

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Dương, ngày 18 tháng 5 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 395 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty CP Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long.

- Địa chỉ: thửa đất số 101, tờ bản đồ 123, khu phố Hòa Lân 1, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Được phép xây dựng các công trình Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An. Diện tích khu đất 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 3.642,8 m²).

- Tổng số hạng mục công trình gồm: 9 hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Theo hồ sơ thiết kế:

+ Hạng mục san nền.

+ Hạng mục giao thông

+ Hạng mục thoát nước mưa.

+ Hạng mục thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

+ Hạng mục cấp nước.

+ Hạng mục cấp điện.

+ Hạng mục cấp điện chiếu sáng tuyến đường.

+ Hạng mục thông tin liên lạc.

+ Hạng mục cây xanh.

- Theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1: diện tích khu đất 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 3.642,8 m²) do Công ty TNHH 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 cấp ngày 25/7/2022) lập:

+ Chủ nhiệm thiết kế: Nguyễn Trần Điền Tâm (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00001094 do Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/12/2022);

+ Chủ trì thiết kế san nền, 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);



+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Lê Bá Công (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00060433 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024);

+ Chủ trì thiết kế điện, chiếu sáng: 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);

- Đơn vị thẩm tra: 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 cấp ngày 11/02/2022);

+ Chủ nhiệm thẩm tra: 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);

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế 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);

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế 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);

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế điện, chiếu sáng (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).

- Địa điểm xây dựng công trình: thửa đất số 101 và thửa đất số 882, tờ bản đồ số 123, Khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Gồm các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt; cụ thể gồm các nội dung như sau:

2.1. 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.

2.2. Giao thông

Các tuyến đường của dự án gồm:

- Đường giao đối ngoại (theo quy hoạch phân khu):

+ Tuyến đường N3 (mặt cắt 1-1): chiều dài 107m, lộ giới 22m (trong đó: lòng đường rộng 12m, vỉa hè trái rộng 5m, vỉa hè phải rộng 5m).

+ Tuyến đường D2 (mặt cắt 2-2): chiều dài 103m, lộ giới 16m (trong đó: lòng đường rộng 8m, vỉa hè trái rộng 4m, vỉa hè phải rộng 4m).

- Đường giao thông nội bộ gồm các tuyến đường: DNB1, DNB2, S1, S2, S3, S4, S5 có lòng đường rộng từ 3,5 đến 8,6m.

+Tuyến đường DNB1 (mặt cắt 2.3-2.3): chiều dài 82m, lộ giới 4,2-8,1m (lòng đường rộng 4,2-8,1m).

+Tuyến đường DNB2 (mặt cắt 1.4-1.4): chiều dài 86m, lộ giới 3,5-6,0m (lòng đường rộng 3,5-6,0m).

+ Tuyến đường S1 (mặt cắt 2.2-2.2): chiều dài 92m, lộ giới 4,2-8,6m (lòng đường rộng 4,2-8,6m).

+Tuyến đường S2 (mặt cắt 2.1-2.1): chiều dài 85m, lộ giới 6,0m (lòng đường rộng 6,0m).

+Tuyến đường S3 (mặt cắt 1.3-1.3): chiều dài 53m, lộ giới 4,0m (lòng đường rộng 4,0m).

+Tuyến đường S4 (mặt cắt 1.2-1.2): chiều dài 93m, lộ giới 6,0m (lòng đường rộng 6,0m).

+Tuyến đường S5 (mặt cắt 1.1-1.1): chiều dài 56m, lộ giới 4,0-6,5m (lòng đường rộng 4,0-6,5m).

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

- 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 S5, S4, S3, DNB2, S2, S1, DNB1): bê tông nhựa nóng C12.5 dày 7cm, $K \geq 0,98$; lớp nhựa dính bám $1,0\text{kg/m}^2$; bê tông lót đá 1x2 M200 dày 10cm, lưới thép chống nứt D4 15x15cm; nắp hầm BTCT, $E_{yc} = 120 \text{ Mpa}$

- Kết cấu vỉa hè từ trên xuống: lớp hoàn thiện theo kiến trúc cảnh quan; lớp vữa đệm M75 dày 3cm; bê tông đá 1x2 M.150 dày 8cm; lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 10cm đầm chặt K95; đất nền đầm chặt K95, dày 30cm.

- Kết cấu bó vỉa hè: sử dụng bó vỉa bê tông xi măng đá 1x2 M300, nhô lên trên mặt đường 15cm, đệm móng sử dụng bê tông xi măng đá 1x2M150.

