

Số: 335 /SXD-KTKT

Bình Dương, ngày 17 tháng 3 năm 2025

V/v: thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng công trình nhà ở liền kề
(tại các lô đất ký hiệu LK2÷LK6,
LK8÷LK12, LK20, LK28÷LK40,
LK49, LK53, LK54, LK56, LK57,
LK59÷LK63, LK65÷LK71, LK78,
LK79, LK83, LK84, LK87, LK88,
TDC-LK89, TDC-LK90) thuộc dự
án Khu dân cư thương mại dịch vụ
Đông Bình Dương.

Kính gửi: Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương

Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương đã nhận Tờ trình số 02-2025/ĐBD-TTTr ngày 15/01/2025 của Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề (2.759 căn/4.891 căn) thuộc dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương;

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 công trình nhà liền kề (tại các lô đất ký hiệu LK2 ÷ LK6, LK8 ÷ LK12, LK20, LK28 ÷ LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59 ÷ LK63, LK65 ÷ LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88, TDC-LK89, TDC-LK90) thuộc dự án như sau:



I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương.

Các công trình nhà ở liên kế (tại các lô đất ký hiệu LK2 ÷ LK6, LK8 ÷ LK12, LK20, LK28 ÷ LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59 ÷ LK63, LK65 ÷ LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88, TDC-LK89, TDC-LK90).

2. 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.

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: dự án nhóm A; công trình dân dụng cấp III (công trình chính cấp II); thời hạn sử dụng không nhỏ hơn 50 năm.

4. Người quyết định đầu tư: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương.

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

+ Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương.

+ Địa chỉ: khu phố Tân Phú 2, Tân Phước, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

6. Địa điểm xây dựng: phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

7. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: (theo Tờ trình số 02-2025/ĐBD-TTr) là 10.684.938.313.678 đồng; Tổng mức đầu tư xây dựng các công trình nhà ở liên kế trình thẩm định là 4.080.889.208.150 đồng¹.

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

9. Thời gian thực hiện (theo Tờ trình): Công trình Nhà ở liên kế được đầu tư xây dựng hoàn thành đến Quý IV/2035.

10. 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.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Phú Gia Hòa.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại Trường Thành.

13. Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phú Gia Nghĩa.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7627380647 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 22/01/2008 (Giấy chứng nhận đầu tư số 461022000277 ngày 22/01/2008), điều chỉnh lần thứ 6 ngày 31/10/2024;

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

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3576/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 22/01/2008, điều chỉnh lần thứ 1, ngày 28/12/2023;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3015/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 22/01/2008, điều chỉnh lần thứ 2, ngày 22/10/2024;

- Quyết định số 4046/QĐ-UBND ngày 25/9/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương;

- Quyết định số 396/QĐ-STNMT ngày 05/4/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương, quy mô 126,7ha, dân số 25.483 người tại phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, của Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương;

- Văn bản số 2358/PCBD-KHVT ngày 06/6/2019 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện Khu dân cư thương mại - dịch vụ Đông Bình Dương;

- Văn bản số 88/CN-DA ngày 23/5/2019 của Chi nhánh Cấp nước Dĩ An về việc phúc đáp Công văn số 08/2019/ĐBD-CV Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương;

- Văn bản số 2334/UBND-ĐT ngày 27/9/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An về việc đấu nối giao thông, thoát nước dự án Khu dân cư thương mại Đông Bình Dương;

- Văn bản số 846/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/3/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

- Giấy phép xây dựng số 458/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/02/2024 cho Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương được phép xây dựng các công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương thuộc phân khu 1 (1.000.736m²/1.267.002m²);

- Văn bản số 416/HĐXD-QLĐA ngày 09/12/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở liền kề (tại các lô đất ký hiệu LK1, LK7, LK13 ÷ LK19, LK21 ÷ LK27, LK55, LK58, LK64, LK72 ÷ LK77, LK82, LK85, LK86) thuộc dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương;

- Một số văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa hình lập tháng 9 năm 2020.

