

BỘ XÂY DỰNG  
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG  
XÂY DỰNG

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

Số: 224 /HĐXD-QLKT

Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2023

V/v thông báo kết quả thẩm định  
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư  
xây dựng Khu căn hộ Phú Hưng.

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby



Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 02/TTr-RUBY ngày 17/4/2023 và Văn bản số 02/BCDA/RUBY ngày 31/5/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu căn hộ Phú Hưng (Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số 000.00.00.G17-230529-0024 ngày 29/5/2023). Ngày 08/9/2023, Cục Quản lý hoạt động xây dựng nhận được Văn bản số 03/BCDA/RUBY ngày 25/8/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby về việc cung cấp thông tin bổ sung phục vụ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu căn hộ Phú Hưng tại phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (kèm theo một số căn cứ pháp lý).

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020;
- 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 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, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án như sau:

## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu căn hộ Phú Hưng.
- Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình: Dự án nhóm A, Công trình dân dụng cấp I. Thời hạn sử dụng công trình theo thuyết minh hồ sơ thiết kế: 100 năm.
- Người quyết định đầu tư (theo Văn bản số 02/BCDA/RUBY ngày 31/5/2023): Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby.
- Chủ đầu tư (Nhà đầu tư): Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby.  
Địa chỉ: 510 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.



5. Địa điểm xây dựng: Phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 2.740.000.000.000 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác.

8. Thời gian thực hiện: Quý III/2022 đến Quý I/2025.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Theo Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam (có tham khảo tiêu chuẩn nước ngoài cho phần kiến trúc và kết cấu).

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế D&B.

- Đơn vị lập hồ sơ thiết kế phần Kiến trúc: Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập Phương.

- Đơn vị lập hồ sơ thiết kế phần Kết cấu: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS.

- Đơn vị lập hồ sơ thiết kế phần Cơ điện: Công ty Cổ phần TM-DV Cơ điện lạnh P&M.

11. Nhà thầu Khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn Kiểm định Xây dựng Bình Dương.

12. Nhà thầu tư vấn Thẩm tra: Viện Khoa học và Công nghệ Xây dựng.

## II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

### 1. Văn bản pháp lý

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

- Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Định Hòa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 5336/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Định Hòa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 (kèm theo Quy định quản lý);

- 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 (kèm theo bản vẽ);

- Quyết định số 546/QĐ-STNMT ngày 08/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Đầu tư Khu căn hộ Phú Hưng quy mô diện tích 19.990m<sup>2</sup>, dân số 2929 người, 1.490 căn hộ” tại phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby;

- Văn bản số 351/PCCC&CNCH-P4 ngày 10/02/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở;

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

- Văn bản số 163/ĐLTDM-KT ngày 24/3/2021 của Điện lực Thủ Dầu Một - Công ty Điện lực Bình Dương về việc phúc đáp Công văn số 05/CV-Ruby ngày 19/01/2021 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby;

- Văn bản số 18/CNKLH-PKD ngày 28/01/2021 của Chi nhánh cấp nước khu liên hợp - Công ty Cổ phần nước môi trường Bình Dương về việc phúc đáp công văn số 06/CV-RUBY của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh RUBY;

- Văn bản số 05/UBND-HC ngày 24/02/2022 của UBND phường Định Hòa về việc thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước mưa dự án Khu căn hộ Phú Hưng;

- Văn bản số 503/SGTVT-QLGT ngày 21/02/2022 của Sở Giao thông Vận tải Bình Dương về việc có ý kiến với tác động giao thông của dự án Khu căn hộ Phú Hưng.

## 2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập tháng 5/2021.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi, thuyết minh và hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở lập tháng 3/2023.

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở lập tháng 5/2023.

## 3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu Khảo sát: Công ty TNHH Tư vấn Kiểm định Xây dựng Bình Dương (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00015878 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 31/12/2020).

Chủ nhiệm khảo sát: Nguyễn Khánh Trinh (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00124319 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 10/11/2021).

3.2. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế D&B (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00047958 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 23/11/2021).

*Chủ nhiệm dự án:* Huỳnh Hà Triều (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00000253 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/3/2022).

- Nhà thầu lập hồ sơ Phần kiến trúc: Công ty Cổ phần Kiến trúc Lập Phương (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000382 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 11/02/2022).

