

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

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

Số: 29 /HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

V/v thẩm định BCNCKT ĐTXD
hạng mục công trình Khu thương mại
dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV)
tại lô đất ký hiệu IV của dự án Khu nhà
ở phường Long Bình, thành phố Thủ
Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Công ty Cổ phần Ngân Thạnh

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã nhận Tờ trình số 41/2023/TTr-NT ngày 05/12/2023 của Công ty Cổ phần Ngân Thạnh trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) tại lô đất ký hiệu IV của dự án Khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số 000.00.00.G17-231211-0021 ngày 11/12/2023).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 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 đã được sửa đổi, bổ sung theo 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; Văn bản số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về việc đính chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Dự án: Khu nhà ở phường Long Bình.

- Hạng mục trình thẩm định: Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: Dự án nhóm A, công trình dân dụng, cấp I; thời hạn sử dụng công trình 100 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Ông Lê Vũ Hưng - Tổng giám đốc Công ty cổ phần Ngân Thạnh.

4. Tên chủ đầu tư và thông tin liên hệ: Công ty cổ phần Ngân Thạnh; địa chỉ: 142 phố Hai Bà Trưng, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Tổng mức đầu tư dự án: Khoảng 4.631,63 tỷ đồng.

- Hạng mục trình thẩm định: 415 tỷ đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Thời gian thực hiện: Tháng 3/2025.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng chủ yếu của Việt Nam và một số tiêu chuẩn nước ngoài.

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

- Nhà thầu thiết kế kiến trúc: Công ty TNHH Kiến trúc N.Q.H.

- Nhà thầu thiết kế kết cấu, cơ điện: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và xây dựng quốc tế (ICIC).

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Phân viện Khoa học công nghệ xây dựng miền Nam - Viện Khoa học công nghệ xây dựng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Văn bản số 899/UBND-ĐTMT ngày 04/3/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Long Bình, quận 9 do Công ty TNHH Ngân Thạnh là chủ đầu tư.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 706/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/3/2011, cấp điều chỉnh lần thứ 02 ngày 06/3/2023.

- Quyết định số 4460/QĐ-UBND ngày 19/8/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, Quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 10/10/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9. Diện tích 164.949,9m².

- Quyết định số 8644/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Ngân Thạnh làm chủ đầu tư.

Khu nhà ở tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Ngân Thạnh làm chủ đầu tư.

- Văn bản số 2284/SQHKT-QHKTT ngày 13/6/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh về báo cáo đề xuất quy mô tầng hầm công trình thuộc dự án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, diện tích 16,5ha do Công ty Cổ phần Ngân Thạnh làm chủ đầu tư.

- Thông báo số 625/TB-VP ngày 15/8/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp về nghe báo cáo một số nội dung về lĩnh vực quy hoạch đô thị.

- Văn bản số 6002/UBND-QLĐT ngày 06/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về quy mô số tầng hầm và số lượng căn hộ chung cư của dự án Khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức.

- Văn bản số 613/PCCC&CNCH-P4 ngày 22/3/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH góp ý về PCCC hồ sơ thiết kế cơ sở của công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng tại lô đất ký hiệu IV thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Long Bình.

- Quyết định số 582/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 02/6/2014 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu nhà ở tại phường Long Bình, quận 9” của Công ty TNHH Ngân Thạnh.

- Văn bản số 87/TC-QC ngày 05/02/2021 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 66/UBND-QLĐT ngày 06/01/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về việc thỏa thuận đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở tại phường Long Bình, diện tích 164.949,9m² do Công ty Cổ phần Ngân Thạnh làm chủ đầu tư.

- Văn bản số 133/CV-CNTĐ-KT ngày 25/01/2021 của Công ty cổ phần Cấp nước Thủ Đức về việc chấp thuận vị trí đấu nối cấp nước cho dự án.

- Văn bản số 751/QLDA ngày 17/5/2021 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức về thỏa thuận đấu nối hệ thống thoát nước thuộc dự án Xây dựng đường Hoàng Hữu Nam (đoạn từ Bến xe Miền Đông mới đến nút giao với Xa lộ Hà Nội).

