

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

Số: **325**/HĐXD-QLKT
V/v thông báo kết quả thẩm định Báo
cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà
ở phức hợp cao tầng Thuận An 1

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 12 năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển
cao ốc Thiên Long

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận được Tờ trình số 36/2023/TLC-KTK ngày 20/11/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, kèm theo hồ sơ dự án (theo Phiếu tiếp nhận hồ sơ mã: 000.00.00.G17-231120-0011 ngày 20/11/2023 của Bộ phận Một cửa - Bộ Xây dựng); Văn bản số 38/2023/TLC-KTK ngày 24/11/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long về việc bổ sung hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (sau đây viết tắt là Luật Xây dựng 2014) đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

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

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Nhóm A, công trình dân dụng, cấp I.
3. Người quyết định đầu tư (theo thuyết minh dự án): Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long.
4. Chủ đầu tư (Nhà đầu tư): Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long.
 - Địa chỉ: Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
5. Địa điểm xây dựng: Khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
6. Tổng mức đầu tư (theo Tờ trình): 6.032.685.037.081 đồng.
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Thời gian thực hiện (theo Tờ trình): Dự kiến từ năm 2023 ÷ 2026.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài (phần cơ điện).

10. Nhà thầu khảo sát địa chất: Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Quốc tế.

12. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (kèm theo bản vẽ được đóng dấu xác nhận);

- Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 5640/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND thị xã Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

- Văn bản số 3648/UBND-KT ngày 08/11/2023 của UBND thành phố Thuận An về việc phúc đáp văn bản ngày 18/10/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long và Công ty Cổ phần Bất động sản đầu tư và phát triển cao ốc Hòa Phú;

- Văn bản số 606/TC-QC ngày 13/11/2022 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 3321/PCCC&CNCH-P4 ngày 16/11/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc góp ý về PCCC hồ sơ thiết kế cơ sở;

- Giấy phép số 161/GPMT-STNMT ngày 24/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 2760/UBND-KT ngày 11/10/2022 của UBND thành phố Thuận An về việc chấp thuận phương án đấu nối giao thông Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2, phường Thuận Giao;

- Văn bản số 90/CV-CNTA ngày 02/6/2022 của Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương - Chi nhánh cấp nước Thuận An về việc thỏa thuận đấu nối hệ

thống cấp nước sinh hoạt cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 1987/UBND-KT ngày 02/8/2022 của UBND thành phố Thuận An về việc chấp thuận phương án đầu nổi thoát nước mưa Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2;

- Văn bản số 96/NT.TDM ngày 08/6/2022 của Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương - Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một về việc thỏa thuận đầu nổi nước thải sinh hoạt cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 2891/PCBD-KHVT+KT ngày 09/6/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Văn bản số 3649/UBND-KT ngày 8/11/2023 của UBND thành phố Thuận An về việc góp ý điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 2965/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 645A/CDC-XN3 ngày 03/11/2023 của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC);

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Tài liệu thiết kế

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi lập tháng 10 năm 2023.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập tháng 8 năm 2022.

3. Hồ sơ năng lực hoạt động xây dựng

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007866 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 26/6/2020, lĩnh vực khảo sát xây dựng Hạng I (địa chất công trình), thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 26/6/2030).

- Chủ nhiệm khảo sát: Lê Xuân Tuấn (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010820 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 10/10/2022, lĩnh vực hành nghề khảo sát địa chất công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 10/10/2027).

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Quốc tế (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000887 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 25/7/2022, lĩnh vực thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 25/7/2032).

- Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Trần Điền Tâm (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00001094 do Sở Quy hoạch Kiến Trúc Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 09/12/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 09/12/2032).

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Trần Hoài Thương (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00067794 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 10/10/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 10/10/2027).

- Chủ trì thiết kế điều hòa không khí và thông gió: Trần Phước Hòa (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00056325 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 21/5/2021, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ – điện công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 21/5/2026).

- Chủ trì thiết kế điện: Phạm Hòa (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00063943 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 09/7/2019, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ – điện công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 09/7/2024).

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Vũ Đại Việt (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00045785 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 14/02/2022, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 14/02/2027).

- Chủ trì thiết kế giao thông: Nguyễn Tấn Dương (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00050526 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 13/01/2020, lĩnh vực hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 13/01/2025).

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000612 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 11/02/2022, lĩnh vực thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 11/02/2032).

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu: Hà Hưng Thịnh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019622 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023; lĩnh vực hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 01/02/2028).

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Nguyễn Vũ Thành (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-02-2023-064 do Sở Quy hoạch Kiến trúc cấp ngày 02/6/2023, lĩnh vực hành nghề thiết kế kiến trúc công trình, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 02/6/2033).

- Chủ trì thẩm tra hệ thống điện - điện nhẹ: Hoàng Thị Yến (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019672 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ – điện công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 01/02/2028).

- Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: Lê Tuấn Anh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019678 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023, lĩnh vực hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 01/02/2028).

- Chủ trì thẩm tra điều hòa không khí và thông gió: Trần Quang Toàn (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019676 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 01/02/2023, lĩnh vực hành nghề thiết kế cơ – điện công trình hạng I, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 01/02/2028).

