

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: **2136**/SXD-CPXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **13** tháng 03 năm 2024

Về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo
nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà
ở thấp tầng - Phân khu số 17 tại đường
Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện
Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển
(Địa chỉ: P26-03, Saigon Centre, Tháp 2, số 67 đường Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1)

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 2102/2024/PK-SXD ngày 21/02/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển về việc đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ 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 công trình Khu nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, như sau:

I. Thông tin chung

- Tên công trình: Khu nhà ở thấp tầng.
- Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp III. Quy mô xây dựng: 43 căn nhà 3 tầng + mái che thang.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển (hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp – Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0314548453 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp ngày 01/8/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 26/7/2021).

Địa chỉ liên hệ: P26-03, Saigon Centre, Tháp 2, số 67 Đường Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

5. Địa điểm xây dựng: Khu đất thuộc số thửa 70, tờ bản đồ số 27 (tài liệu năm 2004), đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ranh giới khu đất: Xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 39286-5KĐ/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 29/03/2010 và Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 1511/ĐĐCL-2023 do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long lập



và được Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 23/11/2023.

- Quy mô diện tích đất: 15.312,8m² (theo Quyết định số 2356/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư);

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 342,8 tỷ đồng (theo Quyết định số 2356/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư);

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có doanh nghiệp và vốn huy động.

8. Tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng: trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

10. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở:

- Nhà thầu lập thiết kế phần kiến trúc: Công ty Cổ phần Không Gian Hòa Bình.

- Nhà thầu lập thiết kế phần kết cấu và hạ tầng kỹ thuật: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS.

- Nhà thầu lập thiết kế phần cơ điện: Công ty TNHH J Roger Preston Việt Nam.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Khảo sát Kiểm định Xây dựng Trường Sơn.

II. Hồ sơ trình thẩm định

1. Văn bản pháp lý

1.1. Về pháp lý quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 138641 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/4/2018 tại thửa đất số 70 và 69, tờ bản đồ số 27 (tài liệu năm 2004); địa chỉ: đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh; diện tích khu đất: 36.174,7m²; hình thức: sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng khu dân cư; thời hạn sử dụng: đến ngày 25/11/2065. Nguồn gốc sử dụng: Nhận góp vốn đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở tại đô thị diện tích 9.836 m²; Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích đất giao thông, đất cây xanh thuộc hành lang an toàn tuyến điện cho cơ quan Nhà nước quản lý sau khi đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch và thiết kế được duyệt (theo Quyết định 6254/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố). Ghi chú: Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè sẽ được xác định chính xác theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô khi tách cấp Giấy chứng nhận.

- Theo nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 06/4/2020 có ghi nhận nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, TPHCM theo hồ sơ số 000976.TC. Nội dung đăng ký thế chấp chưa được cập nhật vào sổ địa chính do hoàn trả hồ sơ theo Công văn 3252/VPĐK-ĐK

ngày 30/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố. Ngày 25/6/2021, Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo về việc giải chấp tài sản bảo đảm đối với bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 70 và 69 tờ bản đồ số 27 (tài liệu năm 2004), đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TPHCM với lý do giải chấp hết nghĩa vụ bảo đảm.

Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17 được triển khai đầu tư xây dựng trên thửa đất số 70; tờ bản đồ số 27 (tài liệu năm 2004), đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè; diện tích đất: 15.312,8m² (theo Quyết định số 2356/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 và Văn bản số 6331/UBND-DA ngày 16/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư).

1.2. Về chủ trương đầu tư:

- Quyết định số 2356/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu: ngày 12/7/2022) dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17 tại thửa đất số 69-70, tờ bản đồ số 27, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển.

- Văn bản số 6331/UBND-DA ngày 16/12/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về đính chính lại Quyết định 2356/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

1.3. Về quy hoạch: Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ (phân khu 7, 11A, 13, 14, 16, 17, 19) thuộc xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

1.4. Về phòng cháy chữa cháy:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 705/TD-PCCC ngày 17/5/2011 của Sở Cảnh sát PC&CC TP. Hồ Chí Minh;

- Văn bản số 7276/PC07 – Đ2 ngày 08/11/2022 của Phòng CS PCCC&CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17.

1.5. Về môi trường:

- Quyết định số 1954/QĐ-TNMT-CCBVM ngày 08/12/2015 của Sở Tài Nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ (Phân khu số 7, 11A, 13, 14, 16, 17, 19), huyện Nhà Bè.

