

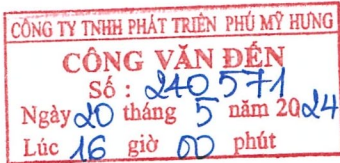
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **4068** /SXD-CPXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **14** tháng **5** năm 2024

Về thông báo kết quả thẩm định báo cáo
nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng
Chung cư hỗn hợp tại Lô H14-3, Khu A,
đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân
Phong, 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 330/PMH-CV ngày 12/4/2024 (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 Chung cư hỗn hợp tại Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, 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; 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 như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên công trình: Chung cư hỗn hợp tại Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7.

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

Quy mô xây dựng: 12.tầng + 2 tầng hầm + mái che thang tại sân thượng; diện tích xây dựng 1.658,34 m² (tại tầng 1); tổng diện tích sàn xây dựng 21.138,09 m².

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 H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7; thuộc một phần thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 32, Bản đồ địa chính phường Tân Phong, quận 7 (theo tài liệu năm 2004).

5. Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch: 2.377,29 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 022301 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/01/2009 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00728/4a) cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng (nay là Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng) với mục đích sử dụng đất: xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị và Bản

đồ hiện trạng vị trí số 17/HĐKT.24 do Công ty TNHH Dịch vụ Khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Quan San lập);

6. Ranh giới khu đất: Phía Đông giáp đường nội bộ; phía Tây giáp đường nội bộ; phía Nam giáp đường Hà Huy Tập (lộ giới 31,5m) và phía Bắc giáp khu đất trống.

7. Tổng mức đầu tư dự án: 230.365.520.340 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: 4 năm kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng (theo Tờ trình số 330/PMH-CV ngày 12/4/2024 của Chủ đầu tư).

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

- Nhà thầu tư vấn kiến trúc: Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế Kiến trúc – Đầu tư và Xây dựng Nguyễn Phát Hưng.

- Nhà thầu tư vấn kết cấu Công ty TNHH MTV Kỹ thuật & Công nghệ xây dựng ACONS

- Nhà thầu tư vấn cơ điện: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế ASP.

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 00375/SKHĐT-KTĐN ngày 10/01/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM về việc thực hiện dự án Khu dân cư hỗn hợp lô H14-3, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, 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 H14-3 là một phần của Dự án Bình Thuận và Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng được tiếp tục đầu tư thực hiện 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 01/XN-BQLKN ngày 03/01/2024 của Ban Quản lý Khu Nam về xác nhận vốn đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô H14-3, Khu A, đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, 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 AN 022301 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng (kèm Bản đồ hiện trạng vị trí số 11317⁴/GD-ĐCND do Sở Địa chính – Nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) duyệt ngày 08/6/2000); diện tích khu đất Lô H14: 12.013m²; 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 73/QĐ-BQLKN ngày 28/11/2023 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại Lô H14– Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7.

1.5. Về phòng cháy và chữa cháy: Văn bản số 1288/PC07-Đ2 ngày 21/3/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an Tp. Hồ Chí Minh góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Chung cư hỗn hợp tại Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7.

1.6. Về môi trường:

- Văn bản số 3162/STNMT-CCBVM ngày 09/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thủ tục môi trường dự án Chung cư hỗn hợp Lô H14-3, Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7.

- Văn bản số 301/PMH-CT ngày 03/4/2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc đăng ký môi trường cho dự án Chung cư hỗn hợp tại Lô H14-3 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7.

- Văn bản số 938/UBND ngày 08/5/2024 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phong về việc đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường cho dự án Chung cư hỗn hợp tại Lô H14-3 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7.

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

- Văn bản số 70/BQLKN-QHIXD ngày 25/01/2024 của Ban Quản lý Khu Nam về việc thỏa thuận đầu nối giao thông của dự án Lô H14-3 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7.

- Văn bản số 374/PCTT-KTAT ngày 31/01/2024 của Công ty Điện lực Tân Thuận về việc thỏa thuận nguồn cho dự án Lô H14-3 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố.

- Quyết định số 058/PMH-CT ngày 12/01/2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc thỏa thuận vị trí đầu nối hệ thống hạ tầng (cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, thông tin liên lạc) cho dự án lô H14-3 thuộc lô H14 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố.

- Văn bản số 591/TC-QC ngày 25/11/2021 của Cục tác chiến – Bộ tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình Chung cư hỗn hợp tại Lô H14-3 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7.

X. H.
S
XÂY
TH P.

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: Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế Kiến trúc - Đầu tư và Xây dựng Nguyễn Phát Hưng - Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004539 ngày 14/7/2022 do Cục công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp; có chức năng thiết kế (kiến trúc) công trình dân dụng Hạng I (giá trị đến ngày 14/7/2032).