- Chủ trì thẩm tra Giao thông san nền: Trần Văn Khải (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00151151 do Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 17/11/2022, lĩnh vực thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ hạng II, thời hạn chứng chỉ đến hết ngày 17/11/2027).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng

Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương diện tích khu đất quy hoạch khoảng 18.146,7m² (diện tích đất trừ đất quy hoạch giao thông theo quy hoạch phân khu khoảng 14.503,9m², diện tích đất quy hoạch giao thông khoảng 3.642,8m²), diện tích xây dựng khoảng 5.758,62m², tổng diện tích sàn khoảng 241.616,97m² (trong đó diện tích sàn thương mại dịch vụ - nhà trẻ khoảng 10.976,63m², diện tích sàn chức năng ở khoảng 194.297,01m²), tổng diện tích sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất khoảng 188.464,58m² (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe công trình), diện tích cây xanh 4.082,36m² (tương ứng tỷ lệ 28,14%), diện tích sân đường nội bộ 4.662,92m², mật độ xây dựng khối đế 39,7% và mật độ xây dựng khối tháp 37,89%, hệ số sử dụng đất 12,99 lần (gồm hệ số sử dụng đất chức năng thương mại dịch vụ - nhà trẻ 0,71 lần, hệ số sử dụng đất chức năng ở 12,28 lần). Quy mô công trình gồm 03 khối nhà chung cư hỗn hợp, khối A1 cao 36 tầng + tum (khối đế gồm tầng 1 và tầng 2 chức năng thương mại dịch vụ; khối tháp từ tầng 3 đến tầng 36 chức năng ở) và khối A2, A3 cao 39 tầng + tum (khối đế gồm tầng 1 và tầng 2 chức năng thương mại dịch vụ; khối tháp từ tầng 3 đến tầng 39 chức năng ở); hướng tiếp cận chính từ đường Nguyễn Thị Minh Khai, qua đường quy hoạch phân khu N3 (lộ giới 22m) và D2 (lộ giới 16m) và đường nội bộ quanh lô đất theo quy hoạch, khoảng lùi công trình 6m. Quy mô dân số dự án khoảng 3.811 người. Tổng số khoảng 2.684 căn hộ; số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45m² là khoảng 563 căn chiếm 21,0% số lượng căn hộ.

Khu đất hỗn hợp - lô A1 diện tích 6.357,7m², diện tích xây dựng khoảng 2.709,48m², tổng diện tích sàn khoảng 106.620,77m² (trong đó diện tích sàn thương mại dịch vụ - nhà trẻ khoảng 5.176,05m², diện tích sàn chức năng ở khoảng 85.431,61m²), tổng diện tích sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất khoảng 82.606,4m² (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe công trình), diện tích cây xanh 1.679,52m² (tương ứng tỷ lệ 26,41%), diện tích sân đường nội bộ 1.968,7m², mật độ xây dựng khối đế 42,62% và mật độ xây dựng khối tháp 40,21%, hệ số sử dụng đất 12,99 lần (gồm hệ số sử dụng đất chức năng thương mại dịch vụ - nhà trẻ 0,77 lần, hệ số sử dụng đất chức năng ở 12,22 lần).

Khu đất hỗn hợp - lô A2-A3 diện tích $8.146,2\text{m}^2$, diện tích xây dựng khoảng $3.049,14\text{m}^2$, tổng diện tích sàn $134.996,2\text{m}^2$, diện tích sàn thương mại dịch vụ - nhà trẻ $5.800,58\text{m}^2$, diện tích sàn chức năng ở khoảng $109.587,40\text{m}^2$, tổng diện tích sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất khoảng $105.858,18\text{m}^2$ (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe công trình), diện tích cây xanh $2.402,84\text{m}^2$ (tương ứng tỷ lệ 29,49%), diện tích sân đường nội bộ $2.694,22\text{m}^2$, mật độ xây dựng khối đế 37,43% và mật độ xây dựng khối tháp 36,09%, hệ số sử dụng đất 12,99 lần (gồm hệ số sử dụng đất chức năng thương mại dịch vụ - nhà trẻ 0,67 lần, hệ số sử dụng đất chức năng ở 12,32 lần).

2. Phương án thiết kế kiến trúc công trình

2.1. Khối A1:

Phần hầm: Cao 3 tầng, sâu khoảng 12,4m so với cốt ± 0.000 (cốt ± 0.000 cao hơn cốt vỉa hè 2,25m), diện tích sàn khoảng $16.013,11\text{m}^2$ (gồm 03 tầng hầm), được bố trí như sau:

- Tầng hầm 3 cao 3,3m, diện tích khoảng $3.832,09\text{m}^2$, bố trí chỗ đỗ xe, khu kỹ thuật;
- Tầng hầm 2 cao 3,3m, diện tích khoảng $6.090,51\text{m}^2$, bố trí chỗ đỗ xe, khu kỹ thuật;
- Tầng hầm 1 cao 3,55÷5,8m, diện tích khoảng $6.090,51\text{m}^2$, bố trí chỗ đỗ xe, khu kỹ thuật;
- Tổng diện tích đỗ xe khoảng $12.622,78\text{m}^2$ (tương ứng khoảng 20,47m² chỗ để xe/100m² sàn sử dụng căn hộ, khoảng 25,59m² chỗ để xe/100m² diện tích sử dụng thương mại), trong đó diện tích đỗ xe tầng hầm 1 khoảng $4.387,52\text{m}^2$, diện tích đỗ xe tầng hầm 2 khoảng $5.167,68\text{m}^2$, diện tích đỗ xe tầng hầm 3 khoảng $3.067,58\text{m}^2$. Giao thông đứng tầng hầm gồm 05 thang bộ và 16 thang máy (trong đó có 02 thang máy PCCC).