- Thông báo số 1690/TB-UBND ngày 04/10/2023 của Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển về việc tiếp nhận đăng ký môi trường dự án.

- Văn bản số 2512/2023/CV-NB ngày 25/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Bè về việc cam kết xây dựng Trạm Xử lý nước thải cục bộ đặt tại Phân khu số 14 nhằm xử lý nước thải sinh hoạt cho các phân khu 7, 11A, 14, 16, 17, 19 thuộc Dự án Khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ thuộc xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Biên bản thoả thuận ngày 26/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây

dựng Phước Kiển và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Bè (Chủ đầu tư dự án tại Phân khu số 14) về việc tiếp nhận và xử lý nước thải của Dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17.

1.6. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: Văn bản số 791/PCDH-KTAT ngày 05/5/2020 của Công ty Điện lực Duyên Hải về việc thỏa thuận cấp điện công trình Xây dựng mới trạm biến áp 1x400kVA-22/0,4kV cấp điện cho khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ (phân khu 17);

- Cấp nước: Văn bản số 2349/CNNB-KT ngày 06/7/2020 của Công ty cấp nước Nhà Bè về việc thỏa thuận bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công lắp đặt tuyến ống cấp nước dự án khu nhà ở đường Nguyễn Hữu Thọ, phân khu 17, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Giao thông: Văn bản số 8261/SGTVT-KT ngày 11/8/2022 của Sở Giao thông Vận tải về việc ý kiến chuyên ngành giao thông đối với kết nối giao thông dự án; Văn bản số 9404/GTVT-KT ngày 08/9/2022 của Sở Giao thông Vận tải về việc ý kiến chuyên ngành giao thông đối với kết nối giao thông dự án khu nhà ở thấp tầng đường Nguyễn Hữu Thọ, phân khu 17, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Thoát nước: Văn bản số 4316/TTHT-HTTN ngày 27/11/2023 của Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật- Sở Xây dựng về thỏa thuận hướng tuyến thoát nước dự án Khu nhà ở thấp tầng – Phân khu số 17.

1.7. Về thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Văn bản số 1936/STTTT-BCVT ngày 23/9/2022 của Sở Thông tin và truyền thông về việc ý kiến thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng – Phân khu số 17, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Văn bản số 10241/SGTVT-XD ngày 29/9/2022 của Sở Giao thông Vận tải về thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng – Phân khu số 17, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Văn bản số 5828/SCT-QLNL ngày 11/10/2022 của Sở Công Thương về việc góp ý hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục điện thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng – Phân khu số 17, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Văn bản số 16638/SXD-HTKT ngày 29/11/2022 của Sở Xây dựng ý kiến về hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

- Thuyết minh thiết kế.

- Báo cáo khảo sát xây dựng (kèm Biên bản nghiệm thu hoàn thành ngày 09/8/2021 giữa Chủ đầu tư và Nhà thầu/ Công ty CP tư vấn khảo sát kiểm định xây dựng Trường Sơn.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở.

- Quyết định số 2002/2024 ngày 20/02/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển về phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Phân khu số 17, xã Phước Kiển, Nhà Bè.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở phần kiến trúc: Công ty Cổ phần Không gian Hòa Bình: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003686 do Cục công

tác phía Nam (Bộ Xây dựng) cấp ngày 04/7/2022; phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng - hạng I (giá trị đến hết ngày 04/7/2032);

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Hồ Đại Bảo - Chứng chỉ hành nghề thiết kế Kiến trúc công trình số HCM-00001959 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Tp.HCM cấp ngày 03/8/2023 (giá trị đến hết ngày 03/8/2033).

3.2. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở phần cơ điện: Công ty TNHH J ROGER PRESTON VIỆT NAM; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000192 do Cục Quản lý hoạt động (Bộ Xây dựng) cấp ngày 11/02/2022; phạm vi hoạt động xây dựng có: Thiết kế, thẩm tra thiết kế điện – cơ điện công trình dân dụng - hạng I (giá trị đến hết ngày 11/02/2032);

- Chủ trì thiết kế cơ- điện công trình: Hồ Trí Hùng; Chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ – điện công trình - hạng I, số BXD-00074337 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 16/10/2019 (giá trị đến hết ngày 16/10/2024);

- Chủ trì thiết kế cấp – thoát nước công trình: Bùi Thị Tường Vi; chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp – thoát nước công trình - hạng I, số BXD-00053886 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng cấp ngày 28/3/2019 (giá trị đến hết ngày 28/3/2024).