- Văn bản số 265/PCTTh-KTAT ngày 27/01/2021 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về việc thỏa thuận cấp điện công trình Xây dựng mới đường dây trung, hạ thế ngầm và 8 trạm biến thế 10.680kVA-22/0,4kV cấp điện cho dự án.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng lập tháng 01/2021.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng lập tháng 03/2023.



3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu lập khảo sát xây dựng

- Phân viện Khoa học công nghệ xây dựng miền Nam - Viện Khoa học công nghệ xây dựng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007866 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 26/6/2020, thời hạn đến ngày 26/6/2030.

- Chủ nhiệm khảo sát xây dựng: Trần Nam Quang có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010808 Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 08/7/2022, thời hạn đến ngày 08/7/2027.

3.2. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở

- Nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình: Công ty TNHH Kiến trúc N.Q.H có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000480 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 17/3/2022, thời hạn đến ngày 17/3/2032.

- Nhà thầu thiết kế cơ điện, kết cấu công trình: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và xây dựng quốc tế (ICIC) có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000887 do Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 25/7/2022, thời hạn đến ngày 25/7/2032.

- Chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

+ Chủ nhiệm thiết kế xây dựng công trình: Ngô Quan Hiền có chứng chỉ hành nghề số HCM-00000241 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2022, thời hạn đến ngày 01/12/2024.

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình: Phạm Thị Ngọc Uyên có chứng chỉ hành nghề số BXD-00051857 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/3/2019, thời hạn đến ngày 15/03/2024.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Trần Hoài Thương có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00067794 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 10/10/2022, thời hạn đến ngày 10/10/2027.

+ Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Phạm Quang Lộc có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00141333 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 06/5/2022, thời hạn đến ngày 06/5/2027.

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước công trình: Vũ Đại Việt có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00045785 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 14/02/2022, thời hạn đến ngày 14/02/2027.

+ Chủ trì thiết kế điều hòa không khí - thông gió công trình: Trần Phước Hòa có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00056325 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 21/5/2021, thời hạn đến ngày 21/5/2026.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc

Dự án Khu nhà ở phường Long Bình được thực hiện trên khu đất tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bảng cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Nhóm nhà ở	86.511,92	52,5
-	Đất Nhóm nhà ở chung cư	40.541,01	24,6
-	Đất Nhóm nhà ở thấp tầng	45.970,91	27,9
2	Đất Ngoài nhóm nhà ở	78.437,98	47,6
-	Đất giáo dục	14.230,26	8,5
-	Đất thương mại - dịch vụ	6.509,82	3,9
-	Đất y tế	1.943,28	1,2
-	Đất công viên - cây xanh tập trung	24.896,42	15,1
-	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	772,17	0,5
-	Đất giao thông ngoài nhóm nhà ở (Đường A8, A9, A11, A12, A13, B1)	30.086,03	18,2
	Diện tích toàn khu	164.949,90	100,0

Chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) tại lô đất ký hiệu IV.

Công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) được thực hiện trên lô đất ký hiệu IV có diện tích 4.203,82m², quy mô gồm 02 tầng hầm, 21 tầng nổi (03 tầng đế, 18 tầng tháp), diện tích xây dựng khối đế tính theo hình chiếu bằng mái 1.816,8m², mật độ xây dựng khối đế 43,2%, diện tích xây dựng khối tháp 1.177m², mật độ xây dựng khối tháp 28%, tổng diện tích sàn xây dựng không kể tầng hầm khoảng 26.359,6m², hệ số sử dụng đất 6,27 lần (trong đó, hệ số sử dụng đất chức năng ở là 5,0 lần, chức năng dịch vụ công cộng là 1,27 lần), chiều cao công trình tính từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái khoảng 80m, tổng số căn hộ ở là 207 căn (diện tích từ 51,86m² đến 174m²).