Phần thân: Chiều cao 36 tầng + 01 tum, chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè tiếp giáp đến đỉnh mái là 132,1m (cốt ± 0.000 là cốt sàn tầng 1, cao hơn cốt vỉa hè là 2,25m), diện tích xây dựng khoảng $2.709,48\text{m}^2$, tổng diện tích sàn khoảng $90.607,66\text{m}^2$, bố trí tổng số 1.106 căn hộ. Các tầng chủ yếu bố trí như sau:

+ Tầng 1: Chiều cao từ 4,8m ÷ 6,0m, diện tích sàn khoảng $2.664,9\text{m}^2$, bố trí không gian các sảnh đón, các không gian thương mại – dịch vụ, nhà trẻ (diện tích khoảng $1.134,26\text{m}^2$), phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích $371,51\text{m}^2$, phòng trực PCCC, các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: Chiều cao 4,5m, diện tích sàn khoảng $2.511,15\text{m}^2$, bố trí các không gian thương mại – dịch vụ, nhà trẻ (diện tích khoảng $1.155,78\text{m}^2$), phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích $540,14\text{m}^2$ (tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng là $911,65\text{m}^2$ tương ứng với 0,82m²/căn hộ), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3 ÷ 18, tầng 21 ÷ 29, tầng 32 ÷ 35 (29 tầng): Chiều cao 3,2m/tầng, diện tích sàn khoảng $2.509,16\text{m}^2$ /tầng; bố trí 986 căn hộ (34 căn hộ/tầng), các căn hộ có diện tích khoảng từ $30,08\text{m}^2$ ÷ $79,23\text{m}^2$.

+ Tầng 19: Chiều cao 5,4m, diện tích sàn khoảng $2.509,16\text{m}^2$; bố trí 34 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ $30,08\text{m}^2$ ÷ $79,23\text{m}^2$.

+ Tầng 20 (tầng lánh nạn): Chiều cao 6,8m, diện tích sàn khoảng 2.556,38m², bố trí gian lánh nạn diện tích khoảng 581m², bể bơi, sân vườn, không gian kỹ thuật.

+ Tầng 30: Chiều cao 3,2m, diện tích sàn khoảng 2.509,16m²; bố trí 26 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ 33,84m² ÷ 79,23m², sân vườn.

+ Tầng 31: Chiều cao 3,2m, diện tích sàn khoảng 2.027,28m²; bố trí 26 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ 33,84m² ÷ 79,23m².

+ Tầng 36: Chiều cao 3,45m, diện tích sàn khoảng 2.509,16m²; bố trí 34 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ 30,08m² ÷ 79,23m².

+ Tum kỹ thuật: Chiều cao 5,7m, diện tích sàn khoảng 274,83m², bố trí buồng thang bộ thoát hiểm lên mái, kỹ thuật thang máy, kỹ thuật công trình, bể nước mái.

+ Giao thông đứng gồm 16 thang máy (bao gồm 02 thang máy PCCC) và 03 thang bộ.

2.2. Khối A2-A3:

Phần hầm: Khối A2 và A3 thiết kế chung hầm, diện tích sàn khoảng 19.608,22m², cao 03 tầng, sâu khoảng 12,1m so với cốt ±0.000 (cốt ±0.000 cao hơn cốt vỉa hè 2,07m) được bố trí như sau:

- Tầng hầm 3 cao 3,3m, diện tích khoảng 3.685,36m², bố trí chỗ đỗ xe, khu kỹ thuật;
- Tầng hầm 2 cao 3,3m, diện tích khoảng 7.961,43m², bố trí chỗ đỗ xe, khu kỹ thuật;
- Tầng hầm 1 cao 3,43÷5,5m, diện tích khoảng 7.961,43m², bố trí chỗ đỗ xe, khu kỹ thuật;

- Tổng diện tích đỗ xe khoảng 16.043,21m² (tương ứng khoảng 20,23m² chỗ để xe/100m² sàn sử dụng căn hộ, khoảng 25,29 m² chỗ để xe/100m² diện tích sử dụng thương mại), trong đó diện tích đỗ xe tầng hầm 1 khoảng 6.131,77m², diện tích đỗ xe tầng hầm 2 khoảng 6.800,46m², diện tích đỗ xe tầng hầm 3 khoảng 3.110,98m². Giao thông đứng tầng hầm gồm 07 thang bộ và 23 thang máy (trong đó có 04 thang máy PCCC).

