

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 2928 /SXD-KTKT

Bình Dương, ngày 11 tháng 6 năm 2025

V/v: thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng công trình chung cư Nhà ở
Xã hội Hòa Phú - thuộc dự án Thành
phần 4 của dự án đầu tư xây dựng
Nhà ở Xã hội Hòa Phú

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim

Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương đã nhận Tờ trình số 71/2025/TTr-NK ngày 13/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú - thuộc dự án Thành phần 4 của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú;

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

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh ban hành quy định phân cấp trách nhiệm quản lý đầu tư xây dựng, chất lượng thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú - thuộc dự án Thành phần 4 của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên công trình: Chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú.
- Thuộc Dự án thành phần 4: Dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình chung cư nhà ở xã hội với khoảng 1.680 căn hộ.
- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú.

4. Mã số thông tin dự án (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng): Chưa có.

5. Nhóm dự án, loại, cấp, thời gian sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:

4.1 Nhóm dự án: Nhóm B

4.2 Loại công trình: Công trình dân dụng

4.3 Cấp công trình: Cấp I.

4.4 Thời gian sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: thời hạn sử dụng không nhỏ hơn 50 năm.

6. Người quyết định đầu tư: Ông Vũ Văn Vũ – Tổng Giám Đốc.

7. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:

+ Chủ đầu tư: Công ty Cổ Phần đầu tư xây dựng công nghiệp Nam Kim.

+ Địa chỉ: Lô TT, dịch vụ hành chính, khu công nghiệp Tân Phú, phường Hoà Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

+ Địa điểm xây dựng: Phường Hoà Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

8. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: (theo Tờ trình số 71/2025/TTr-NK ngày 13/5/2025) là **1.793.354.153.000 đồng¹**.

9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (vốn doanh nghiệp và vốn vay).

10. Thời gian thực hiện (theo Tờ trình): năm 2025 – 2032.

11. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài theo Quyết định số 15/2025/QĐ-NK ngày 28/03/2025 của Công ty Cổ Phần đầu tư xây dựng công nghiệp Nam Kim Về việc phê duyệt danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng cho thiết kế công trình chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú.

12. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Tổng thầu tư vấn Kiến trúc: Công ty TNHH Surbana International Consultants (Việt Nam).

13. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Kiểm định Xây dựng Tây Á.

14. Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ (PMAC).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO 579813 ngày 18/8/2024, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT08188;

¹ Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này, chỉ ghi nhận giá trị theo Tờ trình của Chủ đầu tư.

- Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư Xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương;

Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 23/11/2023 của HĐND tỉnh Bình Dương về cho ý kiến về chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú

- Thông báo số 666-TB/TU ngày 25/10/2023 của Tỉnh ủy Bình Dương Ý kiến kết luận và chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú;

- Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 27/3/2024 của UBND tỉnh Bình Dương Về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025;

- Văn bản số 137/TC-QC ngày 23/4/2024 của Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 103/CNKLH-PKD của Công ty Cổ phần – Tổng công ty nước - môi trường Bình Dương - Chi nhánh cấp nước Khu Liên Hợp ngày 12/4/2024 về việc phúc đáp công văn số 14/2024/CV-NK ngày 04/4/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim;

- Văn bản số 1583/PCBD-KHVT+KT ngày 15/4/2024 của công ty Điện lực Bình Dương về việc phúc đáp cấp điện dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú.

- Biên bản thỏa thuận đầu nối số 26/2024/BB/IDC-KLH ngày 26/8/2024 về việc thỏa thuận đầu nối hạ tầng giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải đã qua xử lý đạt chuẩn cột A QCVN 14:2008 từ Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú vào hạ tầng kỹ thuật hiện hữu khu Liên hợp.

- Giấy phép xây dựng số 332/GPXD ngày 07/3/2025 của UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho Công ty Cổ Phần đầu tư xây dựng công nghiệp Nam Kim để đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án thành phần 1, thành phần 2, thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú.

- Văn bản số 4179/BQL-QH ngày 24/12/2024 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương về việc báo cáo kết quả giải quyết kiến nghị liên quan đến việc đầu nối giao thông của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú vào đường số 8 KCN Việt Nam – Singapore II; Văn bản số 242/BQL-QH ngày 17/01/2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương về việc báo cáo kết quả giải quyết kiến nghị liên quan đến việc đầu nối giao thông của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú vào đường số 8 KCN Việt Nam – Singapore II (lần 2);



- Văn bản số 339/UBND-KT ngày 21/01/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận đầu nối giao thông của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú thành phố Thủ Dầu Một vào đường số 8 KCN Việt Nam – Singapore II.