*Chủ trì thiết kế kiến trúc:* Nguyễn Trung Dũng (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00059775 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/5/2019).

- Đơn vị lập hồ sơ thiết kế phần Kết cấu: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 06/4/2022).

*Chủ trì thiết kế kết cấu:* Phan Tá Lệ (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00112610 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 08/12/2020).

- Đơn vị lập hồ sơ thiết kế phần Cơ điện: Công ty Cổ phần TM-DV Cơ điện lạnh P&M.

*Chủ trì thiết kế cấp điện:* Ngô Viết Hoàng Phong (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00040605 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/9/2018).

*Chủ trì thiết kế hệ thống ĐHKK - thông gió:* Lê Thành Nhân (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00040604 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/9/2018).

*Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước:* Đặng Thanh Hiếu (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066580 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/7/2019).

3.3. *Nhà thầu tư vấn thẩm tra:* Viện Khoa học và Công nghệ Xây dựng (chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 23/6/2022).

*Chủ nhiệm thẩm tra và Chủ trì thẩm tra kết cấu:* Nguyễn Hồng Hà (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010642 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022).

*Chủ trì thẩm tra kiến trúc:* Đoàn Thị Miên (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-06-2022-140 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 15/11/2022).

*Chủ trì thẩm tra cấp điện:* Đỗ Duy Thế (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00054542 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/3/2019).

*Chủ trì thẩm tra điều hòa không khí thông gió:* Trần Mạnh Trung (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010654 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 28/10/2022).

*Chủ trì thẩm tra cấp - thoát nước:* Nguyễn Chí Chính (chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010655 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/9/2022).

### III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

#### 1. Tổng mặt bằng

Dự án Khu căn hộ Phú Hưng được xây dựng tại phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Các mặt khu đất tiếp giáp với khu đất dân cư, mặt phía Đông Bắc khu đất có lối giao thông đi vào dự án (rộng khoảng 15m trong đó phần mặt đường khoảng 10m, phần cây xanh cách ly khoảng 5,0m; dài khoảng 64m) tiếp cận với đường quy hoạch ĐX.65. Diện tích khu đất quy hoạch khoảng 19.990m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất Hành lang an toàn đường bộ khoảng 75,5m<sup>2</sup>, diện tích đất ở Chung cư khoảng 19.914,5m<sup>2</sup>.

Công trình được thiết kế gồm 05 khối nhà cao từ 32-34 tầng, ký hiệu từ A1 đến A5 (không bao gồm tum thang kỹ thuật, trong đó khối đế chung cao 04 tầng, 5 khối tháp cao 28-30 tầng) có chung 01 tầng hầm.

Bảng 1. Tổng hợp tiêu quy hoạch chủ yếu dự án

TT	Nội dung	TKCS
1	Tổng diện tích lô đất	19.990m <sup>2</sup>
	- Đất hành lang an toàn đường bộ	75,5m <sup>2</sup>
	- Đất ở chung cư	19.914,5m <sup>2</sup>
	+ Đất xây dựng nhà chung cư và công	8.149,84m <sup>2</sup>
	+ Đất cây xanh (tỷ lệ ≥ 20%)	4.045,1m <sup>2</sup>
	+ Đất giao thông nội bộ	6.920,86m <sup>2</sup>
	+ Đất khác	798,7m <sup>2</sup>
2	Diện tích xây dựng công trình	
	- Khối đế	8.149,84m <sup>2</sup>
	- Khối tháp	4.918,74m <sup>2</sup>
3	Mật độ xây dựng	40,8%
	- Khối đế	40,8%
	- Khối tháp	24,6%
4	Diện tích sàn xây dựng (bao gồm hầm, tầng lánh nạn, tầng đỗ xe và tầng mái kỹ thuật, không gồm phần trạm XLNT ngoài hầm tòa nhà)	186.184,99m <sup>2</sup>
	- Diện tích tầng hầm (đỗ xe, kỹ thuật)	19.185,39m <sup>2</sup>
	+ Diện tích hầm (đỗ xe, kỹ thuật)	18.357,04m <sup>2</sup>
	+ Phần trạm XLNT (ngoài hầm tòa nhà)	828,35m <sup>2</sup>
5	Diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm hầm, tầng lánh nạn và tầng đỗ xe)	154.921,3m <sup>2</sup>
6	Hệ số sử dụng đất	7,75 lần