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập tháng 9 năm 2020.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 01 năm 2025.

- Báo cáo thẩm tra số 09-TT.2025/PGN-BCKQT của Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Phú Gia Nghĩa lập ngày 14/01/2025.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu:

3.1. Nhà thầu lập khảo sát địa hình, địa chất công trình

- Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại Trường Thành, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004536.

- Chủ nhiệm khảo sát địa hình công trình: Nguyễn Văn Sang, chứng chỉ hành nghề số BXD-00012523;

- Chủ nhiệm lập khảo sát địa chất công trình: Nguyễn Quốc Khánh, chứng chỉ hành nghề số BXD-00001105.

3.2. Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở

- Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Phú Gia Hòa, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00015844;

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kiến trúc: Mai Văn Kiện, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số HCM-00001072;

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Phạm Minh Tâm, chứng chỉ hành nghề số HCM-00158705;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Phạm Văn Thừa, chứng chỉ hành nghề số BXD-00027340;

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước: Võ Minh Trung, chứng chỉ hành nghề số CTN-00147267.

3.3. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở

- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Phú Gia Nghĩa, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00058986;

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc công trình: Nguyễn Thanh Tình, chứng chỉ hành nghề số HCM - 00001070;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu công trình: Trần Văn Hùng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00145776;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ - điện công trình: Đạo Ngọc Huy, chứng chỉ hành nghề số BXD-00140390;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước công trình: Nguyễn Thị Kim Loan, chứng chỉ hành nghề số BXD-00132976.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Tổng thể Dự án

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh tại Quyết định số 4046/QĐ-UBND 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 1.267.002,0m² (khoảng 126,7ha), trong đó: Đất hữu dụng khoảng 1.260.972m²; Đất lộ giới khoảng 6.030m². 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:

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

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	464.083	36,80
1.1	Đất ở thương mại	419.269	
-	Nhà ở liền kề	416.899	
-	Chung cư (nhà ở thương mại)	2.370	
1.2	Nhà ở tái định cư - liền kề	44.814	
2	Đất ở xã hội	92.858	7,37
3	Đất công cộng và dịch vụ thương mại	96.237	7,63
-	Phòng khám đa khoa	5.541	
-	Giáo dục	80.787	
-	Hành chính	1.043	
-	Thương mại dịch vụ	8.866	
4	Đất giao thông	377.911	29,97
5	Đất kỹ thuật	28.415	2,25
-	Trạm xử lý nước thải	2.573	
-	Trạm điện	2.198	
-	Hành lang kỹ thuật	23.644	
6	Đất cây xanh - mặt nước - thể thao	51.008	4,05
7	Hành lang kênh rạch trồng cây xanh	56.992	4,52
8	Đất kênh rạch	45.451	3,60
9	Hành lang an toàn điện	48.017	3,81
-	Hành lang an toàn điện - cây xanh cách ly 1	36.383	
-	Hành lang an toàn điện - cây xanh cách ly 2	10.563	
-	Hành lang an toàn điện - cây xanh cách ly 3	1.071	
10	Tổng diện tích đất hữu dụng	1.260.972	100
11	Đất lộ giới	6.030	
12	Tổng diện tích khu quy hoạch	1.267.002	

2. Tình hình triển khai thực hiện dự án

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 846/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/3/2021 và cấp Giấy phép xây dựng (phân khu I) số 458/GPXD ngày 05/02/2024.

Các công trình nhà ở liền kề (tại các lô đất ký hiệu LK1, LK7, LK13 ÷ LK19, LK21 ÷ LK27, LK55, LK58, LK64, LK72 ÷ LK77, LK82, LK85, LK86) đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở liền kề tại Văn bản số 416/HĐXD-QLĐA ngày 09/12/2024.

Tại tờ trình số 02-2025/ĐBD ngày 15/1/2025, Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà liền kề (2.759 căn/4.891 căn) (tại các lô đất ký hiệu LK2 ÷ LK6, LK8 ÷ LK12, LK20, LK28 ÷ LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59 ÷ LK63, LK65 ÷ LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88, TDC-LK89, TDC-LK90) thuộc dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương.