Phần thân:

- **Khối A2** cao 39 tầng + 01 tum, diện tích xây dựng khoảng 1.546,72m², diện tích sàn khoảng 58.460,1m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè tiếp giáp đến đỉnh mái là 141,52m (cốt ±0.000 là cốt sàn tầng 1, cao hơn cốt vỉa hè tiếp giáp là 2,07m). Bố trí tổng số 825 căn hộ. Các tầng chủ yếu bố trí như sau:

+ Tầng 1: cao từ 4,8m ÷ 6,0m, diện tích sàn khoảng 1.546,72m², bố trí không gian các sảnh đón, các không gian thương mại – dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích 269,85m², phòng trực PCCC, các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: cao 4,5m, diện tích sàn khoảng 1.400,40m², bố trí các không gian thương mại – dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích khoảng 395,98m² (tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng là 665,83m² tương ứng với 0,81m²/căn hộ), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3 ÷ 18, tầng 21 ÷ 29, tầng 31 ÷ 38 (33 tầng): cao 3,2m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.489,24m²/tầng; bố trí 759 căn hộ (23 căn hộ/tầng), các căn hộ có diện tích khoảng từ 29,27m² ÷ 75,90m².

+ Tầng 19: cao 5,4m, diện tích sàn khoảng 1.489,24m²; bố trí 23 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ 29,27m² ÷ 75,90m².

+ Tầng 20 (tầng lánh nạn): cao 6,8m, diện tích sàn khoảng 1.489,24m², bố trí gian lánh nạn diện tích khoảng 475,0m², bể bơi, sân vườn, không gian kỹ thuật.

+ Tầng 30: cao 3,2m, diện tích sàn khoảng 1.489,24m²; bố trí 20 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ 29,27m² ÷ 58,22m², sân vườn.

+ Tầng 39: cao 3,45m, diện tích sàn khoảng 1.489,24m²; bố trí 23 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ 29,27m² ÷ 75,90m².

+ Tum kỹ thuật: cao 5,7m, diện tích sàn khoảng 181,10m², bố trí buồng thang bộ thoát hiểm lên mái, kỹ thuật thang máy, kỹ thuật công trình, bể nước mái.

+ Giao thông đứng gồm 12 thang máy (bao gồm 02 thang máy PCCC) và 02 thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố.

- **Khối A3** cao 39 tầng + 01 tum, diện tích xây dựng khoảng 1.502,42m², diện tích sàn khoảng 56.927,88m², chiều cao công trình tính từ cốt vỉa hè tiếp giáp đến đỉnh mái là 141,52m (cốt ±0.000 là cốt sàn tầng 1, cao hơn cốt vỉa hè tiếp giáp là 2,07m). Bố trí tổng số 753 căn hộ. Các tầng chủ yếu bố trí như sau:

+ Tầng 1: cao từ 4,8m ÷ 6,0m, diện tích sàn khoảng 1.502,42m², bố trí không gian các sảnh đón, các không gian thương mại – dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích 68,55m², phòng trực PCCC, các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: cao 4,5m, diện tích sàn khoảng 1.351,04m², bố trí các không gian thương mại – dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng diện tích 566,89m² (tổng diện tích sinh hoạt cộng đồng là 635,44m² tương ứng với 0,84m²/căn hộ), các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3 ÷ 18, tầng 21 ÷ 29, tầng 31 ÷ 38 (33 tầng): cao 3,2m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.450,36m²/tầng; bố trí 693 căn hộ (21 căn hộ/tầng), các căn hộ có diện tích khoảng từ 35,14m² ÷ 79,79m².

+ Tầng 19: cao 5,4m, diện tích sàn khoảng 1.450,36m²; bố trí 21 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ 35,14m² ÷ 79,79m².

+ Tầng 20 (tầng lánh nạn): cao 6,8m, diện tích sàn khoảng 1.450,36m², bố trí gian lánh nạn diện tích khoảng 500m², bể bơi, sân vườn, không gian kỹ thuật.

+ Tầng 30: cao 3,2m, diện tích sàn khoảng 1.450,36m²; bố trí 18 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ 35,14m² ÷ 79,79m², sân vườn.

+ Tầng 39: cao 3,45m, diện tích sàn khoảng 1.450,36m²; bố trí 21 căn hộ, các căn hộ có diện tích khoảng từ 35,14m² ÷ 79,79m².

+ Tum kỹ thuật: cao 5,7m, diện tích sàn khoảng 181,1m²; bố trí buồng thang bộ thoát hiểm lên mái, kỹ thuật thang máy, kỹ thuật công trình, bể nước mái.

+ Giao thông đứng gồm 11 thang máy (bao gồm 02 thang máy PCCC) và 02 thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố.

3. Phương án kết cấu

Khối A1: Sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi đường kính D800mm dài khoảng 58m và D1200mm chiều dài khoảng 85m, mũi cọc đặt vào lớp số 9 (cát hạt thô vừa, kết cấu chặt). Phần thân công trình sử dụng cột, vách kết hợp với hệ dầm sàn BTCT.

Khối A2-A3: Sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi đường kính D800mm dài khoảng 50m và D1200mm chiều dài khoảng 85m, mũi cọc đặt vào lớp số 9 (cát hạt thô vừa, kết cấu chặt). Phần thân công trình sử dụng cột, vách kết hợp với hệ dầm sàn BTCT.