7	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	96.653,43m <sup>2</sup>
	Diện tích sàn sử dụng cửa hàng	4489,04m <sup>2</sup>
	Diện tích sàn sử dụng nhà trẻ	1.802m <sup>2</sup>
8	Số tầng cao/ Chiều cao tối đa	34/120,3m/ Cốt đường nội bộ +0.25mm
9	Số tầng hầm	01
10	Số căn hộ ở	1.490 căn
	Số cửa hàng	23 cửa hàng
	Số căn hộ diện tích sử dụng < 45m <sup>2</sup>	276 căn DT 39m <sup>2</sup> - 42m <sup>2</sup> (~ 18,5%)
11	Dân số	2.929 người
12	Diện tích để xe (theo QC 04:2021)	20.592m <sup>2</sup>
13	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	1.218,65m <sup>2</sup> (0,817m <sup>2</sup> /căn)
14	Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ	Tối thiểu 6,0m

## 2. Phương án kiến trúc

2.1. *Tầng hầm*: Được xây dựng gần hết khu đất (chỉ giới xây dựng phần ngầm công trình vượt chỉ giới xây dựng), cao 01 tầng, chiều cao khoảng 4,05m-4,3m (cốt sàn tầng 1 là cốt +0.000, cao hơn cốt đường nội bộ khoảng 0,25m). Diện tích sàn khoảng 19.185,4m<sup>2</sup> gồm 02 khu: Phần ngầm dưới chung cư diện tích khoảng 18.357,04m<sup>2</sup> (trong đó diện tích để xe khoảng 13.984m<sup>2</sup>) và Phần ngầm dưới lối giao thông tiếp cận dự án diện tích khoảng 828,35m<sup>2</sup> thiết kế trạm xử lý nước thải. Lối lên xuống tầng hầm bố trí 02 đường dốc.

### 2.2. Tầng nổi

A. *Khối đế*: Cao 04 tầng, chiều cao khoảng 17,1m; diện tích xây dựng khoảng 8.149,84m<sup>2</sup>.

- Tầng 1, 2: Cao 4,2m/tầng, diện tích sàn lần lượt khoảng 7.286,88m<sup>2</sup> và 5.537,73m<sup>2</sup> bố trí 23 không gian thương mại dịch vụ (cửa hàng) thông tầng; 03 căn hộ ở thông tầng với diện tích sử dụng mỗi căn khoảng 131m<sup>2</sup> đến 154m<sup>2</sup>; nhà trẻ (diện tích khoảng 1.802m<sup>2</sup>), không gian sinh hoạt cộng đồng,... Không gian ngoài trời tầng 1 bố trí sân vườn cảnh quan, bể bơi. Các khu chức năng được bố trí lối tiếp cận độc lập.

+ Tầng 3: Cao 4,2m, diện tích sàn khoảng 7.987,9m<sup>2</sup> trong đó diện tích bố trí để xe máy khoảng 6.608m<sup>2</sup>, kỹ thuật, cụm thang. Độ dốc lối lên xuống tối đa 18%.

+ Tầng 4: Cao 4,5m, diện tích sàn khoảng 5.136,33m<sup>2</sup> bố trí các không gian sinh hoạt cộng đồng, 26 căn hộ ở với diện tích sử dụng mỗi căn khoảng từ 59m<sup>2</sup> đến 116m<sup>2</sup> trong đó khu vực khối nhà A1 có 4 căn, A2 có 5 căn, A3 có 3 căn, A4 có 9 căn và A5 có 5 căn. Không gian ngoài trời bố trí không gian sân vườn, cảnh quan.

