

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: **2913/SXD-CPXD**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 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 S13-2,
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 đính kèm hồ sơ của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

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;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2, 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 S13-2, Khu A, 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: 12 tầng + 1 tầng hầm; diện tích xây dựng 1.159,73m²; tổng diện tích sàn xây dựng 14.086,75m².

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

4. Địa điểm xây dựng: Lô S13-2 Khu A, Đô thị mới Nam thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 – Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 227, Tờ bản đồ số 65, BĐC phường Tân Phú, quận 7 (theo tài liệu năm 2004).

5. Ranh giới khu đất (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 67055-2.KĐ/CN-TNMT do Trung tâm kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường lập, được Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM duyệt ngày 19/9/2013):

+ Phía Tây Bắc : giáp đường 20, có lộ giới 17,5m.

+ Phía Đông Bắc : giáp lô S13-1

- + Phía Tây Nam : giáp đường Nguyễn Lương Bằng, có lộ giới 48m.
- + Phía Đông Nam : giáp lô S13-3.
- 6. Quy mô sử dụng đất: 2.308,9 m² (bao gồm đất vạt góc), trong đó:
 - + Đất vạt góc : 12,5m²
 - + Khu đất trừ vạt góc : 2.296,4m²

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK380757 (số vào sổ cấp GCN: CT26815) ngày 05/11/2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân Thành phố cấp cho Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

7. Tổng mức đầu tư dự án: 209.107.160.000 đồng (theo Tờ trình của Chủ đầu tư, Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này); 145.348.086.500 đồng; (theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2021 ban hành kèm theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp.

9. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 04 năm (theo Tờ trình của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng).

10. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Sino-Pacific

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).

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 BK380757 (số vào sổ cấp GCN: CT26815) ngày 05/11/2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân Thành phố cấp cho Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng; diện tích khu đất 2.308,9 m²; mục đích sử dụng: xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị (Ghi chú: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00163/1a ngày 05/01/2009; Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006 của Ban Quản lý Khu Nam); thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 19/5/2043.

1.3. Về quy hoạch

- Quyết định số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô S13 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Quyết định số 42/QĐ-BQLKN ngày 22/06/2021 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

1.5. Về phòng cháy và chữa cháy: Văn bản số 5905/PC07-Đ2 ngày 16/9/2022 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 S13-2.

1.6. Về tĩnh không: Văn bản số 279/TC-QC ngày 25/6/2020 về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình Khu dân cư hỗn hợp tại Lô S13-2 do Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu cấp.

1.7. Về môi trường: Giấy xác nhận Đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 1045/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 15/02/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Quyết định số 0780/PMH – CT ngày 15/10/2021 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 S13-2 - Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7;

- Văn bản 882/BQLKN-QHXD ngày 17/11/2021 của Ban Quản lý Khu Nam v/v thỏa thuận đấu nối giao thông tại dự án Lô S13-2, Khu A-Đô thị mới Nam Thành phố.

- Văn bản số 2728/PCTT – KTAT ngày 15/11/2021 của Công ty điện lực Tân Thuận về việc cấp nguồn điện cho dự án Khu nhà ở Lô S13-2 thuộc Lô S13, 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 địa kỹ thuật

- 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;

- 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.

3.2. Nhà thầu thiết kế kiến trúc: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Sino-Pacific (VN), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301677099 do Sở Kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp ngày 29/03/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 23/03/2018. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002163 ngày 01/06/2022 do Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Triệu Chi Hùng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00091079 ngày 04/6/2020 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Lê Minh Chính, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00021846 ngày 11/4/2018 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp.

- Chủ trì thiết kế cơ, điện: Ông Vương Cam, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00120443 ngày 06/5/2022 do Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp.

- Chủ trì thiết kế cấp – thoát nước: Ông Trần Mạnh Thắng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066824 ngày 29/7/2019 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp.

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

1. Quy mô xây dựng công trình

- Diện tích đất toàn khu : 2.308,9 m²;
- Diện tích đất (trừ vạt góc) : 2.296,4 m²;
- Diện tích xây dựng (tại tầng 1) : 1.109,57 m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 14.086,75 m²
- Mật độ xây dựng : 48,31 %;
- Hệ số sử dụng đất : 5,13 lần;
- Số tầng cao : 12 tầng (1 hầm + 12 tầng + tầng kỹ thuật);
- Số căn hộ : 95 căn;
- Chiều cao công trình : 49,3 m;
- Diện tích thương mại dịch vụ : 1.117,98 m²;
- Chiều sâu công trình : - 4,5 m (so với cốt ± 0,000 tại tầng 1);
- Chỉ giới xây dựng (lùi so với ranh lộ giới đường Nguyễn Lương Bằng, đường số 2
- + Khối đế (tầng 1-3) : ≥ 3m;
- + Khối tháp (tầng 4-12) : ≥ 6m;
- Phía giáp lô S13-1 và S13-3 : ≥ 3m;
- Cao độ sàn hoàn thiện tầng 1 : +2,9m (theo hệ cao độ Hòn Dấu);
- Bố trí chỗ đậu xe tại tầng hầm : 1.731 m².