- Giấy phép môi trường số 67/GPMT-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho Công ty Cổ Phần đầu tư xây dựng công nghiệp Nam Kim để thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú;

Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế, thẩm tra (nếu có):

- Báo cáo kết quả khảo sát địa hình lập tháng 06 năm 2018.
- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập tháng 03 năm 2024.
- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 03 năm 2025.
- Báo cáo thẩm tra số 29/2025/KQTT-PMAC của Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ (PMAC) lập ngày 28/03/2025.

2. Hồ sơ năng lực của nhà thầu:

3.1. Nhà thầu lập khảo sát địa hình

- Công ty Cổ phần TV-TM-DVKT Ngọc Cảnh, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BAN-00027561 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 19/7/2019.

- Chủ nhiệm khảo sát địa hình công trình: Ks. Võ Minh Công, chứng chỉ hành nghề số: CTN-00154073 do Hội cấp thoát nước Việt Nam cấp ngày 09/08/2022.

3.2. Nhà thầu lập khảo sát địa chất công trình

- Công ty Cổ phần kỹ thuật và kiểm định Tây Á, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001424 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 25/02/2022.

- Chủ nhiệm lập khảo sát địa chất công trình: Nguyễn Hữu Sơn, chứng chỉ hành nghề số BXD-00001103 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 06/5/2022.

3.3. Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở

a) Tổng thầu tư vấn Kiến trúc: Công ty Công ty TNHH Surbana International Consultants (Việt Nam), chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00024307;

b) Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở kiến trúc, kết cấu, cơ điện: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Song Anh, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD- 00052778.

- Chủ nhiệm dự án: Thân Trọng Việt, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số HCM00003731;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nghiêm Sơn Nam, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số HCM-00002646;

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Võ Nhật Hoàng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00033812;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Trần Huy Cường, chứng chỉ hành nghề số BXD-00056626;

- Chủ trì thiết kế điều hòa không khí – thông gió công trình: Nguyễn Duy Khánh, chứng chỉ hành nghề số BXD-00073882;

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Võ Văn Quyền, chứng chỉ hành nghề số BXD-00095412.

3.4. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở

- Công ty Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ (PMAC), chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001083, BDG-00001083;

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu công trình: Trần Quốc Ánh, chứng chỉ hành nghề số BXD-00052046;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình: Phạm Tâm Anh, chứng chỉ hành nghề số HCM-00002743;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện công trình: : Nguyễn Anh Tuấn, chứng chỉ hành nghề số BXD-00056995;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước công trình: Nguyễn Thùy Bích Thủy, chứng chỉ hành nghề số BXD-00012533.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế điều hòa không khí công trình: Nguyễn Thành Đạt, chứng chỉ hành nghề số BXD-00008530;

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Tổng thể Dự án

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 và Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định, khu đất thực hiện Dự án có tổng diện tích khoảng 16.003,5m² (khoảng 1,6ha). Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của Dự án theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định như sau:

1.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình

Công trình Chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú thuộc dự án thành phần 4 với tổng diện tích khu đất khoảng 16.003,5m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 124.652,2m²; mật độ xây dựng 55,4%; hệ số sử dụng đất 6,96 lần; tổng dân số tính toán là 2.977 người; tầng cao 19 tầng (Không có tầng hầm), cụ thể:

Bảng 1: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của toàn Dự án

STT	Hạng mục	Đơn vị	Thông số kiến trúc
1	Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch	m ²	16.003,5
2	Diện tích chiếm đất xây dựng	m ²	8.861,6
3	Mật độ xây dựng	%	55,4
4	Hệ số sử dụng đất	lần	6,96
5	Số tầng cao	tầng	19,00
6	Chiều cao công trình	m	67,5
7	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm nhà để xe + phòng kỹ thuật + tum thang)	m ²	124.652,2
7.1	Tầng 1	m ²	8.817,0
	Cao 4,8m. Gồm: Để xe, Trường mầm non, Phòng y tế, Phòng trực điều khiển chống cháy, Phòng Sinh hoạt cộng đồng, 22 căn hộ, Các phòng kỹ thuật ...	m ²	8.817,0
7.2	Tầng 2	m ²	8.861,6
	Cao 3,5m. Bố trí: Để xe, Văn hóa – Thể thao, Trường mầm non, Các phòng kỹ thuật,...	m ²	8.861,6
7.3	Tầng 3	m ²	8.861,6
	Cao 4,2m. Bố trí: Để xe, Trường mầm non, các phòng kỹ thuật...	m ²	8.861,6
7.4	Tầng 4	m ²	8.861,6
	Tháp 1: Cao 3,1m, bố trí 38 căn hộ	m ²	2.204,4
	Tháp 2: Cao 3,1m, bố trí 32 căn hộ	m ²	1.963,8
	Tháp 3: Cao 3,1m, bố trí 32 căn hộ	m ²	1.963,8
	Sân vườn, cảnh quan	m ²	2.729,6
7.6	Tầng 5 đến tầng 19	m ²	91.980,0
	Tháp 1: Mỗi tầng cao 3,1m, bố trí 38 căn hộ	m ²	33.066,0
	Tháp 2: Mỗi tầng cao 3,1m, bố trí 32 căn hộ	m ²	29.457,0
	Tháp 3: Mỗi tầng cao 3,1m, bố trí 32 căn hộ	m ²	29.457,0
7.7	Tầng mái (Kỹ thuật)	m ²	6.132,0
	Tháp 1: cao 5,1m, gồm thang bộ và các phòng kỹ thuật	m ²	184,0
	Sàn mái BTCT Tháp 1	m ²	2.020,4
	Tháp 2: cao 5,1m, gồm thang bộ và các phòng kỹ thuật	m ²	128,6
	Sàn mái BTCT Tháp 2	m ²	1.835,2
	Tháp 3: cao 5,1m, gồm thang bộ và các phòng kỹ thuật	m ²	128,6
	Sàn mái BTCT Tháp 3	m ²	1.835,2

7.8	Tầng đỉnh mái	m ²	441,2
8	Sân vườn, đường giao thông nội bộ	m ²	3.978,5
9	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm để xe + phòng kỹ thuật + tum thang)	m ²	111.398,1
10	Tổng số căn hộ	căn	1.654
11	Tổng diện tích sàn xây dựng căn hộ	m ²	84.050,9
12	Tổng diện tích sàn thông thủy căn hộ	m ²	75.364,1
13	Tổng diện tích sàn khu Văn hóa – Thể thao	m ²	2.500,0
14	Diện tích để xe theo QCVN	m ²	13.542,6
	DT đậu xe NOXH (Theo QCVN 04:2021/BXD)	m ²	9.924,0
	DT đậu xe cho Trường mầm non		3.085,6
	DT đậu xe cho khu Văn hóa- Thể thao, Y tế		375,0
	DT đậu xe thiết kế lớn hơn yêu cầu của QH 1/500		158,0
15	Số dân cư dự kiến	dân	2.977
16	Không gian sinh hoạt cộng đồng	m ²	933,0
17	Trường mầm non	m ²	5.093,0
18	Chiều cao công trình PCCC	m	64,0

1.2. Giải pháp thiết kế kết cấu công trình

Phần móng sử dụng phương án: Phương án cọc ép ly tâm ứng lực trước đường kính D500mm, sức chịu tải cực hạn $R_{cu} = 350T$, với chiều sâu dự kiến 34m ÷ 35m; đài móng cao 0.8÷2.5m.

Phần thân lựa chọn hệ kết cấu khung - cột, vách kết hợp hệ dầm - sàn bê tông cốt thép toàn khối đổ tại chỗ, kích thước, tiết diện điển hình một số cấu kiện chịu lực chính như sau: Tiết diện vách (1600x300)mm, (1600x250)mm; (1400x200)mm; (2000x300)mm; (2000x250)mm; (2200x300)mm; (2200x250)mm; Tiết diện cột: (400x400)mm; Tiết diện dầm điển hình: (200x500)mm, (300x500)mm, (500x400)mm, (400x500)mm, (600x500)mm; sàn điển hình 150mm, 200mm, 220mm, sàn khu vực vệ sinh và ban công 120mm, 170mm, 190mm tùy vị trí.

2. Giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật:

2.1 Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện

+ *Nguồn cấp điện*: Tổng công suất tiêu thụ điện công trình Khu nhà ở xã hội cao tầng Hòa Phú theo tính toán khoảng 6.336kVA. Nguồn điện cung cấp cho công trình được đấu nối từ mạng lưới điện trung thế hiện hữu trong dự án.

+ *Nguồn điện trung thế*: Nguồn điện trung thế cho trạm biến áp dự kiến lấy từ lưới điện trung thế của khu vực từ ngoài vào. Điểm đấu nối, cáp trung thế cấp vào và thiết kế thi công đấu nối trạm biến áp do Công ty điện lực địa phương

quyết định và thực hiện. Vị trí nguồn điện trung thế dự kiến sẽ đi vào trạm biến áp đặt tại tầng 1 khối đế. Từ trạm biến áp, nguồn điện được trả về lưới.

+ *Trạm biến áp*: Bố trí 02 trạm biến áp (TBA) để cấp điện hạ thế cho các thiết bị dùng điện toàn bộ công trình. Với Tổng công suất 7.800 kVA.

+ *Máy phát điện dự phòng*: Bố trí 02 máy phát điện có công suất 800kVA và 1000kVA tại tầng 1.

- *Buồng hạ thế và các tủ phân phối*:

+ Tại tầng 1, bố trí phòng hạ thế trong đó đặt các tủ tổng để cung cấp và phân phối điện cho toàn bộ công trình. Mỗi khu vực được bố trí phòng hạ thế bao gồm tủ điện tổng, tủ bù, tủ phân phối, tủ ATS để cung cấp và phân phối trong nhà.

+ Tại các tầng bố trí các tủ điện tầng để phân phối điện cho các phụ tải như chiếu sáng khu công cộng, căn hộ.

+ *Hệ thống Tiếp địa an toàn*: Trạm biến áp được bố trí hệ thống tiếp địa chung cho cả tiếp địa làm việc, tiếp địa an toàn. Toàn bộ hệ thống tiếp địa làm việc và tiếp địa an toàn của trạm được nối trực tiếp với hệ thống tiếp địa chính của công trình bằng cáp đồng có tiết diện phù hợp. Điện trở tiếp địa đo được đảm bảo trị số điện trở tiếp địa $R \leq 1\Omega$, điện trở nối đất yêu cầu phải dùng hóa chất xử lý đất hoặc khoan giếng đóng thêm cọc tiếp địa để đạt được điện trở nối đất yêu cầu.

2.2 Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước

- Nước cấp cho toàn khu là nguồn nước sạch Thành Phố, cấp nước từ đường ống cấp nước thành phố qua đồng hồ tổng DN100 đến cấp cho bể nước sinh hoạt với dung tích 834m³ (gồm 420m³ lưu lượng nước sinh hoạt + 532m³ lưu lượng nước chữa cháy).

- Từ đây, nước được bơm lên bể nước trên mái của 3 tháp bằng các bơm trung chuyển đặt tại phòng máy bơm. Dung tích bể nước mái mỗi tháp 50m³

2.3 Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước

- Nước thải của công trình sẽ thoát xuống theo 2 đường riêng biệt: một đường dùng để thoát nước thải sinh hoạt của các thiết bị vệ sinh như: lavabo, phễu thu sàn... Một đường dùng để thoát nước thải từ các bồn cầu, âu tiểu. Nước thải của từng căn hộ được thu gom vào ống đứng thoát nước từng cụm vệ sinh và chuyển trực tiếp theo kiến trúc, sau đó thu gom về các ống thoát chính của từng khối nhà để thoát về bể tách dầu và bể tự hoại có thể tích bố trí trong dự án. Sau khi xử lý, nước thải thoát ra hệ thống thoát nước hạ tầng của khu vực, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực dự án.

- Nước mưa trên mái, nước mưa từ ban-công và lô-gia được thoát theo ống đứng xuống hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của Dự án.

2.4. Giao thông nội bộ, hệ thống chiếu sáng công trình:

Giao thông tiếp cận chính khu đất là Đường N12, đường số D8, đường D2 đã được đầu tư hệ thống đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ theo quy hoạch chung Khu Liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.

* Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đã được UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp Giấy phép xây dựng số 332/GPXD ngày 073/2025 để đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án thành phần 1, thành phần 2, thành phần 3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH:

Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- 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, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác hoặc phương án tuyến vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; không xem xét và không 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 năm 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.