Tường vây sử dụng tường Barrett dày 600mm, sâu khoảng 32÷36m (lớp số 4, sét pha).

4. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Hệ thống cấp điện: Tổng công suất tiêu thụ điện các công trình theo tính toán khoảng 14.150kVA. Nguồn điện chính cấp cho dự án lấy từ lưới điện trung thế 22kV được cấp từ trạm biến áp khu vực tuyến 476 Hòa Lân trên đường Nguyễn Thị Minh Khai dẫn vào 12 máy biến áp của Dự án (2 máy biến áp có công suất 800kVA, 4 máy biến áp có công suất 1.000kVA, 3 máy biến áp có công suất 1.250kVA và 3 máy biến áp có công suất 1.600kVA) cấp đến tủ phân phối, đến tủ điện tầng, cấp đến các điểm tiêu thụ. Nguồn điện dự phòng được cấp từ 4 máy phát điện trong đó: 1 máy phát điện có công suất 800kVA và 3 máy phát điện có công suất 1.000kVA làm việc theo chế độ tự khởi động và đóng điện khi mất điện lưới thông qua bộ chuyển nguồn tự động ATS.

- Hệ thống cấp nước: Quy mô cấp nước sinh hoạt cho công trình khối A1 khoảng 725m³/ng.đ, cho công trình khối A2-A3 khoảng 936m³/ng.đ. Nước cấp cho khối A1 được lấy từ đường ống cấp nước hạ tầng của khu vực Dự án đường kính D110mm, trên tuyến đường N3; Nước cấp cho khối A2-A3 được lấy từ đường ống cấp nước hạ tầng của khu vực Dự án đường kính D110mm trên tuyến đường D2 dẫn vào bể chứa nước ngầm đặt tại tầng hầm 2 của công trình, bơm lên các bồn chứa trên mái, phân phối tới các điểm tiêu thụ.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng biệt, trong đó:

+ Nước thải từ các xí, tiểu công trình được thu gom qua ống tự chảy về ngăn chứa của bể tự hoại đặt âm tầng hầm 2, nước thải từ chậu rửa, phễu thu sàn sẽ được thu gom qua ống tự chảy về ngăn thứ 3 của bể tự hoại được xử lý cục bộ, tách dầu mỡ tại bể tách mỡ, sau đó bơm dẫn qua đường N3, D2 ra đường Nguyễn Thị Minh Khai về hệ thống xử lý nước thải tập trung của khu vực nằm trên Đại Lộ Bình Dương.

+ Nước mưa của công trình được thu gom qua các đường ống đứng đường kính D150mm thoát ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà dẫn vào hệ thống thoát nước bên ngoài công trình phía đường N3, D2 và dẫn vào hệ thống thoát nước chung của khu vực nằm trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Các hệ thống kỹ thuật khác: Hệ thống điều hòa, thông gió, chiếu sáng, thông tin liên lạc, chống sét, phòng cháy chữa cháy.

5. Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà

- *San nền*: Cao độ lớn nhất +21,05m, thấp nhất +17,28m, hướng dốc từ hướng Đông Nam thấp dần về Tây Bắc. San nền bằng đất đầm chặt K90.

- Các tuyến đường của dự án gồm:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Bề rộng mặt đường (m)		
					Lề trái (m)	Lòng đường (m)	Lề phải (m)
I	Đường đối ngoại (theo quy hoạch phân khu)						
1	N3	1-1	107	22	5	12	5
2	D2	2-2	103	16	4	8	4
II	Đường nội bộ						
1	DNB 1	2.3-2.3	82	3,5÷6	-	3,5÷6	-
2	DNB 2	1.4-1.4	86	3,5	-	3,5	-
3	S1	2.2-2.2	92	4,2÷8,6	-	4,2÷8,6	-
4	S2	2.1-2.1	85	6	-	6	-
5	S3	1.3-1.3	53	4	-	4	-
6	S4	1.2-1.2	93	6	-	6	-
7	S5	1.1-1.1	56	4	-	4	-

Kết cấu mặt đường:

+ Kết cấu mặt đường bê tông nhựa - loại 1 (Đường N3 mặt cắt 1-1, D2 mặt cắt 2-2): Bê tông nhựa chặt C12,5 dày 5cm; lớp nhựa dính bám 0,5kg/m²; bê tông nhựa chặt C19 dày 7cm; lớp nhựa thấm bám 1,0kg/m²; cấp phối đá dăm loại I dày 15cm, đầm chặt K≥0,98; cấp phối đá dăm loại II dày 32cm, đầm chặt K≥0,98; nền đầm chặt K≥0,98 dày 50cm, E_{yc}=155Mpa.

+ Kết cấu mặt đường bê tông nhựa – loại 2 (mặt cắt 1.1-1.1, 1.2-1.2, 1.3-1.3, 1.4-1.4, 2.1-2.1, 2.2-2.2, 2.3-2.3 của các tuyến đường DNB1, DNB2, S1, S2, S3, S4 và S5): Bê tông nhựa nóng C12,5 dày 7cm, K≥0,98; lớp nhựa dính bám 1,0kg/m²; Bê tông lót đá 1x2 M200 dày 10cm, lưới thép chống nứt D4 15x15cm; nắp hầm BTCT, E_{yc}=120Mpa.

