

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 Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới làm Chủ đầu tư

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng 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 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 do Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng 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 thí 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)

C. N. V.
Ồ
DỰ
HỒ

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 ≥ 6 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.	Bổ 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 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**. 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)

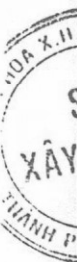
Liên quan đến nội dung điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo đề xuất của công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới tại Văn bản số 31/2024/CV-BTM nêu trên, Công ty đề xuất điều chỉnh bố trí các hạng mục công trình bên trong các công viên trên cơ sở đảm bảo mật độ xây dựng tối đa 5% theo quy 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-QHKTT 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):

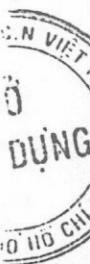
Nội dung này không điều chỉnh. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

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.



