

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

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

Số: **1342** /SXD-CPXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **06** tháng **02** năm 2024

Về thông báo kết quả thẩm định báo cáo
nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng
Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2, Khu A, đô
thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú,
Quận 7, Tp Hồ Chí Minh.

Kính gửi: Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng
(Địa chỉ: Số 801, đường Nguyễn Văn Linh, p. Tân Phú, Quận 7)

Sở Xây dựng có nhận Tờ trình số 082/PMH-CV ngày 19/01/2024 (đính kèm hồ sơ) của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

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;

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 của Bộ Xây dựng.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên công trình: Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

2. Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp II.

Quy mô xây dựng: 6 tầng + 1 tầng hầm + mái che thang tại sân thượng; diện tích xây dựng 1.514,64 m² (tại tầng 1); tổng diện tích sàn xây dựng 12.387,39m².

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0300604002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp ngày 16/12/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 18/8/2022).

4. Địa điểm xây dựng: Lô C12B-2- Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phú – Quận 7 (thuộc thửa đất số 89, Tờ bản đồ số 18, BDC phường Tân Phú, quận 7 (theo tài liệu năm 2004).

5. Ranh giới khu đất (Bản đồ hiện trạng vị trí số 44010-3/GĐ-TNMT do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên – Môi trường lập ngày 05/3/2020):

- Phía Tây Bắc : Giáp đường 10 Đông (lộ giới 21m);



- Phía Đông Bắc : Giáp đường D - Bắc lộ giới 21m;
- Phía Tây Nam : Giáp đường Nguyễn Lương Bằng (lộ giới 48m);
- Phía Đông Nam : Giáp đường Raymondienne lộ giới 21m;

6. Quy mô sử dụng đất: 4.115m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881216 (số vào sổ cấp GCN:CT00376) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

7. Tổng mức đầu tư dự án: 128.469.621,69 đồng (Một trăm hai mươi tám tỷ, bốn trăm sáu mươi chín triệu đồng, sáu trăm hai mươi một nghìn đồng) theo Tờ trình của Chủ đầu tư (phù hợp suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2022 ban hành kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này).

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp.

9. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2024 (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

- Nhà thầu tư vấn kiến trúc, kết cấu: Công ty TNHH tư vấn P&T (Việt Nam).
- Nhà thầu tư vấn cơ điện: Công ty Cổ phần Indochine Engineering Việt Nam.

11. Nhà thầu thực hiện khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần Khoa học công nghệ Bách Khoa Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Tiêu chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

II. Hồ sơ trình thẩm định

1. Văn bản pháp lý

1.1. Về chứng nhận đầu tư:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 ngày 09/02/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (chứng nhận lần đầu ngày 16/02/2008; chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 09/02/2015). Tại Điều 2, Khoản 2, mục b.2) Mục tiêu, quy mô dự án: "Xây dựng nhà để bán; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng; xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ và công trình dân dụng khác ngoài nhà ở để khai thác kinh doanh và/ hoặc chuyển nhượng".

- Văn bản số 15360/SKHĐT-KTĐN ngày 04/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM về việc thực hiện dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng; theo đó: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư 2020, khoản 1 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ trong trường hợp việc đầu tư Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2 là một phần của Dự án Bình Thuận và Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng tiếp tục đầu tư dự án theo nội dung đã được quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195, chứng nhận thay đổi lần thứ 2, ngày 09/2/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố cấp, trừ trường hợp Dự án có thực hiện điều chỉnh dẫn đến Dự án Bình Thuận thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 117 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ thì Nhà đầu tư phải

thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư.

- Văn bản số 02/XN-BQLKN ngày 17/11/2023 của Ban Quản lý Khu Nam về xác nhận vốn đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

1.2. Về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881216 (số vào sổ cấp GCN:CT00376) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp (kèm Bản đồ hiện trạng vị trí số 44010-3/GĐ-TNMT do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên – Môi trường lập ngày 05/3/2020); diện tích khu đất 4.115 m² đất ở; mục đích sử dụng: xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị; thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 19/5/2043.