+ Các hạng mục khác gồm: Vĩa hè, bó vỉa.

- *Cấp điện*: Tổng công suất tiêu thụ điện các công trình theo tính toán khoảng 14.150kVA. Nguồn điện chính cấp cho dự án lấy từ lưới điện trung thế 22kV được cấp từ trạm biến áp khu vực tuyến 476 Hòa Lân trên đường Nguyễn Thị Minh Khai dẫn vào 12 máy biến áp của Dự án (2 máy biến áp có công suất 800kVA, 4 máy biến áp có công suất 1.000kVA, 3 máy biến áp có công suất 1.250kVA và 3 máy biến áp có công suất 1.600kVA).

- *Cấp nước*: Quy mô cấp nước sinh hoạt cho công trình khối A1 khoảng 725m³/ng.đ, cho công trình khối A2-A3 khoảng 936m³/ng.đ. Nước cấp cho khối A1 được lấy từ đường ống cấp nước hạ tầng của khu vực Dự án đường kính D110mm, trên tuyến đường N3; Nước cấp cho khối A2-A3 được lấy từ đường ống cấp nước hạ tầng của khu vực Dự án đường kính D110mm trên tuyến đường D2.

- *Thoát nước mưa*: Hệ thống mương thoát nước mưa trong dự án sử dụng cống BTCT có kích thước D400mm÷D1200mm, đặt ngầm dưới hè đường. Hồ ga bằng

BTCT bố trí trên các tuyến cống với khoảng cách theo yêu cầu kỹ thuật, thu gom và đầu nối ra ngoài dự án tại 2 vị trí đầu nối trên trục đường D2.

- Thoát nước thải: Nước thải sau khi xử lý cục bộ tại bể tự hoại từng khối tháp sẽ được bơm ra mạng lưới thoát nước thải bằng ống HDPE đặt ngầm dưới hè và tiếp tục bơm đầu nối với tuyến cống hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Chiếu sáng tuyến đường: Sử dụng đèn led công suất 150W, lắp trên trụ thép tráng kẽm đường kính D200mm, cao 8m. Khoảng cách trung bình giữa hai trụ đèn là 15m÷20m.

- Thông tin liên lạc: Hệ thống điện thoại, mạng internet được đầu nối từ lưới điện thông tin liên lạc công cộng. Tủ đầu nối chính và tổng đài sẽ được đặt tại phòng thông tin liên lạc (MDF) có nhu cầu khoảng 7.500 thuê bao. Hệ thống mạng lưới cáp được thiết kế gồm các tuyến ống luồn dây và bể cáp được bố trí ngầm dưới vỉa hè.

- Các hạng mục khác: cây xanh cảnh quan, ...

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định:

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

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch, sự phù hợp của các cấp độ quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng.

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

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

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

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương được lập đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014, được bổ

sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và khoản 2 Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

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

Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát xây dựng, các chủ trì thiết kế, thẩm tra có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng (lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn) phù hợp với công việc theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

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

Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 được UBND thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/9/2023, kèm theo bản vẽ được đóng dấu xác nhận (căn cứ quy hoạch phân khu điều chỉnh được duyệt tại Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND thành phố Thuận An). Cụ thể:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định 4544/QĐ-UBND			Thiết kế cơ sở			Ghi chú
			Lô A1	Lô A2-A3	Toàn Khu	Lô A1	Lô A2-A3	Toàn Khu	
1	Diện tích đất toàn Dự án	m ²	-	-	18.146,7	-	-	18.146,7	Phù hợp
1.1	Đất Hỗn hợp	m ²	6.357,7	8.146,2	14.503,9	6.357,7	8.146,2	14.503,9	Phù hợp
	- Đất xây dựng công trình	m ²	2.709,48	3.049,14	5.758,62	2.709,48	3.049,14	5.758,62	Phù hợp
	- Đất cây xanh	m ²	1.679,52	2.402,84	4.082,36	1.679,52	2.402,84	4.082,36	Phù hợp
	- Đất giao thông, sân bãi	m ²	1.968,70	2.694,22	4.662,92	1.968,70	2.694,22	4.662,92	Phù hợp
1.2	Đất Khác (Đất thuộc quy hoạch đường theo quy hoạch phân khu)	m ²	-	-	3.642,8	-	-	3.642,8	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng								
	- Khối đế	m ²	42,62	37,43	39,70	42,62	37,43	39,70	Phù hợp
	- Khối tháp	m ²	40,21	36,09	37,89	40,21	36,09	37,89	Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (Không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy,	m ²	82.650,1	105.900,6	188.550,7	82.606,4	105.858,18	188.464,58	Phù hợp

	gian lánh nạn và đỗ xe công trình)								
4	Hệ số sử dụng đất	Lần	13,0	13,0	13,0	12,99	12,99	12,99	Phù hợp
	Chức năng TMDV – Nhà trẻ	Lần	0,77	0,66	0,71	0,77	0,67	0,71	
	Chức năng Ở	Lần	12,23	12,34	12,29	12,22	12,32	12,28	
5	Tổng số căn hộ	Căn hộ	1.139	1.614	2.753	1.106	1.578	2.684	Giảm 69 căn hộ
6	Dân số	người	1.663	2.148	3.811	1.663	2.148	3.811	Phù hợp
7	Tầng cao								
	- Phần nổi	Tầng	36+Tum	39+Tum	Từ 36-39 + tum	36+Tum	39+Tum	Từ 36-39 + tum	Phù hợp
	- Phần ngầm	Tầng	03	03	03	03	03	03	Phù hợp
8	Chiều cao xây dựng	m	≤ 150	≤ 150	≤ 150	132,1	141,52	132,1+141,52	Phù hợp
9	Khoảng lùi xây dựng công trình	m	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	Phù hợp

