

**BẢN SAO**

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG  
SỞ XÂY DỰNG

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

Bình Dương, ngày 07 tháng 5 năm 2025

**GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

Số: 1837 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby; Mã số doanh nghiệp: 3702865144 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27/3/2020, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 08/9/2023.

Địa chỉ: 510 Đại lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

2. Được phép xây dựng công trình: Khu căn hộ Phú Hưng.

- Mã số thông tin công trình (theo quy định của Chính phủ về cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng): Chưa có.

- Đã được Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu căn hộ Phú Hưng tại Quyết định số 13/QĐ-RUBY ngày 20/9/2024.

- Tổng số công trình: 01 công trình và các hạng mục phụ trợ.

- Do các tổ chức thực hiện như sau:

+ Tổng thầu quản lý thiết kế: Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế D&B (Mã số chứng chỉ: BXD-00003586).

Chủ nhiệm dự án: Huỳnh Hà Triều (Mã số chứng chỉ: HCM-00001527).

+ Thiết kế phần kiến trúc: Công ty cổ phần Kiến trúc Lập Phương (Mã số chứng chỉ: BXD-00000382).

Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Trung Dũng (Mã số chứng chỉ: HAN-13-2024-09).

+ Thiết kế kết cấu: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật và Công nghệ Xây dựng Acons (Mã số chứng chỉ: BXD-00002337)

Chủ trì thiết kế kết cấu: Phan Tá Lệ (Mã số chứng chỉ: BXD-00112610).

+ Thiết kế Cơ điện: Công ty Cổ phần TM-DV Cơ điện lạnh P&M (Mã số chứng chỉ: BXD-00003967).

Chủ trì thiết kế cơ - điện: Đặng Minh Tịnh (Mã số chứng chỉ: BXD-00096094).

Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước công trình: Phan Nhật Khánh Trình (Mã số chứng chỉ: BXD-00139002).

Chủ trì thiết kế thông gió – ĐHKK: Nguyễn Thị Diệu Trang (Mã số chứng chỉ: BXD-00154442)

+ Đơn vị thẩm tra: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng (Mã số chứng chỉ BXD-00001977).

Chủ nhiệm, Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Nguyễn Hồng Hà (Mã số chứng chỉ: BXD-00010642).

Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Đoàn Thị Miên (Mã số chứng chỉ: HAN-06-2022-140).

Chủ trì thẩm tra thiết kế điện: Đỗ Duy Thế (Mã số chứng chỉ: BXD-00054542).

Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước công trình: Nguyễn Chí Chính (Mã số chứng chỉ: BXD-00010655).

Chủ trì thẩm tra thiết kế thông gió – ĐHKK: Trần Mạnh Trung (Mã số chứng chỉ: BXD-00010654)

- Cơ quan thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu căn hộ Phú Hưng tại Thông báo kết quả thẩm định số 224/HĐXD-QLTK ngày 14/9/2023.

- Đơn vị thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby.

\* Gồm các nội dung sau:

- Vị trí xây dựng: thửa đất số 1307 tờ bản đồ số 93, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 19.990,0 m<sup>2</sup> trong đó diện tích trong cơ cấu dự án là 19.914,5 m<sup>2</sup>.

- Diện tích xây dựng khối đế: 8.149,84 m<sup>2</sup>.

- Diện tích xây dựng tầng 1: 7.286,88m<sup>2</sup>

- Diện tích xây dựng khối tháp: 4.918,74 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng khối đế: 40,8% (tầng 1: 36,59%); Mật độ xây dựng khối tháp: 24,6%.

- Hệ số sử dụng đất: 7,75 lần.

- Số tầng cao (tầng nổi): 34 tầng (không bao gồm tum thang và kỹ thuật thang máy).

- Số tầng hầm: 01 tầng.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: theo quy định tại Điều 1 Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương,

- Chỉ giới đường đỏ: 10m tính từ tim đường ĐX.065.



- Chỉ giới xây dựng: 13m tính từ tim đường ĐX.065, khoảng lùi xây dựng  $\geq 6,0m$ .

- Định vị công trình: theo mặt bằng tổng thể.