Cụ thể như sau:

- + Tầng hầm (để xe, khu kỹ thuật) : 2.296,4 m²;
- + Tầng 1 (khu thương mại, Phòng SHCD) : 1.109,57 m²;
- + Tầng 2 (khu thương mại) : 961,54 m²;
- + Tầng 3 (5 căn hộ, tiện ích công cộng) : 1.030,92 m²;
- + Tầng 4 (7 căn hộ, tiện ích công cộng) : 842,43 m²;
- + Tầng 5 (12 căn hộ) : 1.016,9 m²;
- + Tầng 6 (12 căn hộ) : 1.021,97 m²;
- + Tầng 7 (11 căn hộ) : 971,08 m²;
- + Tầng 8 (11 căn hộ) : 981,56 m²;
- + Tầng 9 (11 căn hộ) : 937,2 m²;
- + Tầng 10 (11 căn hộ) : 932,55 m²;

+ Tầng 11 (10 căn hộ)	: 901,39 m ² ;
+ Tầng 12 (5 căn hộ)	: 897,23 m ² ;
+ Tầng kỹ thuật tại sân thượng	: 186,01 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 điện trung thế 22KV đấu nối vào máy biến áp đặt tại tầng 1 để cung cấp điện cho lô S13-2. Hệ thống điện trung thế 22KV được xây dựng mới đi ngầm, đặt dọc vỉa hè đường Nguyễn Lương Bằng. Công suất cấp điện: bố trí 1 máy biến áp công suất 1000 kVA.

2.3. Phương án cấp nước: Nguồn cung cấp từ tuyến ống đi dọc đường số 22. Hệ thống cấp nước được lắp đặt thành mạch vòng khép kín cấp nước cho hòng chữa cháy lắp đặt trên vỉa hè của đường và phân phối nước cho lô S13-2.

+ 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 (lắp đặt trên vỉa hè đường Nguyễn Lương Bằng) đấu nối vào ống hiện hữu trên đường 22 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 đấu nối với hệ thống cống D600 đi dọc vỉa hè 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 hòng 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 209,107 tỷ đồng, thuộc trường hợp lập Báo cáo

nguyên 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 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 42/QĐ-BQLKN ngày 22/06/2021 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô S13 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, cụ thể:

Chỉ tiêu quy hoạch	Quy hoạch 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
Diện tích đất	2.296,4 m ²	2.296,4 m ²	Phù hợp
Diện tích xây dựng	1.159,73 m ²	1.109,57 m ²	
Diện tích xây dựng tầng hầm	2.296,4 m ²	2.296,4 m ²	
Tổng diện tích sàn xây dựng	14.086,75 m ²	14.086,75 m ²	
Mật độ xây dựng	50,5 %	48,31 %	
Hệ số sử dụng đất	5,13 lần	5,13 lần	
Tầng cao tối đa	12 tầng (*)	1 hầm + 12 tầng + tầng kỹ thuật	Bản vẽ kèm QĐ phê duyệt quy hoạch thể hiện: 1 hầm + 12 tầng + tầng kỹ thuật
Số căn hộ	95 căn hộ	95 căn hộ	Phù hợp
Cửa hàng TMDV	7 căn	7 căn	Phù hợp
Chỉ giới xây dựng			
<i>Lùi so với ranh lộ giới đường Nguyễn Lương Bằng, đường số 20</i>			
+ Khối đế (tầng 1-3)	≥ 3m	≥ 3m	Phù hợp
+ Khối tháp (tầng 4-12)	≥ 6m	≥ 6m	
Phía giáp lô S13-1 và S13-3	≥ 3m	≥ 3m	

Tầng kỹ thuật tại sân thượng (diện tích 186,01 m²/897,23 m² 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 S13-2 (thuộc Lô S13) –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; chúng 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 7239/SKHĐT-KTĐN ngày 16/8/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư: “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 S13-2 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 thì dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp Dự án có thực hiện điều chỉnh dẫn đến 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 Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng phải nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định”.

+ Tại Văn bản số 753/SKHĐT-KTĐN ngày 27/01/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư: “Như vậy, trong trường hợp Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 đề nghị điều chỉnh số lượng và diện tích căn hộ Lô S13-2 từ 66 căn hộ (gồm 60 căn hộ ở và 06 căn hộ ở kết hợp cửa hàng) thành 95 căn hộ và 07 cửa hàng có chức năng thương mại dịch vụ và tăng quy mô dân số của dự án và việc điều chỉnh này không làm thay đổi hoặc bổ sung nội dung, mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư; không mở rộng quy mô dự án đầu tư dẫn đến dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư; không làm phát sinh nội dung đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; không đề nghị Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 117 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ thì dự án không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2020”.

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: $95 \text{ căn hộ} \times 0,8 \text{ m}^2/\text{căn hộ} = 76 \text{ m}^2$ được bố trí tại tầng 1 của công trình.

- Diện tích để xe: Thiết kế có bố trí 1.731 m^2 để xe tại tầng hầm là phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt yêu cầu tối thiểu $1.529,54 \text{ m}^2$.

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 5905/PC07-Đ2 ngày 16/9/2022 (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: Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh xác nhận Đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường tại Văn bản số 1045/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 15/02/2022;

V. KẾT LUẬN

1. Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2, 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

- Chủ đầu tư quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; làm cơ sở để tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 82, 83 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, hoàn tất thủ tục đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và liên hệ Ban Quản lý Khu Nam để được xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

- 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 09:2013/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;

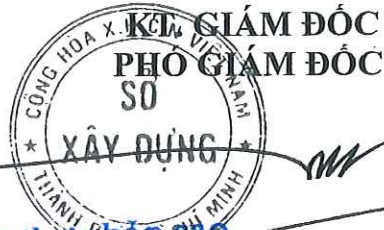
- Chủ đầu tư và tư vấn thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở, an toàn, chất lượng xây dựng công trình xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng.PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng đã đóng dấu 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 S13-2, 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: 016/2023/BCNCKT (HAT-TVCD)



Chứng thực bản sao

Đúng với bản chính

Lê Trần Kiên

Số chứng thực: 16.2.52 Quyển: 05 /SCT/B

Tại UBND P. Tân Phú, Q.7, TP HCM,

Ngày.....tháng.....năm 2024...

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Tuấn