Nội dung vị trí, ranh giới quy mô tầng hầm tại thiết kế cơ sở phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/9/2023. Tại Văn bản số 3648/UBND-KT ngày 08/11/2023, UBND thành phố Thuận An có ý kiến: “Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 thuộc khu vực ký hiệu TG5 quy hoạch đất hỗn hợp (đơn vị ở và đất dịch vụ đô thị), tầng hầm tối đa 4 tầng...là phù hợp quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040. Hiện nay, UBND thành phố Thuận An đã chấp thuận chủ trương và đang tiến hành lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao. Trong quá trình triển khai thực hiện, giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp UBND phường Thuận Giao và các ngành có liên quan rà soát lại Quy hoạch phân khu, xác định khu vực xây dựng công trình ngầm và chức năng sử dụng đất theo định hướng quy hoạch chung được phê duyệt, phù hợp điều kiện thực tế và tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương (trong đó có khu vực 2 dự án trên)”. Trường hợp sau khi quy hoạch phân khu điều chỉnh được phê duyệt làm thay đổi các chỉ tiêu Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 (bao gồm cả quy mô tầng hầm) dẫn đến phải điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án, đề nghị chủ đầu tư trình thẩm định lại.

Chiều cao công trình nằm trong giới hạn độ cao tính không xây dựng công trình được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 606/TC-QC ngày 13/11/2022.

Lưu ý: Dự án thực hiện có một phần lô đất ký hiệu ĐƠ-HH3A (diện tích 3,09ha, hệ số sử dụng đất <13 lần, dân số 3.197 người) và ĐƠ-HH7 (diện tích 2,91ha, hệ số sử dụng đất <13 lần, dân số 2.930 người), cơ quan quản lý về quy hoạch, xây dựng có thẩm quyền tại địa phương có trách nhiệm kiểm soát đảm bảo các dự án lân cận trong các lô đất trên phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, tránh gây quá tải hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.



N

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, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có)

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình cơ bản phù hợp với nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận đầu tư được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023. Cụ thể:

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Ghi chú
1	Mục tiêu	Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ để bán	Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ để bán	Phù hợp
2	Quy mô đầu tư	- Diện tích đất sử dụng: 18.146,7m ²	- Diện tích đất sử dụng: 18.146,7m ²	Phù hợp
		- Công trình cao 39 tầng + tum (3÷4 tầng hầm).	- Công trình cao 39 tầng + tum (3 tầng hầm).	
		- Số lượng căn hộ: 3.133 căn	- Số lượng căn hộ: 2.684 căn	giảm 449 căn hộ
3	Dân số	3.811 người	3.811 người	Phù hợp
4	Tổng vốn	6.032.685.037.081 đồng	6.032.685.037.081 đồng	Phù hợp
5	Tiến độ thực hiện	Quý II/2022÷Quý IV/2026	Năm 2023÷2026	Phù hợp

Chủ đầu tư cần thuyết minh rõ các nội dung có thay đổi nêu trên, báo cáo cơ quan có thẩm quyền để được quản lý theo quy định.

Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 được UBND thành phố Thuận An xác nhận trước đây là dự án Chung cư Bình Dương Tower, có trong danh mục kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2965/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND thành phố Bình Dương và kiến nghị Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương điều chỉnh, cập nhật, bổ sung vào phụ lục 1 của kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025 (Văn bản số 3649/UBND-KT ngày 08/11/2023). Tuy nhiên, trong kế hoạch phát triển nhà ở chưa đề cập đến các chỉ tiêu của dự án (diện tích đất ở, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số căn nhà, tổng vốn đầu tư, tiến độ thực hiện dự án dự kiến). Đề nghị Chủ đầu tư rà soát các thông số chỉ tiêu nêu trên, liên hệ với UBND tỉnh Bình Dương, Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương để được thống nhất, cập nhật về nội dung, phù hợp với chương trình kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp UBND tỉnh Bình Dương, Sở Xây dựng Bình Dương không thống nhất về chỉ tiêu nêu trên thì đề nghị chủ đầu tư lập lại Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án này trình thẩm định lại.

W

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật các công trình được đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, cơ bản phù hợp theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/9/2023, kèm theo bản vẽ được xác nhận. Các nội dung đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực như cấp điện, cấp - thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông là khả thi, đáp ứng theo nội dung tại văn bản của các đơn vị quản lý hạ tầng có thẩm quyền.