1.3. Về quy hoạch: Quyết định số 65/QĐ-BQLKN ngày 10/10/2023 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

1.5. Về phòng cháy và chữa cháy: Văn bản số 194/PC07-Đ2 ngày 11/01/2024 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an Tp. Hồ Chí Minh về góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Khu dân cư hỗn hợp Lô C12B-2 -Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

1.6. Về môi trường: Văn bản số 2646/UBND ngày 07/11/2023 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường cho dự án Lô C12B-2 -Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

1.7. Về kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực:

- Quyết định số 1036/PMH – CT ngày 14/11/2023 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc thỏa thuận vị trí đấu nối hệ thống hạ tầng cho dự án Khu nhà ở Lô C12B-2 - Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 (thoát nước, cấp nước, thông tin liên lạc);

- Văn bản 879/BQLKN-QHXD ngày 12/12/2023 của Ban Quản lý Khu Nam v/v thỏa thuận đấu nối giao thông tại dự án Lô C12B-2, Khu A-Đô thị mới Nam Thành phố.

- Văn bản số 4093/PCTT – KTAT ngày 30/11/2023 của Công ty điện lực Tân Thuận về việc cấp nguồn điện cho dự án Lô C12B-2, Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

2. Tài liệu 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 của nhà thầu

3.1. Nhà thầu thực hiện khảo sát xây dựng

- Công ty cổ phần Khoa học công nghệ Bách Khoa Tp. Hồ Chí Minh, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000105 ngày 11/11/2019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng cấp; có chức năng khảo sát xây dựng Hạng I (giá trị đến ngày 25/5/2027);

- Chủ nhiệm khảo sát địa kỹ thuật: Ông Nguyễn Quốc Khánh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00001105 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 06/5/2022; có chức năng khảo sát địa chất công trình Hạng I (giá trị đến ngày 06/5/2027).

3.2. Nhà thầu thiết kế kiến trúc, kết cấu: Công ty TNHH tư vấn P&T (Việt Nam). Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001430 ngày 30/5/2022 do Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp; có chức năng thiết kế (kiến trúc, kết cấu) công trình dân dụng Hạng I (giá trị đến ngày 30/5/2032).

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Vũ Hoài Giang, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066013 ngày 29/7/2019 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp; có chức năng thiết kế kiến trúc công trình dân dụng Hạng I (giá trị đến ngày 29/7/2024).

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Hà Anh Minh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066014 ngày 29/7/2019 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp; có chức năng thiết kế kết cấu công trình dân dụng Hạng I (giá trị đến ngày 29/7/2024).

3.3. Nhà thầu thiết kế cơ điện: Công ty Cổ phần Indochine Engineering Việt Nam. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001733 ngày 25/02/2022 do Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp; có chức năng thiết kế điện, cơ điện công trình dân dụng Hạng I (giá trị đến ngày 25/02/2032). Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001733 ngày 13/6/2022 do Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp; có chức năng thiết kế cấp thoát nước công trình dân dụng Hạng I (giá trị đến ngày 13/6/2032).

- Chủ trì thiết kế cơ, điện: Bà Võ Thị Bảo Trân, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00106788 ngày 21/10/2020 do Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp; có chức năng thiết kế điện, cơ điện công trình dân dụng Hạng I (giá trị đến ngày 21/10/2025).

III. Nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở do chủ đầu tư trình

1. Quy mô xây dựng công trình

+ Tầng hầm: bố trí khu vực đậu xe, phòng kỹ thuật, sảnh thang và lối thoát nạn.

+ Tầng 1 đến tầng 4: khu thương mại dịch vụ; không gian sinh hoạt cộng đồng; các phòng kỹ thuật phụ trợ; thang tiếp cận và thoát nạn.

+ Tầng 5: khu thương mại dịch vụ; khu căn hộ ở. Hành lang mở liên kết giữa các dãy nhà đồng thời kết nối với trục giao thông đứng gồm 2 cụm thang bộ và thang máy ngoài nhà thông qua các cầu nổi kính cho việc tiếp cận và thoát nạn.

+ Tầng 6: Khu căn hộ ở.