B. *Khối tháp* (được thiết kế thành 5 khối tháp ký hiệu A1÷A5).

- *Khối tháp A1*:

+ Từ tầng 5 đến tầng 33: Cao độ đỉnh mái khối tháp +116,9m (tính từ cốt +0.000), tầng điển hình cao 3,15m (riêng tầng 13 cao 3,5m, tầng 14 cao 4,5m, tầng 33 cao 3,9m), diện tích sàn khoảng 931,96m<sup>2</sup>/tầng. Mỗi tầng bố trí 10 căn hộ ở với diện tích mỗi căn khoảng từ 39m<sup>2</sup> đến 89m<sup>2</sup> (tổng cộng có 56 căn hộ có diện tích 39m<sup>2</sup> đến 42m<sup>2</sup>). Riêng tầng 14 bố trí không gian lánh nạn diện tích khoảng 196,89m<sup>2</sup>, sân vườn, kỹ thuật tòa nhà. Khối nhà bố trí tổng cộng 284 căn hộ ở (bao gồm 4 căn tại tầng 4).

+ Tum thang kỹ thuật: Cao 6,0m, diện tích sàn 242,14m<sup>2</sup> bố trí khu kỹ thuật tòa nhà, kỹ thuật thang máy. Giao thông đứng trong khối nhà có 05 thang máy (gồm thang PCCC) và 02 thang bộ.

- Khối tháp A2:

+ Từ tầng 5 đến tầng 34: Cao độ đỉnh mái khối tháp +120,05m (tính từ cốt +0.000), tầng điển hình cao 3,15m (riêng tầng 13 cao 3,5m, tầng 14 cao 4,5m, tầng 34 cao 3,9m), diện tích sàn khoảng 931,96m<sup>2</sup>/tầng. Mỗi tầng bố trí 10 căn hộ ở với diện tích mỗi căn khoảng từ 39m<sup>2</sup> đến 89m<sup>2</sup> (tổng cộng có 58 căn hộ có diện tích 39m<sup>2</sup> đến 42m<sup>2</sup>). Riêng tầng 14 bố trí không gian lánh nạn diện tích khoảng 196,89m<sup>2</sup>, sân vườn, kỹ thuật tòa nhà. Khối nhà bố trí tổng cộng 295 căn hộ ở (bao gồm 5 căn tại tầng 4).

+ Tum thang kỹ thuật: Cao 6,0m, diện tích sàn 242,14m<sup>2</sup> bố trí khu kỹ thuật tòa nhà, kỹ thuật thang máy. Giao thông đứng trong khối nhà có 05 thang máy (gồm thang PCCC) và 02 thang bộ.

- Khối tháp A3, A4 và A5 (có giải pháp thiết kế tương tự nhau). Giải pháp điển hình 1 khối tháp như sau:

+ Từ tầng 5 đến tầng 32: Cao độ đỉnh mái khối tháp +113,75m (tính từ cốt +0.000), tầng điển hình cao 3,15m (riêng tầng 13 cao 3,5m, tầng 14 cao 4,5m, tầng 32 cao 3,9m), diện tích sàn khoảng 1.018,27m<sup>2</sup>/tầng. Mỗi tầng tại mỗi khối tháp bố trí 11 căn hộ ở với diện tích mỗi căn khoảng từ 39m<sup>2</sup> đến 88m<sup>2</sup> (tổng cộng có 54 căn hộ có diện tích 39m<sup>2</sup> đến 42m<sup>2</sup> tại mỗi khối tháp). Riêng tầng 14 bố trí không gian lánh nạn diện tích khoảng 193,66m<sup>2</sup>, sân vườn, kỹ thuật tòa nhà. Khối nhà A3 bố trí tổng cộng 300 căn hộ ở (bao gồm 3 căn tại tầng 4); khối nhà A4 bố trí tổng cộng 306 căn hộ ở (bao gồm 9 căn ở tầng 4); khối nhà A5 bố trí tổng cộng 302 căn hộ ở (bao gồm 5 căn ở tầng 4).

+ Tum thang kỹ thuật: Cao 6,0m, diện tích sàn 291,43m<sup>2</sup> bố trí khu kỹ thuật tòa nhà, kỹ thuật thang máy. Giao thông đứng trong khối nhà có 06 thang máy (gồm thang PCCC) và 02 thang bộ.