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

- Theo Báo cáo thẩm tra số 645A/CDC-XN3 ngày 03/11/2023 của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam, giải pháp kết cấu phần móng, phần thân đảm bảo yêu cầu an toàn chịu lực; giải pháp thiết kế hệ thống cơ - điện cơ bản phù hợp quy mô, công năng sử dụng, đảm bảo an toàn. Chủ đầu tư tổ chức rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về sự phù hợp của thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng 2014.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an góp ý tại Văn bản số 3321/PCCC&CNCH-P4 ngày 16/11/2023.

- Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép môi trường số 161/GPMT-STNMT ngày 24/11/2023.

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

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Theo Báo cáo thẩm tra số 645A/CDC-XN3 ngày 03/11/2023 của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam, thiết kế công trình về cơ bản phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành được phép sử dụng. Lưu ý, chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, cập nhật quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng hiện hành, đảm bảo an toàn xây dựng, phù hợp tại thời điểm quyết định đầu tư theo định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng 2014. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An đủ điều kiện tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai bước tiếp theo. Chủ đầu tư hoàn thiện theo yêu cầu tại mục IV.3 của Văn bản này đảm bảo phù hợp quy định pháp luật trước khi thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng.

H.C.N
QUẢN LÝ
ĐỘNG
DỰNG
Y. DUNG

N

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại địa phương có trách nhiệm kiểm soát, đánh giá các nội dung đã nêu tại mục IV.2 của Văn bản này đảm bảo phù hợp quy định pháp luật trước khi thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng.

2. Kiến nghị

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

- Thực hiện các ý kiến, yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền tại các văn bản pháp lý nêu ở Điểm 1 Mục II văn bản này và các văn bản khác có liên quan.

- Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 của UBND thị xã Thuận An thì Dự án có diện tích đất khoảng 18.146,7m², trong đó có một phần diện tích 3.642,8m² là tuyến đường N3, D2 theo quy hoạch phân khu. Do đó, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để có ý kiến để thống nhất đối với thiết kế bước tiếp theo, triển khai xây dựng tuyến đường N3, D2 phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, quy định của pháp luật có liên quan, hoàn thiện hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công trình UBND thành phố Thuận An để được xem xét cấp phép thi công theo quy định; bảo đảm đầu tư đồng bộ các tuyến đường đã nêu theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan.

- Thiết kế cơ sở Dự án với tổng số căn hộ 2.684 căn hộ, tổng dân số 3.811 người giảm 69 căn hộ, phù hợp dân số so với nội dung tương ứng theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 của UBND thị xã Thuận An; giảm 449 căn hộ so với chủ trương đầu tư Dự án được chấp thuận tại Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương. Trong đó, hồ sơ thiết kế cơ sở với số lượng căn hộ nhỏ 1 phòng ngủ (diện tích 30,08m² ÷ 49,45m²) là 1.727 căn hộ, chiếm 64,3% số lượng căn hộ trên tổng số 2.684 căn hộ giảm so với thuyết minh tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Thuận An phê duyệt (số lượng căn hộ nhỏ là 1.832 căn hộ chiếm 66,5% trên tổng 2.753 căn hộ). Tuy nhiên, để bảo đảm Dự án khi đưa vào vận hành sử dụng không gây quá tải hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực, chủ đầu tư phải có biện pháp kiểm soát dân số của Dự án, báo cáo đến cơ quan quản lý có thẩm quyền tại địa phương về quy mô số lượng căn hộ, dân số của Dự án để được kiểm soát, quản lý bảo đảm phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, kế hoạch phát triển nhà ở và điều kiện thực tế tại địa phương.

- Cần nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; thiết kế chi tiết công trình phải đảm bảo phù hợp với quy chuẩn về an toàn sinh mạng và sức khỏe QCVN 05:2008/BXD; xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận QCVN 10:2014/BXD; nước thải sinh hoạt phải được

xử lý đáp ứng yêu cầu theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Kiểm tra định vị vị trí xây dựng các hạng mục công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt; kiểm tra cao độ nền công trình phù hợp với các công trình khác xung quanh, đảm bảo thoát nước chung của khu vực. Kiểm tra tính toán tổng nhu cầu sử dụng điện, nước của dự án trên cơ sở quy mô, trang thiết bị theo các tiêu chuẩn áp dụng, đáp ứng yêu cầu sử dụng.

- Chủ đầu tư phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định trong hồ sơ thiết kế và trong quá trình thi công xây dựng và sử dụng công trình đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Chủ đầu tư phải lựa chọn nhà thầu thi công có đủ năng lực và kinh nghiệm, đảm bảo an toàn; yêu cầu nhà thầu lập hệ thống quan trắc biến dạng cho công trình và công trình lân cận trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi cần thiết.

- Chủ đầu tư, tư vấn khảo sát và tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác và pháp lý của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở, an toàn, chất lượng xây dựng công trình; phần mềm sử dụng tính toán phải đảm bảo có bản quyền hợp lệ.

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

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng Hoàng Anh Tuấn (để b/c);
- UBND tỉnh Bình Dương;
- Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương; (để q/ly);
- Lưu: VT, QLKT (TMP_{N TL}-05).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Phạm Như Huy