3. Nội dung trình thẩm định

3.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc công trình

a) Các công trình nhà liền kề thương mại

Các công trình nhà ở liền kề thương mại được dự kiến xây dựng trên tổng số 47 lô đất (ký hiệu LK2 ÷ LK6, LK8 ÷ LK12, LK20, LK28 ÷ LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59 ÷ LK63, LK65 ÷ LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88) với tổng số 2.575 căn; tổng diện tích các lô đất khoảng 233.641,0m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 591.872,0m²; mật độ xây dựng các lô đất khoảng từ 69,1 ÷ 87,6%; hệ số sử dụng đất các lô đất khoảng từ 2,03 ÷ 2,97 lần; tổng dân số các lô theo tính toán là 10.300 người (04 người/căn); tầng cao từ 03 ÷ 04 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, riêng các lô đất nhà ở liền kề tiếp giáp trục đường chính D7 lùi phía trước ≥3m. Cụ thể, chi tiết từng lô đất như sau:

Bảng 2: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của các lô đất liền kề thương mại

TT	Ký hiệu	Số căn	DT lô đất (m ²)	MĐXD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)
1	LK2	56	5.169,0	80,2	4.143,7	12.217,9	2,36	03
2	LK3	56	4.880,0	80,9	3.950,2	11.637,4	2,38	03
3	LK4	56	5.016,0	81,1	4.067,8	13.740,4	2,74	03÷04
4	LK5	16	1.949,0	76,7	1.494,0	5.795,1	2,97	04
5	LK6	27	2.230,0	85,3	1.901,9	5.603,2	2,51	03
6	LK8	58	5.500,0	79,6	4.376,9	12.909,3	2,35	03

TT	Ký hiệu	Số căn	DT lô đất (m ²)	MĐXD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn (m ²)	Hệ số SDĐ (lần)	Tầng cao (tầng)
7	LK9	58	5.050,0	81,0	4.088,4	12.043,8	2,38	03
8	LK10	58	5.650,0	81,1	4.579,9	15.679,0	2,78	03÷04
9	LK11	58	5.650,0	81,1	4.580,0	15.678,8	2,78	03÷04
10	LK12	58	4.750,0	85,6	4.065,4	11.974,8	2,52	03
11	LK20	25	2.910,0	73,8	2.148,9	6.348,3	2,18	03
12	LK28	48	3.918,0	85,7	3.358,4	9.894,8	2,53	03
13	LK29	65	5.551,0	83,9	4.655,7	13.711,1	2,47	03
14	LK30	52	4.417,0	83,5	3.686,0	10.872,2	2,46	03
15	LK31	47	3.144,0	81,7	2.568,3	7.528,6	2,39	03
16	LK32	26	2.227,0	81,1	1.806,6	5.317,2	2,39	03
17	LK33	26	2.287,0	80,9	1.849,4	5.449,8	2,38	03
18	LK34	52	5.118,0	80,8	4.134,4	14.139,6	2,76	03÷04
19	LK35	52	5.118,0	80,8	4.134,4	14.139,6	2,76	03÷04
20	LK36	52	4.302,0	85,2	3.666,8	10.803,6	2,51	03
21	LK37	52	4.302,0	85,2	3.666,8	10.803,6	2,51	03
22	LK38	35	5.329,0	69,1	3.680,0	10.796,1	2,03	03
23	LK39	48	7.015,0	71,4	5.006,8	14.716,0	2,10	03
24	LK40	61	8.704,0	72,4	6.298,8	18.565,3	2,13	03
25	LK49	36	4.030,0	77,1	3.106,4	9.136,8	2,27	03
26	LK53	62	5.070,0	85,4	4.328,0	13.106,7	2,59	03÷04
27	LK54	62	5.038,0	85,6	4.310,6	13.039,5	2,59	03÷04
28	LK56	16	1.386,0	81,1	1.123,9	3.314,3	2,39	03
29	LK57	16	1.386,0	81,1	1.123,9	3.314,3	2,39	03
30	LK59	46	3.089,0	83,9	2.592,4	8.755,1	2,83	03÷04
31	LK60	61	4.116,0	83,1	3.419,3	10.318,0	2,51	03÷04
32	LK61	45	2.920,0	87,6	2.557,5	7.492,1	2,57	03
33	LK62	81	5.448,0	82,9	4.514,3	13.573,8	2,49	03÷04
34	LK63	82	6.708,0	85,6	5.744,0	17.340,4	2,59	03÷04
35	LK65	50	4.626,0	79,6	3.680,1	10.847,6	2,34	03
36	LK66	50	4.626,0	79,6	3.680,1	10.847,6	2,34	03
37	LK67	82	7.128,0	81,0	5.775,8	17.459,2	2,45	03÷04