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Tuấn Tú - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00000013 ngày 09/11/2021 do Sở Quy hoạch Kiến trúc TP. Hồ Chí Minh cấp; có chức năng thiết kế kiến trúc công trình (giá trị đến ngày 09/11/2031).

3.3. Nhà thầu thiết kế kết cấu: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật & Công nghệ xây dựng ACONS, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337 ngày 06/4/2022 do Cục công tác phía Nam - Bộ Xây Dựng cấp; có chức năng thiết kế (kết cấu) công trình dân dụng Hạng I (giá trị đến ngày 06/4/2032).

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Phan Tá Lệ, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00112610 ngày 08/12/2020 do Cục công tác phía Nam - Bộ Xây Dựng cấp; có chức năng thiết kế kết cấu công trình dân dụng Hạng I (giá trị đến ngày 08/12/2025).

3.4. Nhà thầu thiết kế cơ điện: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế ASP, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007765 ngày 05/8/2022 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 05/8/2032).

- Chủ trì thiết kế Điện: Bà Trần Thị Thanh Thủy, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00153822 ngày 10/10/2022 do Cục công tác phía Nam - Bộ Xây Dựng cấp; có chức năng thiết kế cơ - điện công trình Hạng I (giá trị đến ngày 10/10/2027).

- Chủ trì thiết kế Điều hòa không khí: Ông Lương Thanh Hùng, - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00137976 ngày 20/4/2022 do Sở Xây dựng Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, có chức năng thiết kế điện công trình dân dụng - công nghiệp Hạng II (giá trị đến ngày 20/4/2027).

- Chủ trì thiết kế hệ thống cấp thoát nước: Bà Trần Minh Phương - Chứng chỉ

hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066694 ngày 29/7/2019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây Dựng cấp; có chức năng thiết kế cấp – thoát nước công trình Hạng I (giá trị đến ngày 29/7/2024).

III. Nội dung hồ sơ trình thẩm định

1. Quy mô xây dựng công trình

Lô H14-3: quy hoạch là khu nhà ở cao tầng kết hợp cửa hàng thương mại dịch vụ, có số tầng cao 12 tầng + tum thang – kỹ thuật và 2 tầng hầm, thiết kế kiến trúc hài hòa cảnh quan khu vực; trong đó:

+ Tầng hầm 1 và 2: bố trí khu vực đậu xe, phòng kỹ thuật, sảnh thang và lối thoát nạn.

+ Tầng 1 và tầng 2: khu thương mại dịch vụ; không gian sinh hoạt cộng đồng; các phòng kỹ thuật phụ trợ; thang tiếp cận và thoát nạn.

+ Tầng 3: khu dịch vụ tiện ích cho cư dân, hồ bơi, khu kỹ thuật - thang bộ.

+ Tầng 6 đến tầng 12: Khu căn hộ ở.

+ Mái che thang: Khu kỹ thuật

Chỉ tiêu quy hoạch	Thông số thiết kế
Diện tích đất phù hợp quy hoạch	2.377,29 m ²
Diện tích xây dựng (tại tầng 1)	1.658,34 m ²
Mật độ xây dựng	75%
Hệ số sử dụng đất	6,89 lần
Tổng diện tích xây dựng	21.138,33 m ²
Diện tích phần ngầm (2 tầng hầm)	4.754,58 m ²
Tầng hầm 1	2.377,29 m ²
Tầng hầm 2	2.377,29 m ²
Diện tích phần nổi	16.383,75 m ²
Diện tích tầng 1	1.658,34 m ²
Diện tích tầng 2	1.570,12 m ²
Diện tích tầng 3	1.312,29 m ²
Diện tích tầng 4	1.068,29 m ²
Diện tích tầng 5-11	9.236,36 m ²
Diện tích tầng 12	1.328,11 m ²
Diện tích mái che thang	210,24 m ²
Số tầng cao	2 tầng hầm + 12 tầng + mái che thang
Số căn hộ	75 căn
Dân số	263 người
Chiều cao công trình	47,2m
Chiều sâu công trình	- 8m
Chỉ giới xây dựng	
So với ranh lộ giới đường Hà Huy Tập, đường nội khu	3m (từ tầng 1 đến tầng 3) 6m (từ tầng 4 đến tầng 12)
So với ranh công viên nội khu	3m (từ tầng 1 đến tầng 3) 6m (từ tầng 4 đến tầng 12)
Diện tích sử dụng căn hộ	9.069,44 m ²
Diện tích sử dụng TMDV	1.990,21 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 khu vực. 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:

+ 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 khu vực, 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 khu vực.

