

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: **17760**/SXD-CPXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **14** tháng **11** năm 2023

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 C17-2,
Khu A, đô thị mới Nam Thành phố,
phường Tân Phú, Quận 7, thành phố 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 964/PMH-CV ngày 23/10/2023 (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 C17-2, 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 C17-2, 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 C17-2, 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: 5 tầng + 1 tầng hầm + mái che thang tại sân thượng; diện tích xây dựng 1.711,3m² (tại tầng 1); tổng diện tích sàn xây dựng 13.028,16m².

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 C17-2 thuộc lô C17 – Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phú – Quận 7 (thuộc thửa đất số 79, 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 lô C17-2 thuộc lô C17 - Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố số 67332/CN-TNMT do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên – Môi trường lập ngày 07/7/2014):

- + Phía Đông Bắc : Giáp đường D Bắc lộ giới 21m;
- + Phía Tây Bắc : Giáp đường Raymondienne lộ giới 21m;
- + Phía Đông Nam : Giáp đường Trần Văn Trà lộ giới 21m;
- + Phía Tây Nam : Giáp đường nội khu lộ giới 17,5m;

6. Quy mô sử dụng đất: 4.625m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00021/1a QSDĐ/1345/UB ngày 15/4/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật ngày 19/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 67332/CN-TNMT do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường lập, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 07/7/2014).

7. Tổng mức đầu tư dự án: 113.944.287.360 đồng (Một trăm mười ba tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu đồng, hai trăm tám mươi bảy nghìn, ba trăm sáu mươi 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).

- Văn bản số 7856/SKHĐT-KTĐN ngày 28/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM về việc thực hiện dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

- Văn bản số 01/XN-BQLKN ngày 30/6/2023 của Ban Quản lý Khu Nam về xác nhận đăng ký vốn đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư hỗn hợp lô C17-2, 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 số 00021/1a QSDĐ/1345/UB ngày 15/4/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật ngày 19/12/2014 (*kèm Bản đồ hiện trạng vị trí số 67332/CN-TNMT do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường lập, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 07/7/2014*); diện tích khu đất 4.625 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 91/QĐ-BQLKN ngày 11/9/2018 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Quyết định số 24/QĐ-BQLKN ngày 10/5/2021 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – 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 5439/PC07-Đ2 ngày 18/10/2023 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 C17-2 -Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

1.6. Về môi trường:

- Văn bản số 9249/STNMT-CCBVM ngày 03/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ cấp Giấy phép môi trường dự án Chung cư hỗn hợp Lô C17-2 -Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Văn bản số 1952/UBND ngày 11/8/2023 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường cho dự án Lô C17-2 -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 816/PMH – CT ngày 19/9/2023 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc thỏa thuận vị trí đầu nối hệ thống hạ tầng cho dự án Khu nhà ở Lô C17-2 - Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 (thoát nước, cấp nước, thông tin liên lạc);

- Văn bản 669/BQLKN-QHXD ngày 03/10/2023 của Ban Quản lý Khu Nam v/v thỏa thuận đầu nối giao thông tại dự án Lô C17-2, Khu A-Đô thị mới Nam Thành phố.

- Văn bản số 3432/PCTT – KTAT ngày 04/10/2023 của Công ty điện lực Tân Thuận về việc cấp nguồn điện cho dự án Lô C17-2, 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

Công trình gồm có 3 dãy nhà 5 tầng và 1 tầng hầm. Các dãy nhà được nối với nhau thông qua các cầu nối kính, chức năng công trình được phân bổ theo chiều đứng, cụ thể như sau:

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

+ Tầng 1 đến tầng 3: khu thương mại dịch vụ (thông 3 tầng); không gian sinh hoạt cộng đồng; các phòng kỹ thuật phụ trợ; thang tiếp cận và thoát nạn.

+ Tầng 4 đến tầng 5: khu căn hộ ở (thông 2 tầng). Hành lang mở liên kết giữa các dãy nhà tại tầng 4 đồng thời kết nối với trục giao thông đứng gồm 2 cụm thang bộ và thang máy ngoài nhà thông qua các cầu nối kính cho việc tiếp cận và thoát nạn.

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Thiết kế	Ghi chú
Diện tích lô đất	4.625 m ²	
Diện tích đất ở	3.725 m ²	
Diện tích cây xanh công cộng	900 m ²	
Diện tích xây dựng (tại tầng 1)	1.711,3 m ²	
Mật độ xây dựng	62%	
Hệ số sử dụng đất	2,45 lần	
Số tầng cao	5 tầng	
Số tầng hầm	1 tầng	
Tổng diện tích sàn xây dựng	13.028,16 m ²	
Số lượng căn hộ	19 căn	
Diện tích sinh hoạt cộng đồng	19 căn x 0,8=15,2m ²	
Chỉ giới xây dựng	≥ 3m	
Chiều cao công trình (từ nền sân hoàn thiện)	25,3m	
Diện tích xây dựng tầng hầm	3.725 m ²	
Diện tích xây dựng tầng 1	1.711,3 m ²	19 cửa hàng TMDV 3 tầng
Diện tích xây dựng tầng 2	1.725,65 m ²	
Diện tích xây dựng tầng 3	2.012,6 m ²	
Diện tích xây dựng tầng 4	1.903,96 m ²	19 căn hộ 2 tầng
Diện tích xây dựng tầng 5	1.781,92 m ²	
Diện tích tầng tum	167,73 m ²	
Diện tích chỗ đậu xe (tại tầng hầm)	2.747,65 m ²	
Diện tích sử dụng TMDV	4.466,27 m ²	
Diện tích sử dụng căn hộ	3.368,80 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 điện được cấp điện từ tuyến dây 22kVA Đô chính trạm trung gian Nam Sài Gòn 1. Công suất cấp điện dự kiến 630kVA.