- Công trình có 02 tầng hầm, tầng hầm 2 cao 3,4m, tầng hầm 1 cao 4,2m, diện tích sàn xây dựng 3.346m²/tầng, các tầng hầm bố trí khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình. Tổng diện tích bố trí chỗ để xe khoảng 4.670m².

- Tầng 1 cao 4,5m có diện tích sàn xây dựng 1.816,8m², bố trí không gian sảnh, các căn thương mại dịch vụ cao 2 tầng.

- Tầng 2 cao 6,2m (không gian kỹ thuật dầm chuyển cao khoảng 3,4m) có diện tích sàn xây dựng khoảng 1.769,7m², bố trí các tầng trên của các căn thương mại dịch vụ.

- Tầng 3 cao 3,35m có diện tích sàn xây dựng 1.587,1m², bố trí khu thương mại dịch vụ, không gian sinh hoạt cộng đồng, khu kỹ thuật bể bơi.

- Tầng 4 cao 3,8m có diện tích sàn xây dựng 1.177m², bố trí khu dịch vụ chăm sóc sức khỏe, khu bể bơi và 09 căn hộ ở.

- Tầng 5 đến tầng 20 có chiều cao 3,35m/tầng, diện tích sàn xây dựng 1.177m²/tầng, mỗi tầng bố trí 12 căn hộ ở.

- Tầng 21 cao 6,2m có diện tích sàn xây dựng 1.177m², bố trí 06 căn hộ ở.

2. Giải pháp kết cấu

Công trình sử dụng giải pháp móng bè; hệ dầm giằng móng, sàn nền nhà bằng bê tông cốt thép; phần thân lựa chọn giải pháp hệ kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối, kết hợp vách, lõi cứng; dầm sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Cấp điện: Nguồn cấp điện lấy từ mạng lưới điện của khu vực dẫn tới dự án qua trạm biến áp công suất 1.600kVA; dự án bố trí 02 máy phát điện dự phòng công suất 800kVA/máy để cấp điện cho các phụ tải cần thiết khi có sự cố.

- Cấp nước: Nguồn cấp nước lấy từ mạng lưới cấp nước của dự án cấp vào bể chứa nước tại công trình, qua trạm bơm lên bể chứa trên mái và dẫn đến các điểm sử dụng nước.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa tách biệt với thoát nước thải sinh hoạt; nước thải sinh hoạt được dẫn về bể tự hoại để xử lý sơ bộ, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án trước khi thoát ra ngoài.

- Các hệ thống kỹ thuật khác như: Hệ thống thông tin liên lạc, chống sét,... bố trí theo yêu cầu sử dụng.

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 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 xây dựng; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, 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 các văn bản chấp thuận, phê duyệt hoặc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật có liên quan 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; 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.

- Kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót không được nêu trong thông báo kết quả thẩm định (nếu có).

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) tại lô đất ký hiệu IV của dự án Khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được lập đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 Văn bản này) 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.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế 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

V.V.
NL
ONG
ING
DUN

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 hạng mục công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) tại lô đất ký hiệu IV của dự án Khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ trình thẩm định có các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, số tầng cao,...) phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 10/10/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 phê duyệt (phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Long Bình) và Quyết định số 4460/QĐ-UBND ngày 19/8/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Bến xe miền Đông và ga depot phường Long Bình). Bảng so sánh chỉ tiêu tại thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết như sau:

TT	Nội dung	QHCT được duyệt	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Diện tích khu đất	4.203,82m ²	4.203,82m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng khối đế	-	1.816,80m ²	-
3	Diện tích xây dựng khối tháp	-	1.177,00m ²	-
4	Mật độ xây dựng khối đế	45,00%	43,22%	Phù hợp
5	Mật độ xây dựng khối tháp	28,00%	28,00%	Phù hợp
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm)	-	26.359,60m ²	-
7	Hệ số sử dụng đất	6,40 lần	6,27 lần	Phù hợp
	- Chức năng ở	5,00 lần	5,00 lần	Phù hợp
	- Chức năng dịch vụ công cộng	1,40 lần	1,27 lần	Phù hợp
8	Số tầng cao tối đa	21 tầng	21 tầng	Phù hợp
	- Khối đế	03 tầng	03 tầng	Phù hợp
	- Khối tháp	18 tầng	18 tầng	Phù hợp
9	Số tầng hầm	-	02 tầng	-
10	Chiều cao công trình	80,00m	80,00m	Phù hợp
11	Khoảng lùi	-	-	-
	- Phía đường số 11	≥ 12,00m	≥ 12,00m	Phù hợp
	- Phía đường B1, B2, B3	≥ 10,00m	≥ 10,00m	Phù hợp
12	Quy mô dân số	400 người	400 người	Phù hợp
13	Diện tích để xe	-	4.670,00m ²	-