+ 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 thông gió, điều hòa không khí, thông tin liên lạc, thiết kế đồng bộ theo công nghệ do người quyết định đầu tư thực hiện thẩm định theo quy định tại Khoản 14 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Phương án thiết kế phòng cháy chữa cháy do cơ quan có thẩm quyền về phòng cháy góp ý kiến.

IV. Kết quả thẩm định

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định:

- Sở 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 số 50/2014/QH13 (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 chi tiết; không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng;

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư, thủ tục về môi trường và thủ tục về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về môi trường và pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 14 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;

- 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 số 50/2014/QH13 (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; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn lập hồ sơ khảo sát, thiết kế về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập cơ bản đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- 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, 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 tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

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

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

Thiết kế cơ sở có quy mô phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Quyết định số 73/QĐ-BQLKN ngày 28/11/2023 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô H14– Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, cụ thể:

Stt	Thông số thiết kế	Quy hoạch 1/500	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích đất	2.377,29 m ²	2.377,29 m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	1.782,97 m ²	1.658,34 m ² (tầng 1)	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng	75%	75%	Phù hợp
4	Hệ số sử dụng đất	6,89 lần	6,89 lần	Phù hợp
	Chức năng thương mại	0,97 lần	0,97 lần	
	Chức năng căn hộ	5,92 lần	5,92 lần	
5	Diện tích phần ngầm (2 hầm)	4.754,58 m ²	4.754,58 m ²	Phù hợp
6	Diện tích phần nổi	16.383,57 m ²	16.383,57 m ²	Phù hợp
	Chức năng thương mại	2.301 m ²	2.301 m ²	
	Chức năng căn hộ	14.082,75 m ²	14.082,75 m ²	
7	Số tầng cao	2 tầng hầm +12 tầng + mái che thang	2 tầng hầm +12 tầng + mái che thang	Phù hợp
8	Số căn hộ	75 căn	75 căn	Phù hợp
9	Dân số	263 người	263 người	Phù hợp
10	Chiều cao công trình	47,2m	47,2m	Phù hợp
11	Chiều sâu công trình	- 8m	- 8m	Phù hợp
12	Chỉ giới xây dựng			Phù hợp
	So với ranh lộ giới đường Hà Huy Tập, đường nội khu	3m (khối đế: từ tầng 1 đến tầng 3)	3m (khối đế: từ tầng 1 đến tầng 3)	
		6m (khối tháp: từ tầng 4 đến tầng 12)	6m (khối tháp: từ tầng 4 đến tầng 12)	
	So với ranh công viên nội khu	3m (khối đế: từ tầng 1 đến tầng 3)	3m (khối đế: từ tầng 1 đến tầng 3)	
		6m (khối tháp: từ tầng 4 đến tầng 12)	6m (khối tháp: từ tầng 4 đến tầng 12)	

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 H14-3 (thuộc Lô H14) –Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phong, 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 thực hiện 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 00375/SKHĐT-KTĐN ngày 10/01/2024).

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

Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng cho dự án. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, đánh giá các tiêu chuẩn được nêu, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành, tuân thủ khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Khu sinh hoạt cộng đồng: $75 \text{ căn hộ} \times 0,8\text{m}^2 = 60\text{m}^2 < 85,79\text{m}^2$ theo hồ sơ TKCS được bố trí tại tầng 1 và 2 của công trình là phù hợp.

- Diện tích để xe: Bố trí diện tích 3.690 m^2 bố trí tại 2 tầng hầm là phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt (yêu cầu $3.315,12\text{m}^2$); trong đó diện tích đậu xe ô tô 3.147 m^2 và diện tích đậu xe máy 543m^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

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được tư vấn đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định là hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng. Chủ đầu tư cần đánh giá về an toàn xây dựng của công trình khi triển khai thẩm định thiết kế xây dựng sau bước thiết kế cơ sở theo Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi tại Khoản 25 Điều 1 Luật 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng. Chủ đầu tư 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 số 50/2014/QH13.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH, Công an Tp. Hồ Chí Minh góp ý kiến về giải pháp phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 1288/PC07-Đ2 ngày 21/3/2024.

- Dự án đã được Ủy ban nhân dân phường Tân Phong tiếp nhận đăng ký môi trường tại Văn bản số 938/UBND ngày 08/5/2024.

V. KẾT LUẬN

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư hỗn hợp tại Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện để tổng hợp, 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 Chung cư hỗn hợp tại Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, 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: 0012/2024/BCNCKT (HAT-LMT)



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Trần Kiên