3.3. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở phần kết cấu và hạ tầng kỹ thuật: Công ty TNHH MTV Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS; chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337 do Cục Công tác phía Nam (Bộ Xây dựng) cấp ngày 06/04/2022, phạm vi hoạt động xây dựng có: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Dân dụng - hạng I (giá trị đến hết ngày 06/4/2032);

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Quang Quốc Trung; chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình dân dụng – công nghiệp hạng I, số BXD- 000090858 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 04/6/2020 (giá trị đến hết ngày 04/6/2025);

3.4. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Khảo sát Kiểm định Xây dựng Trường Sơn; chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000013 do Cục Công tác phía Nam (Bộ Xây dựng) cấp ngày 23/11/2021, phạm vi hoạt động xây dựng có: khảo sát địa hình, địa chất công trình hạng I (giá trị đến hết ngày 23/11/2031);

- Chủ trì khảo sát: Nguyễn Thanh Nhân; chứng chỉ hành nghề khảo sát địa hình số BXD- 000000259 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/3/2019 (giá trị đến hết ngày 15/3/2024) và chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất số BXD- 000000259 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 06/5/2022 (giá trị đến hết ngày 06/5/2027);

III. Nội dung trình thẩm định

1. Quy mô thiết kế:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Diện tích đất toàn khu | : 15.312,8 m ² ; trong đó: |
| + Diện tích đất cây xanh cách ly tuyến điện | : 1.397,7m ² ; |
| + Diện tích đất ở | : 9.836m ² ; |
| + Diện tích đất cây xanh nhóm ở | : 1.193m ² ; |
| + Diện tích đất giao thông nội bộ | : 828,1 m ² ; |
| + Diện tích đất giao thông đơn vị ở | : 2.058m ² . |
| - Số lượng nhà ở | : 43 căn ở nhà thấp tầng. |

- Số tầng cao : 3 tầng + mái tum thang.
- Dân số : 172 người.
- Diện tích xây dựng toàn khu : 6.006,0m².
- Mật độ xây dựng toàn khu : 39,22%.
- Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 16.543m².
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,08 lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Khoảng lùi trước so với đường Nguyễn Hữu Thọ : $\geq 6\text{m}$.
 - + Khoảng lùi trước so với đường N2 : $\geq 5\text{m}$.
 - + Khoảng lùi sau : $\geq 4\text{m}$.
 - + Khoảng lùi bên (lô góc) : $\geq 3\text{m}$.

Stt	Mẫu nhà	Tên lô đất	Diện tích 1 nền	Số nền	Diện tích xây dựng các tầng (m ²)		Mật độ XD (%)	Số tầng cao	Chỉ giới xây dựng - Khoảng lùi (m)		Chiều cao XD (m)
1	H1	C.01	469,5	1	Tầng 1	152,99	42,6	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	184,02			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	140,82			Bên hông		
					Tầng tum	43,28					
					Tổng cộng	521,11					
2	H2a	C.02 C.12 C.16	210	3	Tầng 1	108,42	66,67	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	130,22			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	110,81			Bên hông		
					Tầng tum	38,19					
					Tổng cộng	387,64					
3	H2aM	C.05 C.09 C.19	210	3	Tầng 1	108,42	66,67	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	130,22			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	110,81			Bên hông		
					Tầng tum	38,19					
					Tổng cộng	387,64					
4	H2b	C.03 C.13 C.17	210	3	Tầng 1	108,42	66,67	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	130,22			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	110,81			Bên hông		
					Tầng tum	38,19					
					Tổng cộng	387,64					
5	H2b M	C.04 C.08 C.18	210	3	Tầng 1	108,42	66,67	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	130,22			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	110,81			Bên hông		
					Tầng tum	38,19					
					Tổng cộng	387,64					
6	H2c	C.07	210	1	Tầng 1	108,42	66,67	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	130,22			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	110,81			Bên hông		
					Tầng tum	38,19					
					Tổng cộng	387,64					
7	H2cM	C.14	210,0	1	Tầng 1	108,42	66,67	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	130,22			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	110,81			Bên hông		
					Tầng tum	38,19					
					Tổng cộng	387,64					