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

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 122 (về xử lý chuyển tiếp), Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, Sở Xây dựng chỉ thẩm định và đánh giá về công trình thẩm định Chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú - thuộc dự án Thành phần 4 tại Tờ trình số 71/2025/TTr-NK ngày 13/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim, không thực hiện đánh giá đối với toàn bộ dự án.

V. CÔNG TÁC PHỐI HỢP VỚI CÁC ĐƠN VỊ PHỤC VỤ CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH:

- Văn bản số 1199/BQL-QH ngày 17/4/2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Dương góp ý thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án chung cư Nhà ở xã hội Hòa Phú.

- Văn bản số 1572/SNNMT-XDCT ngày 23/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường góp ý thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án chung cư Nhà ở xã hội Hòa Phú.

- Văn bản số 391/PC07-CTPC ngày 10/4/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Bình Dương về phúc đáp văn bản đề nghị góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án chung cư Nhà ở xã hội Hòa Phú.

- Văn bản số 115/KT,HT&ĐT-XD ngày 16/4/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Thủ Dầu Một báo cáo về việc ý kiến với Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án chung cư Nhà ở xã hội Hòa Phú (Sở Xây dựng chưa nhận văn bản trên phần mềm QLVB, chỉ nhận được văn bản từ Chủ đầu tư cung cấp).

- Các góp ý của các phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng, gồm: Phòng Quy hoạch kiến trúc, Phòng Phát triển đô thị và Hạ tầng kỹ thuật, Phòng Quản lý nhà và Thị trường bất động sản, Phòng Quản lý giao thông, Phòng Kế hoạch và thẩm định.

- Các đơn vị đến thời điểm này chưa có văn bản góp ý xem như thống nhất: Tổng Công ty Becamex IDC.

- Văn bản số 79/2025/CV-NK ngày 28/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim về việc giải trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú - thuộc dự án Thành phần 4 của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú; Văn bản số 15/2025/VBGT-NK ngày 05/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim về việc giải trình nguyên nhân tăng Tổng mức đầu tư giữa Quyết định chủ trương đầu tư và Tổng mức đầu tư trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đến tại thời điểm hiện tại chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú - thuộc dự án Thành phần 4 của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú.

V. KẾT QUẢ 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:

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú, dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú được lập phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra thiết kế, nhà thầu khảo sát xây dựng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm thiết kế, thẩm tra thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế các bộ môn có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phù hợp với công việc theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định 175/2024/NĐ-CP:

2.1. Theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500:

Hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú được lập cơ bản phù hợp so với đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã được UBND thành phố Thủ Dầu Một phê duyệt tại 3939/QĐ-UBND ngày 29/8/2024, cụ thể như sau:

Bảng 2: So sánh chỉ tiêu theo quy hoạch tỷ lệ 1/500

Nội dung	Theo QH được duyệt (3939/QĐ-UBND ngày 29/8/2024)	Thiết kế cơ sở	Tăng / giảm	Đánh giá
Diện tích khu đất	16.003,5m ²	16.003,5m ²	-	Phù hợp
Tổng diện tích sàn xây dựng	124.700,7m ²	124.652,2m ²	- 48,5 m ²	Giảm 48,5m ²
Tổng diện tích sàn (tính hệ số sử dụng đất)	112.024,5m ²	111.398,1m ²	-626,4m ²	Giảm 626,4m ²
Diện tích xây dựng (Khối đế)	8.862,6m ²	8.861,6m ²	-1,0m ²	Phù hợp
Diện tích xây dựng (Khối tháp)	6.161,3m ²	6.132,0m ²	-29,3m ²	Phù hợp
Chiều cao tối đa	90m	67,5m	-22,5m	Giảm 22,5m
Mật độ xây dựng (Khối đế)	63,5%	55,4%	-8,1%	Giảm 8,1%
Mật độ xây dựng (Khối tháp)	38,5%	38,3%	- 0,2%	Phù hợp
Hệ số sử dụng đất	7,0 lần	6,96 lần	- 0,04	Phù hợp

Tầng cao xây dựng công trình	19 tầng	19 tầng	-	Phù hợp
Số căn hộ	1.666 căn	1.654 căn	-12 căn	Giảm 12 căn
Dân số	3.037 người	2.977 người	-60 người	Giảm 60 người

Việc đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng được thực hiện trên cơ sở đồ án quy hoạch do UBND thành phố Thủ Dầu Một phê duyệt theo quy định của pháp luật do chủ đầu tư cung cấp. Sở Xây dựng không xem xét, đánh giá về trình tự, thủ tục phê duyệt và đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ các cấp độ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tại khu vực dự án theo quy định của pháp luật.