### 3. Phương án kết cấu

Công trình sử dụng móng cọc khoan nhồi BTCT, đường kính D1.200mm phía dưới các khối tháp và cọc ép DƯL đường kính D600mm phía ngoài nhà. Chiều dài cọc khoan nhồi dự kiến dài khoảng 66 đến 70m so với mặt đất tự nhiên, mũi cọc đặt đến lớp đất số 10 (cát mịn trung thô lẫn bụi, chặt vừa đến chặt). Cọc ép dự kiến sâu khoảng -35m so với mặt đất tự nhiên, mũi cọc đặt đến

lớp đất số 5 - cát mịn trung, chặt vừa đến chặt. Vách hầm BTCT dày 300mm. Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung sàn BTCT toàn khối.

#### 4. Phương án thiết kế kỹ thuật công trình

4.1. *Cấp điện*: Nguồn cung cấp điện cho công trình được đầu nối từ lưới điện 22kV khu vực phía đường ĐX.65 tới các trạm biến áp đặt tại tầng hầm với tổng công suất dự kiến khoảng 10.310kVA, qua tủ điện tổng từng khối tháp tới tủ phân phối từng tầng mỗi tháp, cấp điện cho các điểm tiêu thụ. Thiết kế 03 máy phát điện dự phòng đặt tại tầng hầm của công trình với công suất dự kiến khoảng 585kVA, 1.100kVA và 1.250kVA cấp điện cho các phụ tải ưu tiên, PCCC, thương mại và công cộng.

4.2. *Cấp nước*: Nguồn nước cấp được lấy từ hệ thống cấp nước khu vực phía đường ĐX70 tới 05 bể nước ngầm với thể tích khoảng từ 280m<sup>3</sup> đến 350m<sup>3</sup> (gồm nước sinh hoạt và nước PCCC) đặt tại tầng hầm, cấp lên các bể chứa nước đặt trên mái các khối tháp (thể tích 60m<sup>3</sup>), cấp đến các điểm tiêu thụ.

4.3. *Thoát nước*: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế riêng biệt. Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại tại mỗi khối tháp, tới trạm xử lý nước thải của dự án (công suất xử lý khoảng 1.400m<sup>3</sup>/ngày.đêm), thoát ra hệ thống thoát nước khu vực phía đường quy hoạch ĐX.65. Nước mưa được gom vào hệ thống mương thu xung quanh công trình khẩu độ từ B400mm đến B600mm, đầu nối với hệ thống thoát nước mưa khu vực bằng cống thoát D800mm phía đường ĐX.65.

4.4. *Các hệ thống kỹ thuật khác*: PCCC, chống sét, điều hòa không khí - thông gió, điện nhẹ (camera giám sát, thông tin liên lạc, âm thanh...).

## IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

### *Phạm vi và nguyên tắc thẩm định*

- Cục Quản lý hoạt động 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 2014 (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 xây dựng; Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch 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 2014 (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; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính

xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

**1. Sự tuân thủ quy định của 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**

- Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu căn hộ Phú Hưng được lập được lập đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014, được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH13 và khoản 2 Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát địa chất, thẩm tra 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 theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Các chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, chủ trì thẩm tra các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) 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 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

**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**

Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Khu căn hộ Phú Hưng không vượt các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Thủ Dầu Một phê duyệt tại Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 11/3/2022, kèm theo bản vẽ được xác nhận. Chiều cao công trình nằm trong giới hạn độ cao tính không được Cục Tác chiến chấp thuận tại Văn bản số 481/TC-QC ngày 17/9/2020.

Một số nội dung điều chỉnh:

- Trong quá trình thiết kế, chủ đầu tư thực hiện chuẩn xác, điều chỉnh một số nội dung, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc kiến trúc công trình so với quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. Cụ thể theo bảng sau

Bảng 2. So sánh một số chỉ tiêu thiết kế cơ sở với Quy hoạch 1/500

TT	Nội dung	QH 1/500	TKCS	Ghi chú
1	Tổng diện tích lô đất	19.990m <sup>2</sup>	19.990m <sup>2</sup>	Phù hợp
	- Đất hành lang an toàn đường bộ	75,5m <sup>2</sup>	75,5m <sup>2</sup>	
	- Đất ở chung cư	19.914,5m <sup>2</sup>	19.914,5m <sup>2</sup>	
	+ Đất xây dựng nhà chung cư và cổng	8.995,5m <sup>2</sup>	8.149,84m <sup>2</sup>	Giảm 845,66m <sup>2</sup>
	+ Đất cây xanh (tỷ lệ ≥ 20%)	3.998m <sup>2</sup>	4.045,1m <sup>2</sup>	Tăng 47,1m <sup>2</sup>
	+ Đất giao thông nội bộ	6.122,3m <sup>2</sup>	6.920,86m <sup>2</sup>	Tăng 798,56m <sup>2</sup>