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Thiết kế
Diện tích lô đất	4.115 m ²
Diện tích đất ở	3.215 m ²
Diện tích cây xanh công cộng	900 m ²
Diện tích xây dựng (tại tầng 1)	1.514,64 m ²
Mật độ xây dựng	56,06%
Hệ số sử dụng đất	2,83 lần
Hệ số sử dụng đất chức năng ở	0,79 lần

Hệ số sử dụng đất chức năng TMDV	2.05 lần
Số tầng cao	6 tầng + mái che thang
Số tầng hầm	1 tầng
Tổng diện tích sàn xây dựng	12.387,39 m ²
Tổng diện tích sàn xây dựng (không gồm hầm+mái che thang)	9.110,9m ²
Số lượng căn hộ	12 căn
Diện tích sinh hoạt cộng đồng	12 căn x 0,8=9,6m ²
Chỉ giới xây dựng	≥ 3m
Chiều cao công trình (từ nền sân hoàn thiện)	28,1m
Diện tích xây dựng tầng hầm	3.215 m ²
Diện tích xây dựng tầng 1	1.514,64 m ²
Diện tích xây dựng tầng 2	1.533,24 m ²
Diện tích xây dựng tầng 3	1.802,39 m ²
Diện tích xây dựng tầng 4	1.718,69 m ²
Diện tích xây dựng tầng 5	1.634,18 m ²
Diện tích xây dựng tầng 6	907,76 m ²
Diện tích tầng tum	61,49 m ²
Diện tích chỗ đậu xe (tại tầng hầm)	2.135,5 m ²
Diện tích sàn xây dựng TMDV	6.583,5 m ²
Diện tích sàn xây dựng căn hộ ở	2.527,4 m ²

2. Giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ

2.1. Phương án kết cấu chính: Phần móng bê tông cốt thép; kết cấu phần thân sử dụng hệ khung sàn bê tông cốt thép đổ toàn khối kết hợp hệ vách cứng.

2.2. Phương án cấp điện: Hệ thống cấp cấp điện dẫn đến các công trình và hệ thống cấp điện chiếu sáng công cộng phải được chôn ngầm. Hệ thống đèn chiếu sáng được lắp đặt trên cột thép, nhôm, dùng đèn cao áp hoặc đèn Led bố trí theo quy định và đảm bảo mỹ quan. Chủ đầu tư phối hợp với cơ quan quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống chiếu sáng theo quy hoạch khu dân cư được phê duyệt.

2.3. Phương án cấp nước: Nguồn cung cấp từ tuyến ống cấp nước dọc đường Raymondienne. Lưu lượng nước chữa cháy trong và ngoài tòa nhà: sử dụng nguồn nước tại bể nước ngầm đặt tại tầng hầm và hệ thống cấp nước chữa cháy hiện hữu của khu vực.

Chủ đầu tư khu dân cư có trách nhiệm lắp đặt các họng nước cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng và chữa cháy cho toàn khu dân cư theo đúng quy hoạch được duyệt.

2.4. Phương án thoát nước, môi trường:

+ San nền và thoát nước mưa: Khu vực được san nền với cao độ từ +2,66m đến +2,80m (so với mốc cao độ Hòn Dấu).

+ Quy hoạch thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

+ Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mặt. Nước thải được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại của công trình, thoát nước vào các

tuyến cống xây dựng mới, đầu nối vào 01 điểm trên đường cống hiện hữu đường D – Bắc, dẫn thoát về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Hướng tuyến: Nước mưa thu hồi từ công trình được thu vào hố ga đầu nối với hệ thống cống trên đường Trần Văn Trà và 1 vị trí trên đường Nguyễn Lương Bằng.

+ Xử lý chất thải rắn: Rác của khu quy hoạch được phân loại ngay tại nguồn thu (rác vô cơ, rác hữu cơ riêng), được thu gom mỗi ngày và đưa về khu xử lý rác của thành phố..

2.5. Hệ thống phòng cháy chữa cháy: bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy; khoảng cách an toàn PCCC; giao thông phục vụ chữa cháy, lối thoát nạn; hệ thống họng nước chữa cháy trong nhà, chữa cháy tự động Sprinkler; bình chữa cháy; hệ thống báo cháy tự động, đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn; hệ thống chống sét đánh thẳng; hệ thống tăng áp; hệ thống thông gió, hút khói; hệ thống cảm biến khí CO tầng hầm, thang máy chữa cháy.

2.6. Hệ thống kỹ thuật khác: hệ thống thang máy, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống truyền hình cáp, hệ thống thông gió, điều hòa không khí.

2.7. Giao thông: Cao độ hoàn thiện tại tim đường tiếp giáp Lô C12B: +2,42m đến +2,50m (so với cao độ Hòn Dấu).

Lộ giới các tuyến đường: đường Nguyễn Lương Bằng, đường D-Bắc, đường Raymondienne, đường 10 Đông, đường nội khu tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch phân khu được duyệt.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở

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

- Dự án có tổng mức đầu tư 128,469 tỷ đồng, thuộc trường hợp lập Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định tại Điều 52 Luật Xây dựng 2014 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 10, Điều 1, Luật số 62/2021/QH14) và khoản 3, Điều 5, 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.