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú do Chủ đầu tư trình thẩm định có điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu được thống kê Bảng so sánh trên so với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Thủ Dầu Một phê duyệt tại Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 29/8/2024. Đề nghị Chủ đầu tư phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền về phê duyệt quy hoạch chi tiết báo cáo nội dung sai khác để cập nhật và quản lý theo quy định. Trường hợp không thống nhất, dẫn đến làm thay đổi thiết kế cơ sở đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và trình thẩm định lại.

2.2. Theo Quy hoạch phân khu:

Thiết kế cơ sở của dự án có các chỉ tiêu phù hợp so với Quyết định số 2515/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000) Khu Liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, cụ thể như sau:

Bảng 3: So sánh chỉ tiêu theo quy hoạch tỷ lệ 1/5000

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	2515/QĐ-UBND ngày 29/9/2023	Thông số TKCS	Ghi chú
1	Mục đích sử dụng đất		Đất xây dựng nhà ở xã hội	Đất nhà ở xã hội cao tầng	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	%	-	55,4%	Phù hợp theo QCVN 01-2021
3	Tầng cao tối đa	tầng	25	19	Phù hợp

2.3. Chiều cao tính không xây dựng công trình (67,8m) phù hợp với chiều cao tính không xây dựng tối đa (120m) được Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 137/TC-QC ngày 23/4/2024.

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) theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định 175/2024/NĐ-CP:

3.1. Về Quyết định chủ trương đầu tư

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định, việc đánh giá sự phù hợp của Dự án so với các chỉ tiêu, thông số tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 808/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư Xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, như sau:

Bảng 4: So sánh sự phù hợp của Dự án với chủ trương đầu tư

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá/ Ghi chú
1	Tên dự án	- Dự án thành phần 4: Dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình chung cư nhà ở xã hội với khoảng 1.680 căn hộ. - Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú.	- Công trình Chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú thuộc dự án thành phần 4. - Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú.	Phù hợp
2	Địa điểm xây dựng	Phường Hoà Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Phường Hoà Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Phù hợp
4	Mục tiêu đầu tư	Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (để bán, cho thuê, thuê mua)	Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (để bán, cho thuê, thuê mua)	Phù hợp
5	Tiến độ thực hiện	Quý III/2027 đến III/2032	Quý I/2025 – Quý III/2032 (Theo Tờ trình)	Phù hợp
6	Tổng mức đầu tư dự án	2.725.355.108.000 đồng (Áp dụng cho 04 dự án thành phần)	1.793.354.153.000 đồng (Theo Tờ trình)	

Theo Tổng mức đầu tư thể thể hiện trong Kết quả thẩm định Báo cáo NCKT của Phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Dầu Một đối với dự án thành phần 1 (Văn bản số 2131/QLĐT-XD ngày 30/12/2024, Văn bản số 244/QLĐT-XD ngày 07/3/2025, Văn bản số 245/QLĐT-XD ngày 07/3/2025) là 1.436.251.982.000 đồng, hệ thống HTKT của dự án thành phần 1, thành phần 2, thành phần 3 (Văn bản số 196/QLĐT-XD ngày 24/02/2025) là 354.274.286.000 đồng, trường hợp tính tổng mức đầu tư dự án thành phần 4 là 1.793.354.153.000 đồng thì Tổng mức đầu tư các dự án thành phần là 3.583.880.421.000 đồng tăng 858.525.313.000 đồng (khoảng 31,5%) so với chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư số 808/QĐ-UBND ngày 29/3/2024.