TT	Ký hiệu	Số căn	DT lô đất (m ²)	MĐXD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)
38	LK68	83	7.974,0	81,3	6.480,5	22.301,8	2,80	03÷04
39	LK69	83	7.974,0	81,3	6.480,5	22.301,8	2,80	03÷04
40	LK70	82	6.670,0	85,7	5.716,6	17.233,4	2,58	03÷04
41	LK71	82	6.708,0	85,6	5.744,0	17.340,4	2,59	03÷04
42	LK78	52	4.301,0	85,2	3.663,7	10.795,7	2,51	03
43	LK79	54	4.501,0	79,4	3.573,9	10.518,1	2,34	03
44	LK83	50	4.852,0	81,2	3.939,9	13.464,0	2,77	03÷04
45	LK84	84	8.045,0	81,4	6.551,9	22.324,6	2,77	03÷04
46	LK87	84	8.045,0	81,4	6.551,9	22.324,6	2,77	03÷04
47	LK88	90	8.814,0	80,6	7.108,2	24.356,6	2,76	03÷04
Tổng cộng		2.575	233.641,0		189.676,9	591.872,0		

b) Các công trình nhà ở liền kề - tái định cư

Các công trình nhà ở liền kề - tái định cư được dự kiến xây dựng trên tổng số 02 lô đất (ký hiệu TDC-LK89; TDC-90) với tổng số 184 căn; tổng diện tích các lô đất khoảng 13.480,0m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 30.912,2m²; mật độ xây dựng các lô đất khoảng từ 85,4 ÷ 86,4%; hệ số sử dụng đất các lô đất khoảng từ 2,29 ÷ 2,30 lần; tổng dân số các lô theo tính toán là 736 người (04 người/căn); tầng cao từ 03 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Bảng 3: Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của các lô đất liền kề - tái định cư

TT	Ký hiệu	Số căn	DT lô đất (m ²)	MĐXD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao
1	TDC-LK89	94	6.767,0	86,4	5.844,0	15.549,0	2,30	03
2	TDC-LK90	90	6.713,0	85,4	5.732,6	15.363,2	2,29	03
Tổng cộng		184	13.480,0		11.576,6	30.912,2		

c) Phương án thiết kế các công trình

Các công trình nhà liền kề thương mại và nhà ở liền kề - tái định cư tại các lô đất được thiết kế với tổng số 173 mẫu điển hình phù hợp với diện tích đất thực tế từng ô đất và đồng bộ hình thức kiến trúc của các khu thuộc Dự án với quy mô: Tầng cao từ 03 ÷ 04 tầng, chiều cao từ cốt sân tới đỉnh mái là từ 11,2m ÷ 15,4m (cốt sàn tầng 1 cao hơn cốt vỉa hè 0,4m). Tầng 1 cao 3,8m ÷ 4,2m; tầng 2 ÷ 4 cao 3,3m. Thông số thiết kế kỹ thuật của các căn nhà ở liền kề được nêu tại phụ lục kèm theo văn bản này.

3.2. Giải pháp thiết kế kết cấu công trình

Phần móng sử dụng phương án cọc ép ly tâm D300 với chiều sâu hạ cọc dự kiến từ khoảng $13\text{m} \div 16\text{m}$; dài móng cao $0,7\text{m} \div 1,4\text{m}$. 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 cột (200x200)mm, (200x350)mm, (200x400)mm, ...; Tiết diện dầm: (200x400)mm, (300x400)mm...; Chiều dày sàn 120mm.