Tại Quyết định số 4460/QĐ-UBND ngày 19/8/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 không có quy mô tầng hầm của công trình. Tại các bản vẽ kèm theo Quyết định số 8644/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có xác định ranh giới xây dựng tầng hầm tại lô đất xây dựng công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) nhưng chưa xác định quy mô số tầng hầm. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có Văn bản số 6002/UBND-QLĐT ngày 06/10/2023, theo đó Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức thống nhất về quy mô số tầng hầm của lô đất ký hiệu IV (CC-IV) là 02 tầng (căn cứ ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 2284/SQHKT-QHKT ngày 13/6/2023 và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Thông báo số 625/TB-VP ngày 15/8/2023).

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cần tiếp tục thực hiện điều chỉnh, bổ sung các thông tin tại đồ án quy hoạch chi tiết theo ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Mục 4 Thông báo số 625/TB-VP ngày 15/8/2023 đảm bảo sự phù hợp, thống nhất các chỉ tiêu quy hoạch và nội dung khác của dự án tại các cấp độ quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ. Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm rà soát các nội dung này khi thực hiện cấp phép xây dựng.

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 nhà ở phường Long Bình tại thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư dự án tại Văn bản số 899/UBND-ĐTMT ngày 04/3/2011, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 06/3/2023; dự án thuộc danh mục các dự án dự kiến phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn thành phố được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 4151/QĐ-UBND ngày 09/12/2021. Bảng so sánh nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án với pháp lý về đầu tư cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Chấp thuận đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá
1	Diện tích khu đất dự án Khu nhà ở phường Long Bình	164.949,9m ²	164.949,9m ²	Phù hợp
2	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng khu nhà ở	Xây dựng khu nhà ở	Phù hợp
3	Tiến độ thực hiện dự án	Tháng 3/2025	Tháng 3/2025	Phù hợp

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

Việc kết nối, khả năng đáp ứng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực (về cấp nước, thoát nước, cấp điện) là khả thi theo các Văn bản của đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực nêu tại Mục II.1 Văn bản này. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo tiến độ, đưa vào sử dụng, bàn giao cho cơ quan nhà nước đồng bộ với các hạng mục công trình thuộc dự án, đáp ứng nhu cầu sử dụng và các yêu cầu tại chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

Giải pháp thiết kế cơ sở của hạng mục công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) tại lô đất ký hiệu IV của dự án Khu nhà ở phường Long Bình được tư vấn đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản hợp lý. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm định theo quy định Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá đối với giải pháp móng bè, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

Thiết kế cơ sở công trình đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ có ý kiến về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở tại Văn bản số 613/PCCC&CNCH-P4 ngày 22/3/2023.

Dự án Khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 582/QĐ-TNMT-CCBVMТ ngày 02/6/2014.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

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 quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án. Hiện nay, một số Quy chuẩn, tiêu chuẩn đã được ban hành thay thế các Quy chuẩn, tiêu chuẩn cũ; khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn,

tiêu chuẩn áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện rà soát các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với các Quy chuẩn QCVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD, QCVN 13:2018/BXD, QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD; QCVN 06:2022/BXD, QCVN 09:2017/BXD và các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình. Trường hợp khi kiểm tính, đánh giá lại có những thay đổi về thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và trình thẩm định lại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo quy định trước khi phê duyệt dự án và triển khai các bước tiếp theo.