8	H2d	C.06 C.20	210,0	2	Tầng 1	108,42	66,67	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	130,22			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	110,81			Bên hông		
					Tầng tum	38,19					
					Tổng cộng	387,64					
9	H2d M	C.15	210	1	Tầng 1	108,42	66,67	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	130,22			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	110,81			Bên hông		
					Tầng tum	38,19					
					Tổng cộng	387,64					
10	H3	C.10	287,5	1	Tầng 1	108,42	48,70	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	129,86			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	117,15			Bên hông	≥ 3	
					Tầng tum	38,17					
					Tổng cộng	393,6					
11	H3M	C.11	287,5	1	Tầng 1	108,42	48,70	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	129,86			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	117,15			Bên hông	≥ 3	
					Tầng tum	38,17					
					Tổng cộng	393,6					
12	H4	C.21	447	1	Tầng 1	141,8	40,27	3	Sân trước	≥ 6	16,2
					Tầng 2	172,97			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	137,34			Bên hông		
					Tầng tum	43,21					
					Tổng cộng	495,32					
13	H8	C.22	364	1	Tầng 1	129,06	47,53	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	164,09			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	124,66			Bên hông		
					Tầng tum	40,77					
					Tổng cộng	458,58					
14	H6a	C.25 C.29 C.41	196	3	Tầng 1	101,5	67,86	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	123,1			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	104,8			Bên hông		
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	365,36					
15	H6aM	C.32 C.36	196	2	Tầng 1	101,5	67,86	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	123,1			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	104,8			Bên hông		
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	365,36					
16	H6b	C.24 C.28 C.40	196	3	Tầng 1	101,5	67,86	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	123,1			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	104,8			Bên hông		
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	365,36					
17	H6b M	C.33 C.37	196	2	Tầng 1	101,5	67,86	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	123,1			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	104,8			Bên hông		
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	365,36					

18	H6c	C.34 C.38	196	2	Tầng 1	101,5	67,86	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	123,1			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 2	104,8			Bên hông		
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	365,36					
19	H6cM	C.27	196	1	Tầng 1	101,5	67,86	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	123,1			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	104,8			Bên hông		
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	365,36					
20	H6d	C.26 C.42	196	2	Tầng 1	101,5	67,86	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	123,1			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	104,8			Bên hông		
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	365,36					
21	H6dM	C.23 C.35 C.39	196	3	Tầng 1	101,5	67,86	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	123,1			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	104,8			Bên hông		
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	365,36					
22	H7M	C.30	267,5	1	Tầng 1	101,51	49,72	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	122,83			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	111,09			Bên hông	≥ 3	
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	371,39					
23	H7	C.31	267,5	1	Tầng 1	101,51	49,72	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	122,83			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	111,09			Bên hông	≥ 3	
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	371,39					
24	H5	C.43	347,2	1	Tầng 1	101,5	38,31	3	Sân trước	≥ 5	16,2
					Tầng 2	122,7			Sân sau	≥ 4	
					Tầng 3	111,3			Bên hông		
					Tầng tum	35,96					
					Tổng cộng	371,46					
Tổng cộng				43							

2. Giải pháp thiết kế kết cấu:

- Giải pháp thiết kế phần móng: Sử dụng phương án cọc bê tông ly tâm, chiều dài cọc dự kiến từ 25.7m đến 41.7m tính từ cao độ mặt đất hiện trạng, hệ đài móng kết hợp dầm BTCT và hệ vách BTCT.

- Giải pháp thiết kế kết cấu phần thân: Hệ kết cấu các tầng sử dụng phương án sàn dầm BTCT truyền thống có chiều dày tùy theo tải trọng sử dụng, hệ dầm chính BTCT kết hợp hệ cột công trình BTCT.

3. Hệ thống kỹ thuật:

a. Giải pháp cấp điện: Nguồn điện lưới trung thế 22kV cấp cho công trình được kết nối từ đường Nguyễn Hữu Thọ, sau đó cấp trung thế đi ngầm về trạm biến áp đặt ngoài trời tại góc của dự án. Tổng công suất máy biến áp cấp điện cho dự án khoảng 400kVA.

b. Giải pháp cấp nước:

- Nguồn nước được lấy từ mạng cấp nước truyền dẫn của Thành phố, cụ thể sử dụng nguồn nước từ nhà máy BOO Thủ Đức, được cấp từ tuyến ống D300 trên đường Nguyễn Hữu Thọ.

