bình Trưng Mới làm chủ đầu tư;

- Công văn số 10806/UBND-GTCC ngày 06/11/2024 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 Bất động sản Bình Trưng Mới làm chủ đầu tư;

- Công văn số 20/2024/CV-BTM ngày 20/9/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới về việc thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi 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;

- Công văn số 31/2024/CV-BTM ngày 30/12/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới về hướng dẫn triển khai quy hoạch triển khai quy hoạch khu đất Công viên cây xanh có ký hiệu CV1, CV2, CX2, CX3 thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

- Công văn số 798/SQHKT-QHKT ngày 24/02/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về triển khai quy hoạch khu đất Công viên cây xanh có ký hiệu CV1, CV2, CX2, CX3 thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông;

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

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

- 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 thiết kế, khảo sát địa chất và chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát và các chủ trì thiết kế:

- 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 20/2024/CV-BTM ngày 20/9/2024 và Công văn số 05/2025/CV-BTM ngày 25/02/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới)

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 Công văn số 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021	Thiết kế điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
1	Hệ thống 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
		Vỉa hè không bố trí thảm cỏ	Vỉa hè bổ sung thảm cỏ	
		Vỉa hè lát đá granit (300x600)mm	Vỉa hè lát đá granit (300x300)mm	
2	Hệ thống thoát nước mưa		Dịch chuyển vị trí một số hố ga (1-2m)	Điều chỉnh thiết kế nhằm đảm bảo hài hòa về kiến trúc cảnh quan của Dự án
3	Hệ thống thoát nước thải		Dịch chuyển vị trí một số hố ga (1-2m)	
4	Hệ thống chiếu sáng			
4.1	Cấp công trình chiếu sáng đường giao thông.	Cấp III	Cấp IV	Điều chỉnh cấp công trình chiếu sáng cho phù hợp Thông tư 06/2021/TT-BXD
4.2	Tủ điều khiển chiếu sáng đường giao thông	01 tủ	02 tủ	Bổ sung thêm tủ điện điều khiển để hạn chế sụt áp trên đường cáp điện truyền dẫn.
4.3	Số lượng đèn, cấu tạo và khoảng cách đèn đường	Số lượng đèn: 51 đèn	Số lượng đèn: 59 đèn	Điều chỉnh vị trí đèn, chiều cao trụ đèn và công suất đèn nhằm đảm bảo chiếu sáng
		+ Đường chính có bề rộng lòng đường 6m bố trí cột đèn loại cột thép mạ kẽm côn tròn, cao 9m (cả cần), đèn LED	+ Đường chính có bề rộng lòng đường 6m bố trí cột đèn loại cột thép mạ kẽm côn tròn, cao 8m (cả	

STT	Hạng mục điều chỉnh	TKCS đã được thẩm định tại Công văn số 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021	Thiết kế điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
	giao thông	80W, bố trí 1 bên vỉa hè với khoảng cách trung bình 40m -45m.	cần), đèn LED 80W, bố trí 1 bên vỉa hè với khoảng cách trung bình 40m - 45m.	được đồng đều, hài hòa về kiến trúc cảnh quan của Dự án.
		+ Đường chính có bề rộng lòng đường 8m bố trí cột đèn loại cột thép mạ kẽm côn tròn, cao 9m (cả cần), đèn LED 80W, bố trí 1 bên vỉa hè với khoảng cách trung bình 30m -35m.	+ Đường chính có bề rộng lòng đường 8m bố trí cột đèn loại cột thép mạ kẽm côn tròn, cao 8m (cả cần), đèn LED 80W, bố trí 1 bên vỉa hè với khoảng cách trung bình 30m - 35m.	
		+ Đường chính có bề rộng lòng đường 16m bố trí cột đèn loại cột thép mạ kẽm côn tròn, cao 12m (cả cần), đèn LED 110W, bố trí 2 bên vỉa hè với khoảng cách trung bình 50m.	+ Đường chính có bề rộng lòng đường 16m bố trí cột đèn loại cột thép mạ kẽm côn tròn, cao 8m (cả cần), đèn LED 80W, bố trí 2 bên vỉa hè với khoảng cách trung bình 40m.	
4.4	Điều khiển công suất đèn đường giao thông	Điều khiển công suất từng đèn bằng Ballast.	Điều khiển công suất từng đèn bằng Driver.	Điều chỉnh bộ điều khiển công suất từng đèn để phù hợp với công nghệ đèn LED.
4.5	Chiếu sáng công viên	Cấp nguồn chung với hệ thống chiếu sáng giao thông	Tách riêng độc lập với hệ thống chiếu sáng giao thông	Đảm bảo điều khiển hệ thống chiếu sáng công viên được độc lập.
		Bố trí đèn trang trí trụ cao 3,6m, bóng 45W LED dọc các lối đi bộ.	Bổ sung hệ thống chiếu sáng trang trí và chiếu sáng lối đi bộ, sân chơi, chòi nghỉ, nhà vệ sinh trong công viên. Cụ thể:	Đảm bảo an ninh trật tự, sinh hoạt, vui chơi, tập thể dục cho cư dân về đêm.