	+ Đất khác	798,7m <sup>2</sup>	798,7m <sup>2</sup>	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng công trình			
	- Khối đế	8.995,5m <sup>2</sup>	8.149,84m <sup>2</sup>	Giảm 845,66m <sup>2</sup>
	- Khối tháp	5.997m <sup>2</sup>	4.918,74m <sup>2</sup>	Giảm 1.078,26m <sup>2</sup>
3	Mật độ xây dựng	45%	40,8%	Giảm 4,2%
	- Khối đế	45%	40,8%	Giảm 4,2%
	- Khối tháp	30%	24,6%	Giảm 5,4%
4	Diện tích sàn xây dựng (bao gồm hầm, tầng lánh nạn, tầng đỗ xe và tầng mái kỹ thuật, không gồm phần trạm XLNT ngoài hầm tòa nhà)	186.189,8m <sup>2</sup>	186.184,99m <sup>2</sup>	Giảm 4,82m <sup>2</sup>
	- Diện tích tầng hầm (để xe, kỹ thuật)	19.426m <sup>2</sup>	19.185,39m <sup>2</sup>	Giảm 240,61m <sup>2</sup>
	+ Diện tích hầm (để xe, kỹ thuật)	18.597,1m <sup>2</sup>	18.357,04m <sup>2</sup>	Giảm 240,06m <sup>2</sup>
	+ Phần trạm XLNT (ngoài hầm tòa nhà)	828,9m <sup>2</sup>	828,35m <sup>2</sup>	Giảm 0,55m <sup>2</sup>
5	Diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm hầm, tầng lánh nạn và tầng đỗ xe)	159.920m <sup>2</sup>	154.921,3m <sup>2</sup>	Giảm 4.998,7m <sup>2</sup>
6	Hệ số sử dụng đất	8,0 lần	7,75 lần	Giảm 0,25 lần
7	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	96.657m <sup>2</sup>	96.653,43m <sup>2</sup>	Giảm 3,57m <sup>2</sup>
	Diện tích sàn sử dụng cửa hàng	4.494m <sup>2</sup>	4489,04m <sup>2</sup>	Giảm 4,96m <sup>2</sup>
	Diện tích sàn sử dụng nhà trẻ	1.802m <sup>2</sup>	1.802m <sup>2</sup>	Phù hợp
8	Số tầng cao/ Chiều cao tối đa	35/128,25m Cột đường nội bộ +0.15mm	34/120,3m Cột đường nội bộ +0.25mm	Giảm 01 tầng/ giảm 7,95m
9	Số tầng hầm	01	01	Phù hợp
10	Số căn hộ ở	-	1.490 căn	Phù hợp theo
	Số cửa hàng	-	23 cửa hàng	CTĐT
	Số căn hộ diện tích sử dụng < 45m <sup>2</sup>	-	276 căn DT 39m <sup>2</sup> - 42m <sup>2</sup> (~ 18,5%)	Phù hợp QC 04:2021
11	Dân số	2.929 người	2.929 người	Phù hợp
12	Diện tích để xe (theo QC 04:2021)	20.532m <sup>2</sup>	20.592m <sup>2</sup>	Phù hợp
13	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	0,8m <sup>2</sup> /căn hộ	1.218,65m <sup>2</sup> (0,817m <sup>2</sup> /căn)	Phù hợp
14	Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ	Tối thiểu 6,0m	Tối thiểu 6,0m	Phù hợp

- Tại bản vẽ thiết kế đô thị (ký hiệu TKĐT) thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, một số nội dung chưa được thống nhất về số tầng cao, mặt bằng các tầng (mặt đứng là 35 tầng, mặt bằng là 34 tầng; mặt đứng tháp A1 cao 33 tầng, mặt bằng thể hiện có tầng 34).

Đề nghị chủ đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền để được thống nhất, cập nhật, quản lý theo quy định về các nội dung trên. Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có ý kiến khác so với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

công trình theo hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định tại Văn bản này, đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh, trình thẩm định lại theo quy định.