- Nước cấp thiết kế đảm bảo dự trữ cho mỗi nhà liên kế sử dụng trong 1 ngày khi nguồn nước cấp nước chính bị hỏng. Bể nước mái cho mỗi căn sẽ dự trữ nước cho 1 ngày sử dụng tương đương $3m^3$.

c. Hệ thống thoát mưa: Các tuyến cống trên đường N2, khu công viên cảnh quan, đường D7 được gom ra tuyến cống trên đường Nguyễn Hữu Thọ về cửa xả ra kênh hiện hữu. Hệ thống thoát nước thải được bố trí riêng và được xử lý tại các trạm xử lý nước thải riêng biệt, nên nước trong hệ thống cống mưa đảm bảo vệ sinh môi trường.

d. Hệ thống thoát nước thải: Xây dựng các cống thu gom nước thải có đường kính D300 mm, bố trí các giếng thăm chờ để đầu nối hệ thống thoát nước từ bên trong ô đất. Nước thải khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại mới được xả vào cống. Hệ thống cống thoát nước bản của dự án được xây dựng hoàn toàn mới và được bố trí độc lập với hệ thống thoát nước đô thị.

e. Hệ thống cấp nước chữa cháy:

+ Sử dụng hệ thống chữa cháy áp lực thấp.

+ Hệ thống đường ống dùng chung với ống cấp nước sinh hoạt.

+ Các trụ cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới có đường kính D100 trở lên và trên các tuyến ống mạng lưới vòng.

+ Trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè tại các vị trí thuận lợi cho việc lấy nước vào xe cứu hỏa và lắp vòi cứu hỏa trong trường hợp có sự cố. Ưu tiên lắp đặt trụ cứu hỏa tại các ngã tư có hướng phục vụ chữa cháy rộng.

f. Hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện hạ thế hiện hữu trong khu quy hoạch Plot 17 22/0.4kV 400KVA nằm phía đông nam, giáp ranh Plot 19. Đối với hệ thống chiếu sáng đèn đường trong phạm vi khu đất được cấp nguồn từ nguồn tủ SMDB-1 tại trạm biến áp hiện hữu trong khu vực. Đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn Năng lượng mặt trời, có công suất lớn (chọn lựa theo đề xuất của cảnh quan). Tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm luôn trong ống nhựa xoắn HDPE.

- Hệ thống chiếu sáng cảnh quan của khu vực dự án được cấp nguồn từ tủ SC-01 gần trạm biến áp 400KVA hiện hữu. Vị trí đề xuất tủ CQ-01 đặt tại trên vỉa hè đường D7 giữa lô P11B và P11C.

g. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc được thiết kế là hệ thống các tuyến ống chờ, hồ kéo cáp và khung vỏ tủ nối cáp ODF chờ sẵn phục vụ cho việc triển khai kéo cáp thông tin, các tuyến cáp và thiết bị sẽ được các nhà cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc thực hiện lắp đặt về sau.

IV. Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

1. Sự tuân thủ quy định pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Công trình Khu nhà thấp tầng thuộc dự án Phân khu 17 là công trình cấp III, sử dụng vốn khác, có tổng mức đầu tư hơn 15 tỷ đồng, thuộc trường hợp lập dự án đầu tư xây

H. C. N. V.
SỞ
T. D. N.
T. O. H. U. C. V.

dựng theo quy định tại Điều 52 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bởi Khoản 10 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14;

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng:

Quy mô thiết kế cơ sở phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè phê duyệt tại Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 19/10/2015; phù hợp với nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Quyết định số 2356/QĐ-UBND ngày 12/7/2022; cụ thể:

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Quy hoạch 1/500	Chấp thuận đầu tư	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
Diện tích khu đất	15.312,8m ²	15.312,8m ²	15.312,8m ²	Phù hợp
Diện tích đất ở	9.836m ²	9.836m ²	9.836m ²	Phù hợp
Mật độ xây dựng toàn khu	40%	40%	39,22%	Phù hợp
Mật độ xây dựng trên lô đất nhà ở thấp tầng	≤ 67,9%	≤ 67,9%	Từ 38,31% đến 67,86%	Phù hợp
Hệ số sử dụng đất toàn khu	1,2 lần	1,2 lần	1,08 lần	Phù hợp
Tổng số căn nhà ở thấp tầng	43 căn	43 căn	43 căn	Phù hợp
Số tầng cao	3 tầng (không kể tầng hầm, áp mái)	3 tầng	3 tầng + mái che thang	(*)
Chỉ giới xây dựng				
Khoảng lùi trước so với đường Nguyễn Hữu Thọ	6m	6m	≥ 6m	Phù hợp
Khoảng lùi trước so với đường nội bộ	5m	5m	≥ 5m	
Khoảng lùi sau	4m	4m	≥ 4m	
Khoảng lùi bên (lô góc):	≥ 3m	≥ 3m	≥ 3m	