STT	Hạng mục điều chỉnh	TKCS đã được thẩm định tại Công văn số 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021	Thiết kế điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
			+ Đèn trang trí cao 3m, công suất 30W LED. + Đèn gắn trần công suất 12W LED. + Đèn trang trí gắn tường công suất 20W LED. + Đèn trang trí chiếu cây công suất 15W LED. + Hệ thống đèn trang trí cho cảnh quan nước công suất khoảng 100W.	
5	Hệ thống cây xanh đường phố	Tổng số cây: 152 cây	Tổng số cây: 188 cây	Điều chỉnh khoảng cách cây trồng từ 8m/cây thành $\geq 6\text{m/cây}$, bố trí giữa ranh 2 nhà để đảm bảo cảnh quan theo quy định
	Công viên tập trung	Công viên tập trung: tổng diện tích 4.093,8m ² bố trí cây xanh, cỏ, kiềng, đường dạo, trò chơi cho trẻ em, dụng cụ tập thể dục ngoài trời và các hạ tầng khác phục vụ nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, thư giãn của người dân trong khu vực.	Bố cục lại cây xanh, thảm cỏ, đường dạo và hệ thống hạ tầng của công viên để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, thư giãn của người dân trong khu vực.	Điều chỉnh thiết kế nhằm đảm bảo hài hòa về kiến trúc cảnh quan và công năng sử dụng của Dự án.

IV. Tổng hợp ý kiến của các đơn vị có liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức (Công văn số 10806/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 Bất động sản Bình Trưng Mới tại Công văn số

20/2024/CV-BTM 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 Quy hoạch – Kiến trúc (Công văn số 798/SQHKT-QHKT ngày 24/02/2025)

Liên quan đến nội dung điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo đề xuất của công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới tại Văn bản số 31/2024/CV-BTM nêu trên, Công ty đề xuất điều chỉnh bố trí các hạng mục công trình bên trong các công viên trên cơ sở đảm bảo mật độ xây dựng tối đa 5% theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD, Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Đối với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật **cơ bản phù hợp theo Đồ án quy hoạch** chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt.

3. Sở Giao thông vận tải (Công văn số 15453/SGTVT- XD ngày 14/11/2024)

- Theo Công văn số 02/2024/CV-BTM 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 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021 và Giấy phép xây dựng được Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cấp số 1733/GPXD ngày 18/8/2023.

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 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 25/7/2023, theo đó Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới được “*kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ thực hiện Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức có liên quan từ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung*”.

- 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 là dự án sử dụng vốn khác và có điều chỉnh về tổng mức đầu tư đã được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 25/7/2023; cấp công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản không thay đổi. 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 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) cơ bản phù hợp với thiết kế cơ sở của dự án được Sở Xây dựng thẩm định Công văn số 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021. Các nội dung

điều chỉnh đã được Chủ đầu tư cập nhật, giải trình đầy đủ và không làm thay đổi tổng mức đầu tư của dự án.

- Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức tại Công văn số 10806/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 Bất động sản Bình Trung Mới tại Công văn số 20/2024/CV-BTM ngày 20/9/2024 không làm thay đổi quy mô dự án, cơ bản phù hợp theo quy hoạch được duyệt.