- Màu sắc công trình (nếu có): màu sắc chủ đạo Trắng, nâu, xám theo thiết kế.

### 2.1. Công trình: khối Chung cư

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

- Gồm các nội dung sau:

+ Cốt xây dựng: cốt sàn tầng 1 (cốt  $\pm 0,00m$ ) tương đương cao độ VN2000 là  $+24,75m$  (cao hơn cốt sân khoảng  $0,25m$ ).

+ Chiều sâu công trình (tính từ cốt sàn tầng 1):  $-4,3m$ .

+ Diện tích xây dựng tầng 1. (tầng trệt):  $7.286,88 m^2$ .

+ Chiều cao công trình:  $120,3m$ .

+ Số tầng: 34 tầng nổi (khối đế 04 tầng, khối tháp từ 28-30 tầng) + 01 tầng hầm + tum thang.

- Tổng diện tích sàn (bao gồm diện tích hầm, tầng lánh nạn, tầng đỗ xe, tầng mái kỹ thuật, không bao gồm trạm XLNT ngoài hầm tòa nhà):  $186.184,99m^2$ . Trong đó: Tổng diện tích sàn tầng hầm  $18.357,04m^2$ . Cụ thể:

\* **Tầng hầm:** Diện tích sàn  $18.357,04m^2$ ; cao  $4,3m$  (cốt sàn tầng 1 là cốt  $\pm 0,00m$ , cao hơn cốt đường nội bộ khoảng  $0,25m$ ); bố trí các khu vực đỗ xe (khoảng  $13.984m^2$ ), các diện tích dành cho giao thông, các phòng kỹ thuật.

#### \* Khối đế (04 tầng):

- Tầng 1, 2: Diện tích sàn lần lượt khoảng  $7.286,88m^2$  và  $5.537,73m^2$  cao  $4,2m$ /tầng; bố trí sảnh đón, các không gian nhà trẻ, phòng sinh hoạt cộng đồng, bố trí thương mại dịch vụ (thông tầng với tầng 2) 23 căn/tầng, 03 căn hộ ở (thông tầng với tầng 2), phòng ban quản lý tòa nhà, phòng trực PCCC, khu vực đỗ xe khách vẫn lai, đường dốc, các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật.

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng  $7.987,9m^2$  cao  $4,2m$ ; bố trí khu vực đỗ xe, các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật, đường dốc.

- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng  $5.136,33m^2$  cao  $4,5m$ ; bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng, 26 căn hộ/tầng (gồm khối A1 04 căn, khối A2 05 căn, khối A3 03 căn, khối A4 09 căn, khối A5 05 căn). khu ngoài trời, các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật.

#### \* Khối tháp A1 (29 tầng):

- Tầng 5 đến tầng 33: Diện tích sàn khoảng  $931,96m^2$ /tầng; Cao  $3,15m$ /tầng (riêng tầng 13 cao  $3,5m$ , tầng 14 cao  $4,5m$ , tầng 33 cao  $3,9m$ ); Bố trí 10 căn hộ/tầng có diện tích khoảng từ  $39m^2 - 89m^2$ , các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật; Tầng 14 bố trí không gian lánh nạn, sân vườn, kỹ thuật tòa nhà.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng 242,14m<sup>2</sup> cao 6,0 m; bố trí thang thoát hiểm lên mái, phòng kỹ thuật, kỹ thuật thang máy.

**\* Khối tháp A2 (30 tầng):**

- Tầng 5 đến tầng 34: Diện tích sàn khoảng 931,96m<sup>2</sup>/tầng; Cao 3,15m/tầng (riêng tầng 13 cao 3,5m, tầng 14 cao 4,5m, tầng 34 cao 3,9m); Bố trí 10 căn hộ/tầng có diện tích từ 39m<sup>2</sup> – 89m<sup>2</sup>, các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật; Tầng 14 bố trí không gian lánh nạn, sân vườn, kỹ thuật tòa nhà.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng 242,14m<sup>2</sup> cao 6,0 m; bố trí thang thoát hiểm lên mái, phòng kỹ thuật, kỹ thuật thang máy.