(*) Tầng kỹ thuật tại mái che thang có diện tích ≤ 30% diện tích sàn mái (theo bảng tính tại bản vẽ thiết kế cơ sở do Chủ đầu tư trình); chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình nên không tính vào số tầng nhà của công trình là phù hợp quy định tại Điểm a, Khoản 6, Điều 3 Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổng mặt bằng quy hoạch Khu nhà ở thấp tầng phù hợp hướng, tuyến Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 (được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè phê duyệt tại Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 19/10/2015); phù hợp nội dung bản vẽ thẩm duyệt PCCC ban hành kèm Văn bản số 7276/PC07-Đ2 ngày 08/11/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

- Khu đất thực hiện dự án kết nối đường Nguyễn Hữu Thọ (lộ giới quy hoạch 60m) và đường N2 (lộ giới quy hoạch 20m); Vị trí kết nối giao thông của dự án phù hợp với bản vẽ kèm Văn bản số 9404/GTVT-KT ngày 08/9/2022 của Sở Giao thông Vận tải. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiến cần phối hợp với các đơn vị có liên quan đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường quy hoạch N2 (lộ giới 20m phía Tây dự án) theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tại Văn bản số 2529/UBND-QLĐT ngày 22/10/2019.

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: Dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển tại Quyết định số 2356/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 và Văn bản số 6331/UBND-DA ngày 16/12/2023.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực: Đã được các cơ quan chức năng thỏa thuận đấu nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án.

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.

Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1103/STNMT-CCBVMT ngày 01/02/2024 về thủ tục môi trường đối với dự án “Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17” tại đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè: “Theo quy định Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, trường hợp dự án Khu nhà ở thấp tầng – Phân khu 17 có nước thải phát sinh được thu gom về Trạm xử lý nước thải tập trung của toàn khu, chất thải nguy hại phát sinh dưới 1.200kg/năm và dự án không có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định của pháp luật về đất đai thì không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường, dự án thuộc đối tượng thực hiện đăng ký môi trường theo quy định tại Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường 2020”.

Hồ sơ môi trường do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển trình kèm Văn bản số 1909/ĐKMT-PK ngày 20/9/2023 thể hiện: Hoạt động của dự án có chất thải nguy hại phát sinh 504kg/năm; nước thải sinh hoạt tại các căn nhà thấp tầng có lượng nước thải tối đa 35,2m³/ngày đêm (tính bằng 100% nhu cầu sử dụng nước cấp) sau khi xử lý tại bể tự hoại được thu gom về Trạm xử lý nước thải của khu vực tại Phân khu 14. Dự án đã được Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển tiếp nhận đăng ký môi trường tại Văn bản số 1690/TB-UBND ngày 04/10/2023 là phù hợp theo quy định tại Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường 2020 và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1103/STNMT-CCBVMT ngày 01/02/2024.

4. Về việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn: Thiết kế cơ sở về cơ bản tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn thiết kế phù hợp theo quy định.

V. KẾT LUẬN

1. Dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện đề 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

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển hoàn thiện thiết kế bản vẽ thi công phần hạ tầng kỹ thuật của dự án theo nội dung đã được các cơ quan chức năng góp ý, thẩm định (tại các Văn bản số 1936/STTTT-BCVT ngày 23/9/2022 của Sở Thông tin và truyền thông, Văn bản số 10241/SGTVT-XD ngày 29/9/2022 của Sở



Giao thông Vận tải; Văn bản số 5828/SCT-QLNL ngày 11/10/2022 của Sở Công Thương và Văn bản số 16638/SXD-HTKT ngày 29/11/2022 của Sở Xây dựng ý kiến về hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17) và trình Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè để được cấp Giấy phép xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật dự án theo quy định; đảm bảo yêu cầu phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án với việc đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Khoản 5, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 30, Điều 1 Luật số 62/2020/QH14).

- 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 Dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./. 

Nơi nhận: 

- Công ty CP ĐTXD Phước Kiển;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè;
- Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè
- Lưu: VT; P.CPXD.

MHS: 4012400007/BCNCKT
(HAT-LMT) 



KT. GIÁM ĐỐC
PHÒ GIÁM ĐỐC


Lê Trần Kiên