3.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện

Tổng công suất tiêu thụ điện các công trình nhà liền kề thương mại (tại các lô đất ký hiệu LK2 ÷ LK6, LK8 ÷ LK12, LK20, LK28 ÷ LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59 ÷ LK63, LK65 ÷ LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88) và nhà ở liên kế - tái định cư (tại các lô đất TDC-LK89 ÷ TDC-LK90) thuộc Dự án theo tính toán khoảng 8.690,85kVA. Nguồn điện cung cấp cho các công trình được đấu nối từ mạng lưới điện hạ thế đi dọc theo các tuyến đường của các khu nhà liền kề trong Dự án đến tủ điện tổng của các công trình, qua tủ điện cấp điện tới các thiết bị tiêu thụ điện.

3.4. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt các công trình nhà liền kề thương mại (tại các lô đất ký hiệu LK2 ÷ LK6, LK8 ÷ LK12, LK20, LK28 ÷ LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59 ÷ LK63, LK65 ÷ LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88) và nhà ở liên kế - tái định cư (tại các lô đất TDC-LK89 ÷ TDC-LK90) thuộc Dự án theo tính toán khoảng $2.383,78\text{m}^3/\text{ng.đ.}$ Nguồn cấp nước cho công trình được lấy từ đường ống cấp nước đi dọc theo các tuyến đường của các khu nhà liền kề trong Dự án, qua đồng hồ đo và máy bơm. Nước sau đó được bơm lên bồn chứa nước trên mái của công trình. Nước từ bể chứa nước trên mái sẽ được phân phối qua ống chính, ống nhánh đến các thiết bị dùng nước trong công trình theo kiểu trọng lực.

3.5. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt các công trình nhà liền kề thương mại (tại các lô đất ký hiệu LK2 ÷ LK6, LK8 ÷ LK12, LK20, LK28 ÷ LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59 ÷ LK63, LK65 ÷ LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88) và nhà ở liên kế - tái định cư (tại các lô đất TDC-LK89 ÷ TDC-LK90) thuộc Dự án theo tính toán khoảng $2.383,78\text{m}^3/\text{ng.đ.}$ Nước thải từ các chậu rửa, thoát sàn được gom vào các ống đứng, thoát ra hệ thống hố ga hạ tầng bố trí dọc theo hành lang kỹ thuật. Nước thải từ thiết bị xí tiêu được thu gom vào các hệ thống ống đứng riêng biệt, xử lý sơ bộ tại bể tự hoại của từng công trình, qua hố ga thải rồi thoát ra hệ thống hố ga hạ tầng dọc theo hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà liền kề, cuối cùng đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của 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.

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 tuyển 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, và khoản 8 Điều 16 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, ở Xây dựng chỉ thẩm định và đánh giá về công trình thẩm định các công trình nhà ở liên kế thuộc Dự án theo Tờ trình số 02-2025/ĐBD-TTr ngày 15/01/2025 của Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương, không thực hiện đánh giá đối với toàn bộ dự án.

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 các công trình nhà liên kết thương mại (tại các lô đất ký hiệu LK2 ÷ LK6, LK8 ÷ LK12, LK20, LK28 ÷ LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59 ÷ LK63, LK65 ÷ LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88) và nhà ở liên kết - tái định cư (tại các lô đất TDC-LK89 ÷ TDC-LK90) thuộc Dự án được lập theo giai đoạn 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:

Hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở liên kết (tại các lô đất ký hiệu LK2 ÷ LK6, LK8 ÷ LK12, LK20, LK28 ÷ LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59 ÷ LK63, LK65 ÷ LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88, TDC-LK89, TDC-LK90) thuộc dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương được lập phù hợp theo điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4046/QĐ-UBND ngày 25/09/2018 của UBND thị xã Dĩ An. Số liệu so sánh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của các lô đất theo phụ lục 1 đính kèm.