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt trên cơ sở Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Thủ Dầu Một phê duyệt tại Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 28/12/2012, UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 09/02/2021.

Nội dung vị trí, ranh giới quy mô tầng hầm tại thiết kế cơ sở phù hợp với Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (ký hiệu QH-12/13) được UBND thành phố Thủ Dầu Một phê duyệt kèm theo Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 11/3/2022. Tại Điều 16 Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Định Hòa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 ban hành kèm theo Quyết định số 5336/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND thành phố Thủ Dầu Một đã nêu về nguyên tắc chung việc bố trí tầng hầm "*Các công trình cao tầng, các công trình tập trung và các công trình công cộng đều xây dựng tầng hầm (phần ngầm công trình dưới mặt đất), số tầng, diện tích và chức năng sử dụng sẽ được xác định cụ thể theo dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt*". Tuy nhiên, vị trí, quy mô của tầng hầm chưa được thể hiện rõ tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

Đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý quy hoạch xây dựng ở địa phương (cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phân khu) để làm rõ và có ý kiến thống nhất về vị trí, ranh giới, quy mô của tầng hầm đảm bảo phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị trước khi thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương có ý kiến khác làm thay đổi thiết kế cơ sở, đề nghị chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án và trình thẩm định lại theo quy định.

- Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương rà soát sự phù hợp của Dự án với định hướng tại quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một trong giai đoạn tới; rà soát về khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại ô phố KP5-ĐỒHH và phường Định Hòa; rà soát đảm bảo quy mô dân số tại Dự án được cân đối, phù hợp với quy mô dân số của các dự án khác được dự kiến hình thành (hoặc dân số hiện hữu) tại ô phố KP5-ĐỒHH, đảm bảo phù hợp chỉ tiêu dân số đã được phê duyệt tại Quy hoạch phân khu. Đồng thời, cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị tại địa phương chịu trách nhiệm về các quyết định phê duyệt quy hoạch đã được ban hành tuân thủ đúng quy định pháp luật; bảo đảm sự phù hợp, thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch để triển khai thực hiện quản lý phát triển đô thị đồng bộ.

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 căn hộ Phú Hưng được lập cơ bản phù hợp với nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3103/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bình Dương.

Bảng 3. So sánh một số chỉ tiêu BCNCKT với Chủ trương đầu tư

TT	Nội dung	CTĐT	BCNCKT	Ghi chú
1	Mục tiêu đầu tư	Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	Phù hợp
2	Nội dung đầu tư			
2.1	Tổng diện tích lô đất	19.990,03m <sup>2</sup>	19.990m <sup>2</sup>	Phù hợp
2.2	Số tầng cao	35 tầng	34	Giảm 01 tầng
2.3	Số tầng hầm	01	01	Phù hợp
2.4	Số căn hộ ở	1.490 căn	1.490 căn	Phù hợp
	Số cửa hàng	23 cửa hàng	23 cửa hàng	
2.5	Dân số	2.929 người	2.929 người	Phù hợp
3	Thời gian thực hiện	Quý III/2022 đến Quý IV/2024	Quý III/2022 đến Quý IV/2024	Phù hợp
4	Tổng mức đầu tư	2.740 tỷ đồng	2.740 tỷ đồng	Phù hợp

Tại mục “4. Quy mô của dự án” trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3103/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bình Dương có nêu “Số liệu cụ thể quy mô dự án sẽ được xác định theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt”. Do đó, đề nghị chủ đầu tư báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cập nhật, quản lý đảm bảo phù hợp theo quy hoạch và quy định của pháp luật về đầu tư.

#### 4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật

Các nội dung đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án Khu căn hộ Phú Hưng với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực như cấp điện, cấp - thoát nước, giao thông đã có thỏa thuận, ý kiến phức đáp bằng Văn bản của các cơ quan có thẩm quyền.

#### 5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

- Thiết kế cơ sở đã được đơn vị tư vấn thẩm tra (Viện Khoa học và Công nghệ Xây dựng) thẩm tra và đánh giá tại Báo cáo thẩm tra số 107/2022/VKH-KCT-01 ngày 25/5/2023. Theo đó, đơn vị tư vấn thẩm tra đã kết luận các giải pháp thiết kế đề xuất là đảm bảo an toàn xây dựng công trình và công trình lân cận.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình đã được Cục Cảnh sát PCCC&CNCH - Bộ Công an góp ý về phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 351/PCCC&CNCH-P4 ngày 10/02/2023.