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.

2.4. Phương án thoát nước, môi trường:

+ Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thu hồi nước thải từ bể tự hoại của công trình theo đường ống thoát nước thải xây dựng mới đầu nối vào ống hiện hữu trên đường Trần Văn Trà để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung.

+ 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 thải được phân loại, đóng gói và được xe chuyên dụng thu gom hằng ngày, vận chuyển đến trạm trung chuyển rác của khu vực.

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.

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 206.211 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 24/QĐ-BQLKN ngày 10/5/2021 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô C17 – Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, cụ thể:

Stt	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	QH 1/500	TKCS	Ghi chú
1	Diện tích lô đất	4.625 m ²	4.625 m ²	Phù hợp
2	Diện tích đất ở	3.725 m ²	3.725 m ²	
3	Diện tích cây xanh công cộng	900 m ²	900 m ²	
4	Diện tích xây dựng	2.490,05 m ²	1.711,3 m ²	Tại tầng 1
5	Mật độ xây dựng	66,85%	62%	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất	2,6 lần	2,45 lần	

7	Số tầng cao	5 tầng	5 tầng	
	Số tầng hầm	1 tầng	1 tầng	
8	Diện tích xây dựng tầng hầm	3.725 m ²	3.725 m ²	
9	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	9.678 m ²	9.135,43 m ²	Phù hợp
10	Chi giới xây dựng	≥ 3m	≥ 3m	Phù hợp
11	Số lượng căn hộ	19 căn	19 căn	
12	Diện tích SHCD	15,2 m ²	15,2 m ²	
13	Chiều cao công trình	25,3m	25,3m	Từ nền sân hoàn thiện
	Diện tích xây dựng tầng hầm	Bãi xe, kỹ thuật	3.725 m ²	
	Diện tích xây dựng tầng 1	TMDV, SHCD	1.711,3 m ²	Khu TMDV 3 tầng
	Diện tích xây dựng tầng 2	Cửa hàng, TMDV	1.725,65 m ²	
	Diện tích xây dựng tầng 3	Cửa hàng, TMDV	2.012,6 m ²	
	Diện tích xây dựng tầng 4	Căn hộ ở	1.903,96 m ²	19 căn hộ (2 tầng)
	Diện tích xây dựng tầng 5	Căn hộ ở	1.781,92 m ²	
	Diện tích tầng tum	Kỹ thuật	167,73 m ²	Không tính số tầng
	Diện tích chỗ đậu xe	2.067,25 m ²	2.747,65 m ²	Phù hợp

Tầng kỹ thuật tại sân thượng (diện tích $167,73 \text{ m}^2 / 1.781,92 \text{ m}^2 = 9,4\%$ diện tích sàn mái) < 30 % diện tích sàn mái là phù hợp quy định tại Điểm a, Khoản 6, Điều 3 Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.

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 C17-2 (thuộc Lô C17) –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).

Theo ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 7856/SKHĐT-KTĐN ngày 28/6/2023: “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 C17-2 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”.

Chủ đầu tư cần liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để được khẳng định dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư trước khi thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng. Trường hợp có điều chỉnh thì Chủ đầu tư phải thực hiện điều chỉnh theo quy định.

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 đấu 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: $19 \text{ căn hộ} \times 0,8 \text{ m}^2/\text{căn hộ} = 15,2 \text{ m}^2$ được bố trí tại tầng 1 của công trình.

- Diện tích để xe: Bố trí diện tích $2.747,65 \text{ m}^2$ 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 $2.067,25 \text{ m}^2$*).

- Dân số của dự án: Tính toán dân số theo hướng dẫn của Văn bản 1417/BXD-QLN ngày 30/7/2010 của Bộ Xây dựng về xem xét, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500, thẩm định thiết kế cơ sở dự án khu đô thị, khu nhà ở: “*tính toán cụ thể đối với từng loại căn hộ theo quy mô diện tích (Loại A có diện tích từ $50-70\text{m}^2$ tương đương 1-2 người/hộ; Loại B có diện tích từ $75-100\text{m}^2$ tương đương 3-4 người/hộ; Loại C có diện tích từ 105m^2 trở lên tương đương 5-6 người/hộ)*”

Tổng dự án có 19 căn hộ; với diện tích từ $175,95 \text{ m}^2$ đến $209,2\text{m}^2$.

Diện tích thiết kế căn hộ	Loại căn hộ	Diện tích (m^2)	Số người/căn	Bình quân	Số căn hộ	Dân số (người)
$175,95 \div 209,2 \text{ m}^2/\text{căn}$	C	$> 105\text{m}^2$	$5 \div 6$ người/căn	5,5 người	19	104,5

Dân số theo tính toán ở bảng trên là 104,5 người < 147 người (quy mô dân số theo quy hoạch được phê duyệt) là phù hợp.

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 5439/PC07-Đ2 ngày 18/10/2023 (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 9249/STNMT-CCBVM ngày 03/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ cấp Giấy phép môi trường dự án và Văn bản số 1952/UBND ngày 11/8/2023 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường cho dự án Lô C17-2 -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 C17-2, 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 C17-2, 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: 092/2023/BCNCKT (HAT-EMT)

Chứng thực bản sao

3i - 3 - chính

Số chứng thực: 160.7605

Tại UBND P. Tân Phú, Q.7, TpHCM,

Ngày 11-09-2023 tháng 09 năm 2023

PHÓ CHỦ TỊCH

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Trần Kiên

Nguyễn Anh Tuấn