Tuy nhiên, theo Văn bản giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim (Chủ đầu tư dự án) tại Văn bản số 15/2025/VBGT-NK ngày 05/6/2025 về việc giải trình nguyên nhân tăng Tổng mức đầu tư giữa Quyết định chủ trương đầu tư và Tổng mức đầu tư trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định, do Chủ đầu tư tính trùng Tổng mức đầu tư hạng mục xây dựng Trường tiểu học và Trường Trung học cơ sở thuộc dự án thành phần 1 (367.671.597.000 đồng) nên Tổng mức đầu tư các dự án thành phần (theo giải trình và cam kết của chủ đầu tư) là 3.216.208.824.000 đồng tăng 490.853.525.716.000 đồng (khoảng 18,01%) so với chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư số 808/QĐ-UBND. Đề nghị Chủ đầu tư kiểm tra rà soát và báo cáo cơ quan có thẩm quyền (Sở Tài chính) để được cập nhật, hướng dẫn, tham mưu điều chỉnh chủ trương đầu tư (nếu có) theo quy định pháp luật về đầu tư theo quy định.

3.2. Về Kế hoạch phát triển nhà ở

Dự án thuộc danh mục Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021 - 2025 được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 27/3/2024 (số thứ tự I.a Phụ lục 5 Vị trí, khu vực dự kiến triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 - 2025). Tuy nhiên, chưa có thông tin chi tiết về quy mô dân số, số căn, diện tích sàn. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư báo cáo UBND thành phố Thủ Dầu Một để cập nhật, quản lý về quy mô dân số, diện tích sàn sau khi dự án được phê duyệt.

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, cụ thể:

4.1. Về khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực

Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng 29/2025/KQTT-PMAC ngày 28/03/2025 của Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ (PMAC) lập thì thiết kế cơ sở có đưa ra các giải pháp phục vụ cho dự án cơ bản phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của dự án, phù hợp với khu vực. Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án với khu vực (về cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông) là khả thi. Dự án đã được các cơ quan/đơn vị có thẩm quyền quản lý về hạ tầng kỹ thuật tại địa phương hướng dẫn, thỏa thuận tại các văn bản sau:

- Cấp điện: Văn bản số 1583/PCBD-KHVT+KT ngày 15/4/2024 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc phúc đáp cấp điện dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú;

- Cấp nước: Văn bản số 103/CNKLH-PKD của Công ty Cổ phần – Tổng công ty nước - môi trường Bình Dương - Chi nhánh cấp nước Khu Liên Hợp ngày 12/4/2024.

- Thoát nước thải: Biên bản thỏa thuận đấu nối số 26/2024/BB/IDC-KLH ngày 26/8/2024 về việc thỏa thuận đấu nối hạ tầng giao thông, hệ thống thoát nước

mưa, nước thải đã qua xử lý đạt chuẩn cột A QCVN 14:2008 từ Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú vào hạ tầng kỹ thuật hiện hữu khu Liên hợp; Giấy phép môi trường số 67/GPMT-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho Công ty Cổ Phần đầu tư xây dựng công nghiệp Nam Kim để thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú.

- Giao thông: Văn bản số 339/UBND-KT ngày 21/01/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận đầu nối giao thông của dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú thành phố Thủ Dầu Một vào đường số 8 KCN Việt Nam – Singapore II.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án thành phần 1, thành phần 2, thành phần 3 của Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú đã được UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp Giấy phép xây dựng số 332/GPXD ngày 07/3/2025. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát để đảm bảo khả năng kết nối, sự vận hành đồng bộ giữa hệ thống kỹ thuật ngoài nhà của các công trình với hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

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:

Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng 29/2025/KQTT-PMAC ngày 28/03/2025 của Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ thì thiết kế cơ sở có tính toán các giải pháp:

- Giải pháp kết cấu công trình: giải pháp thiết kế kết cấu đã được đơn vị tư vấn thiết kế là Công ty TNHH Surbana International Consultants (Việt Nam) tính toán và được Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ thẩm tra khẳng định là phù hợp với quy mô và công năng kiến trúc công trình, đáp ứng được yêu cầu sử dụng; phù hợp quy mô và đặc điểm địa chất công trình; bảo đảm an toàn khả năng chịu lực, an toàn cho các công trình lân cận.

- Giải pháp thiết kế cơ sở công trình được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu thẩm tra đánh giá, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại 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, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận, tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng; 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.

- Về việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ: Công trình thuộc danh mục dự án, công trình do cơ quan cảnh sát về phòng cháy và chữa cháy thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại Phụ lục V Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ và Luật sửa đổi, bổ sung một điều

của Luật Phòng cháy và chữa cháy. Chủ đầu tư căn cứ quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy để rà soát, thực hiện các yêu cầu (nếu có), đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy cho công trình theo Văn bản số 3575/PCCC&CNCH-P4 ngày 29/11/2024 và Văn bản số 107/PCCC&CNCH-P4 ngày 10/01/2025 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH –Bộ Công an.