**\* Khối tháp A3, A4, A5 (28 tầng):**

- Tầng 5 đến tầng 32: Diện tích sàn khoảng 1.018,27m<sup>2</sup>/tầng; Cao 3,15m/tầng (riêng tầng 13 cao 3,5m, tầng 14 cao 4,5m, tầng 32 cao 3,9m); Bố trí 11 căn hộ/tầng mỗi khối có diện tích khoảng từ 39m<sup>2</sup> – 88m<sup>2</sup>, các diện tích dành cho giao thông, kỹ thuật; Tầng 14 bố trí không gian lánh nạn, sân vườn, kỹ thuật tòa nhà.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng 291,43m<sup>2</sup> cao 6,0 m; bố trí thang thoát hiểm lên mái, phòng kỹ thuật, kỹ thuật thang máy.

**2.2. Các công trình phụ trợ:** Công trình có đầu tư hệ thống điện; hệ thống chiếu sáng; hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống điều hòa không khí – thông gió; hệ thống phòng cháy chữa cháy; hệ thống chống sét; hệ thống thông tin liên lạc; trạm điện, công viên cây xanh, giao thông nội bộ, cổng, hàng rào, trạm xử lý nước thải...

**3. Giấy tờ về đất đai:**

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB875837 (số vào sổ cấp GCN: CT83424) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/12/2022.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Các hạng mục, công trình thuộc dự án chưa khởi công xây dựng .

5. 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. / Hax

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Thủ Dầu Một (p/h);
- Thanh tra Sở XD (p/h);
- Lưu: VT, P. KTKT; Ph, L

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực 02124 ..... Quyển số SC/BS  
Ngày 02-02-2028



**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Bộ Kỹ Thuật**

*Nguyễn Xuân Chung*

3.1  
V.G  
J.N  
U.I  
H.S

## I. CÁC GIẤY TỜ PHÁP LÝ LÀM CƠ SỞ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3702865144 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27/3/2020, thay đổi lần thứ 6 ngày 08/9/2023.

- Văn bản số 481/TC-QC ngày 17/9/2020 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án.

- Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Định Hòa (tại vị trí lô đất KP5 (ĐỒ-MĐT) 1), thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 546/QĐ-STNMT ngày 08/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường cầu dự án Đầu tư Khu căn hộ Phú Hưng quy mô diện tích 19.990m<sup>2</sup>. dân số 2.929 người, 1490 căn hộ tại phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DB 875837 (số vào sổ cấp GCN số CT83424) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/12/2022.

- Thông báo kết quả thẩm định số 224/HĐXD-QLKT ngày 14/9/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1089/TD-PCCC ngày 03/4/2024 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an;

- Văn bản số 2880/UBND-KT ngày 26/6/2024 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc điều chỉnh số liệu bản vẽ theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND thành phố Thủ Dầu Một;

- Văn bản số 4486/UBND-VP ngày 19/9/2024 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phúc đáp kiến nghị Văn bản số 09/CV-RUBY ngày 13/9/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby.

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 107/2022/VKH-TTKCT-02 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng – Bộ Xây dựng.

- Quyết định số 10/QĐ-RUBY ngày 15/01/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby về việc phê duyệt dự án Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định

Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Quyết định số 13/QĐ-RUBY ngày 31/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu căn hộ Phú Hưng.

- Quyết định số 1058/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khu căn hộ Phú Hưng.

- Văn bản ngày 05/5/2025 của phòng Quy hoạch Kiến trúc – Sở Xây dựng về việc góp ý kiến về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng dự án Khu căn hộ Phú Hưng do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby đề xuất

## II. 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 liền 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.

6. Lưu trữ theo quy định pháp luật về lưu trữ và đáp ứng kịp thời yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng khi cần xem xét hồ sơ lưu trữ này; nộp bản chụp (định dạng .pdf) hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã đóng dấu cấp phép xây dựng cho Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

### ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn: .....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: .....

..., ngày ... tháng ... năm ...

**SỞ XÂY DỰNG**

(Ký tên, đóng dấu)