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

2. Về sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng:

Thiết kế cơ sở có quy mô phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Quyết định số 65/QĐ-BQLKN ngày 10/10/2023 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C12B– Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, cụ thể:

Stt	Chỉ tiêu QHKT	Quy hoạch 1/500	TKCS	Đánh giá
1	Chức năng	Chung cư hỗn hợp	Chung cư hỗn hợp	
2	Diện tích đất	3.215 m ²	3.215 m ²	
3	Diện tích xây dựng (tầng 1)	2.164,02 m ²	1.514,64 m ²	
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không gồm hầm+mái che thang)	9.720 m ²	9.110,9 m ²	

5	Mật độ xây dựng	67,31%	56,06%	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	3,02 lần	2,83 lần	
7	Hệ số sử dụng đất căn hộ	0,93 lần	0,79 lần	
8	Hệ số sử dụng đất TMDV	2,09 lần	2,05 lần	
9	Số tầng cao	6 tầng+ mái che thang	6 tầng+ mái che thang	
10	Số tầng hầm	1 tầng	1 tầng	
11	Chiều cao công trình	28,1m	28,1m	
12	Diện tích xây dựng tầng hầm	3.215 m ²	3.215 m ²	
13	Diện tích sàn XD TMDV	6.716 m ²	6.583,5 m ²	
14	Diện tích sàn XD căn hộ	3.004 m ²	2.527,4 m ²	

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2 (thuộc Lô C12B) –Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phú, Quận 7 là dự án thành phần thuộc tổng thể Dự án Bình Thuận do Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng làm chủ đầu tư, được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 ngày 16/12/2008; chứng nhận thay đổi lần thứ 2, ngày 09/2/2015 (*cấp đổi từ Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19/5/1993 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp*); được tiếp tục đầu tư dự án theo nội dung đã được quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 của Ủy ban nhân dân Thành phố cấp, trừ trường hợp Dự án có thực hiện điều chỉnh dẫn đến Dự án Bình Thuận thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 117 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ thì Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư (*theo ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 15360/SKHĐT-KTĐN ngày 04/12/2023*).

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực: Phần hạ tầng kỹ thuật thuộc khu vực xây dựng công trình đã được triển khai theo quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và đã được các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận đầu nối hệ thống giao thông, cấp điện.

5. Về sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế

- Khu sinh hoạt cộng đồng: 12 căn hộ x 0,8 m²/căn hộ = 9,6 m² được bố trí tại tầng 1 của công trình.

- Diện tích để xe: Bố trí diện tích 2.135,5 m² để xe tại tầng hầm là phù hợp theo quy định (*diện tích tính toán theo quy hoạch được phê duyệt yêu cầu tối thiểu 1.782,4 m²*).

6. Về sự phù hợp của giải pháp thiết kế về đảm bảo an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy, nổ

- Về phòng cháy chữa cháy: Thiết kế đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ, cứu nạn - Công an Thành phố Hồ Chí Minh góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 194/PC07-Đ2 ngày 11/01/2024 (kèm bản vẽ). Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ trình thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Về môi trường: Thực hiện theo nội dung Văn bản số 2646/UBND ngày 07/11/2023 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường cho dự án Lô C12B-2 -Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

V. KẾT LUẬN

1. Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

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

- Thực hiện các lưu ý nêu tại mục IV văn bản này và yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành đối với Dự án

- Khi triển khai hồ sơ thiết kế các bước tiếp theo, chủ đầu tư và tư vấn thiết kế cần tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc theo quy định tại QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; QCVN 10:2014/BXD về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng; phối hợp nhà thầu thi công xác định vùng nguy hiểm ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng (nếu có) theo điểm 2.1 QCVN 18:2021/BXD về an toàn trong thi công xây dựng, nhằm đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 115 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bổ sung tại khoản 43 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14;

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây không nung, vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường, vật liệu xây dựng sản xuất trong nước theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 09/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng;

- 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. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng đã đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng;

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư hỗn hợp lô C12B-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Ban Quản lý Khu Nam;
- Lưu: VT; P.CPXD.

MHS: 004/2024/BCNCKT (HAT-LMT)



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Trần Kiên