Hồ sơ thiết kế cơ sở các công trình nhà ở liên kết có điều chỉnh giảm chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (về mật độ xây dựng) như đã nêu tại phụ lục 1 đính kèm. Về nội dung này, chủ đầu tư cần thông báo tới UBND thành phố Dĩ An (cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch xây dựng) để được biết và quản lý trước khi phê duyệt Dự án. Trường hợp UBND thành phố Dĩ An có ý kiến khác với nội dung được thẩm định tại văn bản này, đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

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 Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7627380647 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3015/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, số 3576/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương như sau:

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

TT	Nội dung	Giấy CNDKĐT/ Chủ trương đầu tư	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá/ Ghi chú
1	Tên dự án	Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương.	Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương.	Phù hợp
2	Địa điểm xây dựng	Phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.	Phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.	Phù hợp
4	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng và điều hành một khu dân cư - thương mại - dịch vụ bao gồm: Xây dựng nhà ở để bán và cho thuê; xây dựng và điều hành các công trình dịch vụ liên khu vực bao gồm trường đào tạo, trung tâm thương mại - siêu thị, trung tâm y tế, khu vui chơi, giải trí; xây dựng và điều hành các công trình phúc lợi công cộng.	Xây dựng và điều hành một khu dân cư - thương mại - dịch vụ bao gồm: Xây dựng nhà ở để bán và cho thuê; xây dựng và điều hành các công trình dịch vụ liên khu vực bao gồm trường đào tạo, trung tâm thương mại - siêu thị, trung tâm y tế, khu vui chơi, giải trí; xây dựng và điều hành các công trình phúc lợi công cộng.	Phù hợp
5	Tiến độ thực hiện	Công trình nhà ở liên kế thương mại, nhà ở liên kế tái định cư: (gồm phân kỳ I và phân kỳ II): Từ Quý IV/2024 đến Quý IV/2035.	Công trình nhà ở liên kế thương mại, nhà ở liên kế tái định cư: (gồm phân kỳ I và phân kỳ II): Từ Quý IV/2024 đến Quý IV/2035.	Phù hợp
6	Tổng mức đầu tư dự án	10.684.938.313.678 đồng	10.684.938.313.678 đồng; trong đó các công trình trình thẩm định là 4.080.889.208.150 đồng	Phù hợp

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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 27/3/2024 (số thứ tự III.12 Phụ lục I Danh mục dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư đang triển khai); cụ thể sản phẩm nhà ở trong toàn bộ Dự án như sau: 420 lô nền (tương ứng 63.000m² sàn); 4.471 căn nhà ở riêng lẻ (tương ứng 640.800m² sàn); 1.484 căn hộ chung cư (tương ứng 80.000m² sàn).

Tại Tờ trình số 05-2025/ĐBD-TTTr ngày 15/01/2025, chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (thuộc phân kỳ I) với 2.759 căn nhà ở liên kế (tương ứng 622.784,2m² sàn), không vượt số lượng căn nhà ở riêng lẻ nhưng vượt quá diện tích sàn nêu tại Phụ lục I ban hành kèm theo Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định số 735/QĐ-UBND (4.471

căn, tương ứng 640.800m² sàn). Tuy nhiên, trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 không phân chia số lượng nhà ở, diện tích nhà ở tại Dự án theo phân kỳ đầu tư. Ngoài ra, tại Tờ trình số 05-2025/ĐBD-TTr ngày 15/01/2025 của chủ đầu tư và Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 3015/QĐ-UBND thì tiến độ đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình nhà ở liên kế thương mại (gồm phân kỳ I và phân kỳ II) từ Quý IV/2024 đến Quý IV/2035, là thời điểm giữa 03 kỳ kế hoạch 2021 – 2025, 2026-2030 và 2031 - 2035.