- Theo ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 798/SQHKT-QHKT ngày 24/02/2025 thì nội dung điều chỉnh điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo đề xuất của công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới tại Công văn số 31/2024/CV-BTM nêu trên, trên cơ sở đảm bảo mật độ xây dựng tối đa 5% theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD, *đối với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cơ bản phù hợp theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã 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):

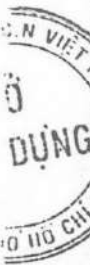
Nội dung này không điều chỉnh. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

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 397/TD-PCCC ngày 07/5/2024.



Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Công văn số 5529/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 07/7/2020.

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, quy 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, hiệu quả kinh tế và kỹ thuật 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 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.

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

2.1. Trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện những nội dung sau:

- Tiếp tục thực hiện các lưu ý tại Công văn số 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021 của Sở Xây dựng về thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án. Các nội dung khác không thay đổi được giữ nguyên và tiếp tục thực hiện theo Công văn số 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021 của Sở Xây dựng.

- Tiếp tục rà soát, chuẩn xác các tính toán, làm cơ sở lựa chọn phương án thiết kế kết cấu an toàn về mặt kỹ thuật, tiết kiệm, hiệu quả về mặt kinh tế; kết nối đồng bộ với các công trình, dự án có liên quan; xây dựng các phương án tổ chức thi công, đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, bảo vệ môi trường.

- Kết cấu chi tiết các hạng mục công trình, quy mô và các giải pháp thực hiện được phép thay đổi ở bước thiết kế sau theo hướng tốt hơn bước trước cho

phù hợp với thực tế và kết quả khảo sát xây dựng nhưng không làm thay đổi mục tiêu và không tăng tổng mức đầu tư đã được duyệt.

- Tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng (địa chất, địa hình, thủy văn....) theo đúng quy định để phục vụ triển khai thiết kế chi tiết đảm bảo giải pháp thiết kế hợp lý nhất, tiết kiệm, tránh lãng phí và đảm bảo hiệu quả đầu tư. Trong đó, lưu ý tổ chức khảo sát chi tiết hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án, từ đó có giải pháp đảm bảo an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật trong giai đoạn thi công và trong giai đoạn khai thác, sử dụng; đảm bảo thi công đồng bộ với các hạng mục của dự án.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các quy định về thủ tục triển khai dự án: Công tác lựa chọn nhà thầu, quản lý chất lượng, quản lý chi phí đầu tư chặt chẽ đúng quy định; thực hiện công tác Giám sát, đánh giá đầu tư, Quy chế giám sát đầu tư của cộng đồng; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Quy trình vận hành, bảo trì;... và các thủ tục khác về quản lý đầu tư xây dựng công trình đúng quy định.

- Rà soát, kiểm tra để không trùng lắp khối lượng đào đắp, kết cấu tái lập giữa hạng mục thuộc của công trình.

- Cập nhật hệ thống lưới điện (trung hạ thế hiện hữu), đảm bảo việc bố trí hệ thống chiếu sáng đô thị phù hợp với quy định về an toàn lưới điện theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 và Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ, Thông tư số 05/2021/TT-BCT ngày 02/8/2021 của Bộ Công thương quy định chi tiết một số nội dung về an toàn điện.

- Sử dụng là đèn hiệu suất cao cho hệ thống chiếu sáng, đèn phải được dán nhãn hiệu quả tiết kiệm năng lượng bộ đèn; phải có bảng dữ liệu về phân bố cường độ sáng trong không gian để làm cơ sở tính toán chiếu sáng, bảo đảm các kết quả tính toán chiếu sáng có độ tin cậy cao để có thể xác định hiệu quả sử dụng.

- Lựa chọn quy cách cây trồng và thiết kế trồng cây theo quy định tại Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị và Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 về sửa đổi, bổ sung Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.

- Thông báo đầy đủ các thông tin công trình, cao độ thiết kế và phối hợp đồng bộ với các đơn vị hạ tầng liên quan, chính quyền địa phương để tổ chức tuyên truyền sự ảnh hưởng của công trình.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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 Bất động sản Bình Trưng Mới làm Chủ đầu tư./.

Nơi nhận:

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



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đặng Phú Thành