- Dự án đã được UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp Giấy phép môi trường số 67/GPMT-UBND ngày 22/5/2025.

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:

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 29/2025/KQTT-PMAC ngày 28/03/2025 của Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ thì thiết kế cơ sở của dự án tuân thủ theo các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn hiện hành.

- Tại hồ sơ trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. 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, loại bỏ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Bảng 5: Bảng đánh giá chỉ tiêu thiết kế với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành

TT	Nội dung	Đơn vị	BCNCKT trình thẩm định	Chỉ tiêu theo quy chuẩn	Đánh giá/ Ghi chú
1	Số thang máy	Cái	16	16	Đảm bảo QCVN 04:2021/BXD
2	Diện tích đỗ xe	m ²	13.542,6	13.456,6	Đảm bảo QCVN 01:2021/BXD QCVN 04:2021/BXD
3	Diện tích trường mầm non	m ²	5.093,0	4.971,0	Đảm bảo QCVN 01:2021/BXD
4	Không gian sinh hoạt cộng đồng	m ²	933,0	933,0	Đảm bảo QCVN 04:2021/BXD

VI. KẾT LUẬN

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú của dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

- Kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa được nêu trong báo cáo thẩm định.

- Trường hợp có sự sai khác giữa hồ sơ thiết kế cơ sở và nội dung văn bản này, đề nghị Chủ đầu tư báo cáo lại Sở Xây dựng để có ý kiến trước khi triển khai các bước tiếp theo.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, tài liệu được cung cấp cho tư vấn khi lập dự án và trình thẩm định dự án theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm thực hiện đầy đủ theo các yêu cầu của văn bản thẩm định này và yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền.

- Đơn vị tư vấn khảo sát xây dựng, lập thiết kế cơ sở và các cá nhân chủ nhiệm dự án, chủ trì khảo sát, thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước chủ đầu tư về tính hợp pháp của văn bản pháp lý kèm theo, tính trung thực và chính xác của kết quả khảo sát; Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, phát sinh khối lượng do khảo sát sai, sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn về khảo sát xây dựng, về chất lượng hồ sơ thiết kế không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây ra thiệt hại, ảnh hưởng đến chất lượng hồ sơ thiết kế và phải bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ... không phù hợp, gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình xây dựng. Việc tổng hợp kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu và các cá nhân liên quan.

- Chủ đầu tư các đơn vị liên quan có trách nhiệm:

+ Cung cấp dữ liệu về cơ quan chuyên môn về xây dựng và cập nhật tệp tin BIM trong hồ sơ thiết kế vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng theo quy định tại Điều 8 Nghị định 175/2024/NĐ-CP được Bộ Xây dựng ban hành tại Quyết định số 347/QĐ-BXD ngày 02/4/2021 về công bố Hướng dẫn chi tiết áp dụng Mô hình thông tin công trình (BIM) đối với công trình dân dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

+ Tiếp tục nghiên cứu, thực hiện các nội dung đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc lưu ý/khuyến nghị tại các văn bản được nêu tại Mục II.1 và Mục III.3.1 văn bản này

+ Hoàn thiện các thủ tục cần thiết của Dự án đảm bảo tuân thủ các quy định về Đầu tư, Đất đai, Tài nguyên và Môi trường, Nhà ở, Xây dựng cũng như các quy định khác có liên quan trước khi thi công;

+ Tổ chức rà soát, kiểm tra hồ sơ thiết kế xây dựng công trình, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo tuân thủ hệ thống Quy chuẩn xây dựng hiện hành, phù hợp với các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình;

+ Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được xác định chính xác mốc giới, ranh giới của các ô đất và cao độ đặt công trình để đảm bảo việc thi công xây dựng công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt;

+ 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; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

+ Nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư Nhà ở Xã hội Hòa Phú của dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Xã hội Hòa Phú ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Thủ Dầu Một (p/hợp);
- Ban Giám đốc (b/cáo);
- P. QHKT, PTĐT&HTKT, QL&TTBĐS, QLGT (p/hợp);
- Lưu: VT, P.KTKT, Ng, L.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bồ Kỹ Thuật