Về việc phân kỳ đầu tư xây dựng các công trình của Dự án (gồm phân kỳ I và phân kỳ II), số lượng căn hộ nhà ở liên kế, diện tích sàn nhà ở như đã nêu trên. Trong giai đoạn thực hiện các hạng mục còn lại của dự án, đề nghị chủ đầu tư báo cáo Sở Xây dựng để quản lý, kiểm soát, xem xét trình UBND tỉnh điều chỉnh Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của cấp tỉnh đã được phê duyệt trong cùng thời kỳ.

3.3. Về nghĩa vụ nhà ở xã hội

Theo quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh tại Quyết định số 4046/QĐ-UBND ngày 25/9/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An đã xác định diện tích quỹ đất nhà ở xã hội 20% quỹ đất ở tương đương với diện tích 92.858m²; gồm 07 lô ký hiệu CC1 ÷ CC7. Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định.

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

Theo Báo cáo thẩm tra số 09-TT.2025/PGN-BCKQTT ngày 14/01/2025 của Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Phú Gia Nghĩa 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 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. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 846/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/3/2021 và cấp Giấy phép xây dựng (phân khu I) số 458/GPXD ngày 05/02/2024. 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 2358/PCBD-KHVT ngày 06/6/2019 của Công ty Điện lực Bình Dương;
- Cấp nước: Văn bản số 88/CN-DA ngày 23/5/2019 của Chi nhánh Cấp nước Dĩ An;
- Giao thông: Văn bản số 2334/UBND-ĐT ngày 27/9/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An.

Theo giải pháp thiết kế, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của các công trình nhà ở liên kế thuộc Dự án được đấu nối với hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư thương mại

dịch vụ Đông Bình Dương. Chủ đầu tư cần kiểm tra, 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; thực hiện theo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành để đảm bảo việc kết nối và khả năng vận hành đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

4.2. Đối với 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

Chủ đầu tư cần phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương để xác định cụ thể về thời gian, kế hoạch thực hiện phân kỳ đầu tư các công trình hạ tầng xã hội (trung tâm thương mại, trạm y tế, trường học các cấp, công trình thể thao, cây xanh mặt nước, cây xanh cảnh quan,...) để phục vụ người dân đến sinh sống tại dự án; cần có cơ chế đầu tư, phương án quản lý, bàn giao, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, trường học các cấp theo quy định; đồng thời có trách nhiệm quản lý, vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cung cấp dịch vụ công ích cho người dân theo quy định.

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 Báo cáo thẩm tra số 09-TT.2025/PGN-BCKQTT ngày 14/01/2025 của Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Phú Gia Nghĩa thì thiết kế cơ sở có tính toán các giải pháp:

- Giải pháp thiết kế cơ sở các công trình nhà ở liên kế thuộc Dự án 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: Các công trình nhà ở liên kế trình thẩm định không 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 các công trình nhà ở liên kế thuộc Dự án.

- Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 396/QĐ-STNMT ngày 05/4/2019.

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:

- Theo Báo cáo thẩm tra số 09-TT.2025/PGN-BCKQTT ngày 14/01/2025 của Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Phú Gia Nghĩa 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.

VI. KẾT LUẬN

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở liền kề (tại các lô đất ký hiệu LK2÷LK6, LK8÷LK12, LK20, LK28÷LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59÷LK63, LK65÷LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88, TDC-LK89, TDC-LK90) thuộc dự án Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Đông Bình Dương chỉ đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo sau khi chủ đầu tư hoàn thiện nội dung nêu tại Mục V.2 văn bản này.

- 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:

+ 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 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 nhà liền kề (tại các lô đất ký hiệu LK2÷LK6, LK8÷LK12, LK20, LK28÷LK40, LK49, LK53, LK54, LK56, LK57, LK59÷LK63, LK65÷LK71, LK78, LK79, LK83, LK84, LK87, LK88, TDC-LK89, TDC-LK90) thuộc dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Dĩ An (p/hợp);
- Ban Giám đốc (b/cáo);
- P. QHKT, PTĐT&HTKT (p/hợp);
- Các đơn vị liên quan CTXD;
- Lưu: VT, P.KTKT, L, Ph. *Phm*

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bồ Kỹ Thuật