- Kết cấu bó nền: sử dụng kết cấu nền bê tông xi măng đá 1x2 M200

- An toàn giao thông: bố trí biển báo hiệu, sơn đường theo đúng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

2.3. Thoát nước mưa

Hệ thống mương thoát nước mưa trong dự án (ngoài nhà) sử dụng cống BTCT có kích thước D400mm÷D1.000mm, 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 đấu nối ra ngoài dự án tại 2 vị trí đấu nối trên trục đường D2 (đấu vào tuyến cống thuộc dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 trên đường D2).

2.4. 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 (trên đường N3 và D2) bằng ống HDPE đặt ngầm dưới hè và tiếp tục bơm đầu nối với tuyến cống hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

2.5. Cấp nước và PCCC

Quy mô cấp nước sinh hoạt cho công trình khối A1 khoảng 725 m³/ng.đ, cho công trình khối A2-A3 khoảng 936 m³/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.

2.6. Cấp điện

Tổng công suất tiêu thụ điện 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).

2.7. Cấp điện 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.

2.8. 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.

2.9. Cây xanh

- Cây xanh trên vỉa hè: trồng cây Lộc Vừng, chiều cao $\leq 10\text{m}$, khoảng cách trung bình $7,0\text{m} \div 8,0\text{m}/\text{cây}$.

- Cây xanh được trồng cách góc phố $5,0\text{m} \div 8,0\text{m}$ tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông, cách tường nhà và công trình $2,6 \div 4,0\text{m}$.

- Cây xanh được trồng cách các hẻm cứu hỏa trên đường $2,0\text{m} \div 3,0\text{m}$; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga $1,0\text{m} \div 2,0\text{m}$.

3. Giấy tờ về đất đai và các giấy tờ khác có liên quan:

3.1. Giấy tờ về đất đai:

Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển

Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

3.2. Các văn bản pháp lý có liên quan:

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

- Văn bản số 96/NT.TDM ngày 8/6/2022 của Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một về việc đầu nối nước thải sinh hoạt cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An;

- Văn bản số 2891/PCBD-KHVT+KT ngày 9/6/2022 của Tổng Công ty Điện lực Miền Nam - Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Biên bản thỏa thuận sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật ngày 22/7/2022 giữa Công ty CP Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Hòa Phú và Công ty CP Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long;

- Văn bản số 1987/UBND-KT ngày 02/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc chấp thuận phương án đầu nối 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 3142/SGTVT-QLGT ngày 8/9/2022 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Bình Dương về việc có ý kiến đối với tác động giao thông của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Văn bản số 2760/UBND-KT ngày 11/10/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc chấp thuận phương án đầu 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;

- Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/07/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

- Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (cấp lần đầu ngày 11/8/2023);

- Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/09/2023 của Ủy ban nhân dân 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;

- Quyết định số 7082/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc bổ sung tầng hầm điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân

khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 theo Quyết định 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022;

- Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An;

- Văn bản số 3321/PCCC&CNCH-P4 ngày 16/11/2023 của Cục Cảnh sát PCCC v/v góp ý về phòng cháy và chữa cháy hồ sơ thiết kế cơ sở;

- Giấy phép môi trường số 161/GPMT-STNMT ngày 24/11/2023 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty CP bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long đối với dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Văn bản số 325/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, tại Thuận Giao, Thuận An, Bình Dương;

- Quyết định số 46/2023/TLC-KTK ngày 19/12/2023 của Công ty CP bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 27/03/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 4318/QĐ-UBND ngày 24/06/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh quy mô dân số quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 theo Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022

- Giấy phép xây dựng số 4668/GPXD ngày 26/12/2023 của Sở Xây dựng, điều chỉnh lần đầu ngày 11/12/2024, Giai đoạn 1-Xây dựng Móng, Cọc, Tường vây;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1119/TD-PCCC ngày 05/4/2024 của Cục cảnh sát phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ;

- Giấy phép xây dựng số 1077/GPXD ngày 09/04/2024 của Sở Xây dựng, điều chỉnh lần đầu ngày 11/12/2024, Giai đoạn 2-Xây dựng phần hầm, phần thân;

- Văn bản số 4925/UBND-KT ngày 17/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc góp ý thiết kế hạ tầng kỹ thuật tại dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 646A/CDC-XN3 ngày 05/4/2024 của Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) về việc Kết quả thẩm tra hồ sơ Thiết kế kỹ thuật Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Báo cáo kết quả thẩm định số 02/BCTD-TA ngày 05/4/2024 của Công ty CP Xây dựng Nền Tảng Vàng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;



- Quyết định số 03/2024/TLC-KTK ngày 05/4/2024 của Công ty CP Bất động sản ĐT và phát triển cao ốc Thiên Long về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD và các PGD;
- Thanh tra Sở Xây dựng (để p/h);
- UBND thành phố Thuận An
- Lưu: VT.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Phạm Tuấn Anh



CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Dương, ngày tháng năm
GIÁM ĐỐC