V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) tại lô đất ký hiệu IV của dự án Khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu tại Mục IV Văn bản này đảm bảo đúng quy định pháp luật để trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng chịu trách nhiệm rà soát về nội dung điều chỉnh, bổ sung thông tin về quy mô xây dựng tầng hầm của dự án tại đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp, thống nhất tại các cấp độ quy hoạch (đã nêu tại Mục IV.2 Văn bản này) trước khi cấp phép xây dựng.

2. Kiến nghị

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của dự án, chủ đầu tư tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm các nội dung sau:

- Chủ đầu tư cần lưu ý và chịu trách nhiệm về việc sử dụng tầng 21 (có chiều cao 6,2m) đảm bảo không thực hiện các giải pháp dẫn tới tăng tổng diện tích sàn xây dựng, tăng số tầng của công trình theo quy định.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm phải bàn giao quỹ đất được quy hoạch để xây dựng nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu nhà ở phường Long Bình cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo nội dung lưu ý tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 06/3/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế cần tiếp tục rà soát các nội dung của dự án và đảm bảo các nội dung khác của dự án vẫn phù hợp với thiết kế đã được thẩm định, phù hợp với quy hoạch, chủ trương đầu tư được duyệt.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình đã đóng dấu thẩm định về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để lưu trữ theo quy định.

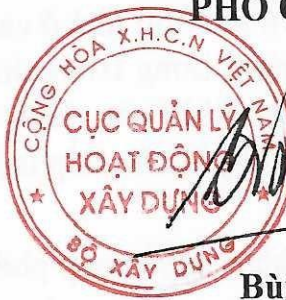
- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực; rác thải phải được thu gom,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

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 đầu tư xây dựng hạng mục công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) tại lô đất ký hiệu IV của dự án Khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- UBND TP Thủ Đức;
- Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, QLDA (LDD).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Bùi Văn Dưỡng

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

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

Số: 29 /HĐXD-QLDA

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

V/v thông báo phí thẩm định BCNCKT
ĐTXD hạng mục công trình Khu
thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao
tầng (CC-IV) tại lô đất ký hiệu IV của
dự án Khu nhà ở phường Long Bình

Kính gửi: Công ty Cổ phần Ngân Thạnh

Căn cứ Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng.

Căn cứ Tờ trình số 41/2023/TTr-NT ngày 05/12/2023 của Công ty Cổ phần Ngân Thạnh trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) tại lô đất ký hiệu IV của dự án Khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng mức đầu tư của dự án khoảng 4.631,63 tỷ đồng; trong đó tổng mức đầu tư của hạng mục công trình thẩm định khoảng 415 tỷ đồng. Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 4 Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi xác định như sau:

Phí thẩm định = (giá trị thẩm định) x (mức thu phí) x 50%.
= 4.277.000 đồng.

Bằng chữ: Bốn triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn đồng.

Đề nghị Quý cơ quan thực hiện nộp phí thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023.

- Tên tài khoản: Văn phòng Bộ Xây dựng.

- Số tài khoản: **3511.0.1057059.00000.**

Kho bạc Nhà nước Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- Nội dung nộp: “*Phí thẩm định BCNCKT ĐTXD công trình Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (CC-IV) - dự án Khu nhà ở phường Long Bình*”.

Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo để Công ty Cổ phần Ngân Thạnh biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, QLDA(LĐĐ).

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Bùi Văn Dương

COPIES OF THE REPORT
Page 100 - 100
The report is being prepared

COPIES OF THE REPORT
Page 100 - 100

COPIES OF THE REPORT
Page 100 - 100
The report is being prepared

COPIES OF THE REPORT

COPIES OF THE REPORT
Page 100 - 100
The report is being prepared

COPIES OF THE REPORT
Page 100 - 100
The report is being prepared

COPIES OF THE REPORT
Page 100 - 100
The report is being prepared



COPIES OF THE REPORT
Page 100 - 100
The report is being prepared