- Dự án Khu căn hộ Phú Hưng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 546/QĐ-STNMT ngày 08/6/2022.

## 6. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Các giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp theo tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng. Chủ đầu tư cần kiểm tra, rà soát cập nhật các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế; đảm bảo phù hợp tại thời điểm được chấp thuận quyết định đầu tư theo định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng 2014. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra đầy đủ việc áp dụng theo các quy định tại QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD cũng như các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành trong các bước triển khai tiếp theo tại thời điểm phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi. Trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

## V. KẾT LUẬN

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu căn hộ Phú Hưng chỉ đủ điều kiện tổng hợp, phê duyệt và triển khai bước tiếp theo sau khi hoàn thiện nội dung yêu cầu tại mục IV.2, IV.3 Văn bản thẩm định.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại địa phương nơi xây dựng công trình chỉ được cấp phép xây dựng sau khi hồ sơ dự án đã được hoàn thiện nội dung nêu tại Mục IV.2, IV.3 Văn bản này.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư trong giai đoạn tiếp theo

- Chủ đầu tư nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả và theo quy định hiện hành của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng.

- Thực hiện theo các nội dung yêu cầu về bảo vệ môi trường của dự án tại Quyết định số 546/QĐ-STNMT ngày 08/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương.

- Hoàn thiện các nội dung yêu cầu của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Bình Dương về ý kiến đối với tác động giao thông của dự án theo nội dung Văn bản số 503/SGTVT-QLGT ngày 21/02/2022, đảm bảo khả năng đấu nối, tránh gây ùn tắc khu vực lối ra vào dự án giao với đường quy hoạch ĐX.65.

- Tuân thủ các nội dung về đấu nối hạ tầng kỹ thuật dự án như cấp điện, cấp - thoát nước theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

- Kiểm soát cốt sàn nền hoàn thiện, đảm bảo khớp nối với thiết kế tầng hầm; phù hợp với các dự án xung quanh, đảm bảo thoát nước công trình và thoát nước chung của khu vực, tránh gây úng ngập. Đồng thời, kiểm soát cao độ cốt mặt đất tại khu vực xây dựng công trình, đảm bảo không vượt chiều cao tính không đổi đa cho phép tại Văn bản số 481/TC-QC ngày 17/9/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu. Thiết kế đảm bảo khả năng chống thấm khu vệ sinh, bể bơi, tiểu cảnh...

- Hệ thống cây xanh của dự án phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng và phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Khi tính toán kết cấu chịu lực chính, nhà thầu vẫn thiết kế phải kiểm tra về thiết kế, cấu tạo và chỉ dẫn kỹ thuật về kháng chấn; tính toán kiểm tra chuyển vị đỉnh công trình, chuyển vị tương đối giữa các tầng. Kết cấu sân đường nội bộ phải đảm bảo chịu được tải trọng xe chữa cháy.

- Hoàn thiện các nội dung yêu cầu tại Văn bản số 351/PCCC&CNCH-P4 ngày 10/02/2023 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH - Bộ Công an.

- Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với quy chuẩn về an toàn sinh mạng và sức khỏe QCVN 05:2008/BXD (lưu ý chi tiết thiết kế bậu cửa, lan can, cầu thang, diềm mái không có cấu tạo để trẻ em dễ trèo...); xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận QCVN 10:2014/BXD.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và các công trình lân cận. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Các chỉ tiêu về diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ là thông số tương đối, diện tích chuẩn xác sẽ được tính toán cụ thể tại các bước thiết kế, triển khai xây dựng tiếp theo. Đồng thời, đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở hiện hành.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu căn hộ Phú Hưng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định pháp luật. /

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND tỉnh Bình Dương; | Để giải quyết
- UBND Tp. Thủ Dầu Một; | theo thẩm
- Sở XD tỉnh Bình Dương; | quyền.
- Lưu: VP, QLKT (TMP *HAIOS*);

