

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: **8038** /SXD-CPXD
Về thông báo kết quả thẩm định
báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng công trình nhà thấp tầng và
công trình dịch vụ công cộng thuộc dự
án Khu nhà ở thấp tầng, phường Phú
Hữu, Thành phố Thủ Đức.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **23** tháng **7** năm 2021

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh
(Địa chỉ: Phòng 1B lầu 12, SaiGon Centre, số 67 Lê Lợi,
Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 26/2021/TTr-TS-PL của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng và công trình dịch vụ công cộng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức.

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;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình nhà ở thấp tầng và công trình dịch vụ công cộng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình: Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu; quy mô: 176 căn nhà liên kế 4 tầng và Khu công trình dịch vụ - công cộng cao 2 tầng.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình: Công trình dân dụng - Cấp III.

3. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh.

4. Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh.

Địa chỉ liên hệ: Phòng 1B lầu 12, SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Địa điểm xây dựng: thuộc thửa đất số 56, Tờ Bản đồ số 14 (theo tài liệu năm 2003), phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Ranh giới khu đất: Xác định theo Bản đồ vị trí số 16724/GĐ-TNMT do Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên và Môi trường lập, Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 29/01/2011. Khu đất có giới hạn như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây: Giáp dự án khu nhà ở của Công ty TNHH MTV Hào Khang và dự án khu nhà ở của Công ty TNHH Đô thị Mê ga.

+ Phía Nam: Giáp đất trống.

+ Phía Bắc: Giáp rạch Gò Lớn.

- Quy mô diện tích đất: 43.452,3m² (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD840194 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/01/2011, cập nhật biến động ngày 25/5/2018 đổi tên người sử dụng đất thành Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh).

6. Giá trị tổng mức đầu tư: 775,7 tỷ đồng (theo Tờ trình số 6396/TTr-SXD-PTĐT ngày 12/6/2020 của Sở Xây dựng về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, Quận 9);

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

8. Thời gian thực hiện: 5 năm kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư (Văn bản số 2401/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

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 phần kiến trúc: Công ty TNHH SWA Việt Nam.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng và Đầu tư Nguyễn Minh.

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 BD 840194 (số vào sổ cấp GCN: CT 05200) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/01/2011, đăng ký thay đổi ngày 25/5/2018; mục đích sử dụng: Đất xây dựng nhà ở; thời hạn sử dụng lâu dài (hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt nam – Chi nhánh 11 Tp.HCM theo Hợp đồng thế chấp số 04/2020/HĐBĐ/NHCT942-THUYSINH ngày 20/01/2020 và Hợp đồng thế chấp số 109/2020/HĐBĐ/NHCT942-THUYSINH ngày 21/09/2020).

- Văn bản số 17/TB-CN11-KHDNL ngày 27/4/2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt nam – Chi nhánh 11 Tp.HCM về chấp thuận đề Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh thực hiện thủ tục pháp lý dự án tại khu đất diện tích 43.452,3m² tại phường Phú Hữu, Quận 9.

1.2. Về chủ trương đầu tư:

- Văn bản số 2401/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Văn bản số 2402/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư dự án khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

1.3. Về quy hoạch:

- Quyết định số 4387/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư dọc Hương lộ 33 (đường Nguyễn Duy Trinh) phường Phú Hữu, Quận 9 (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc

– giao thông);

- Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức;

1.4. Về phòng cháy chữa cháy: Công văn số 4857/PC07-Đ2 ngày 05/8/2020 và Công văn số 2638/PC07-Đ2 ngày 25/5/2021 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ.

1.5. Về môi trường: Giấy xác nhận số 5270/GXN-STNMT-CCBVMT ngày 13/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về xác nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh đã đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức.

1.6. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật:

- Về cấp nước: Công văn số 2154/CV-CNTĐ-KT ngày 30/11/2020 và Công văn số 648/CV-CNTĐ-KT ngày 19/04/2021 của Công ty Cổ phần cấp nước Thủ Đức;

- Về cấp điện: Công văn số 4051/PCTTh-KTAT ngày 20/11/2020 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm;

- Về thỏa thuận kết nối giao thông: Công văn số 2501/UBND-QLĐT ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức) và Thỏa thuận kết nối và sử dụng đường giao thông số 13/2018/TTSDĐGT/TS-SAPHIRE ngày 24/8/2018 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh và Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Bất động sản Sapphire;

- Về thoát nước: Văn bản số 3945/UBND-ĐT ngày 14/10/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về xây dựng công bản băng qua rạch Gò Lớn tại phường Phú Hữu, Quận 9; Văn bản số 7700/SXD-HTKT ngày 08/7/2020 của Sở Xây dựng về thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình công bản băng qua rạch Gò Lớn tại phường Phú Hữu, Quận 9.

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

Hồ sơ khảo sát xây dựng được phê duyệt; thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; thiết kế cơ sở phục vụ lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (gồm bản vẽ và thuyết minh); danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng cho dự án

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng và Đầu tư Nguyễn Minh. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 03058888284 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 07/08/2008, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 04/06/2014. Chứng chỉ năng lực số BXD-00006574 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 18/12/2017 (có giá trị đến ngày 18/12/2022);

+ Thực hiện khảo sát địa chất: Ông Nguyễn Trung Cần, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00064116 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 09/7/2019 (có giá trị đến ngày 09/7/2024);

3.2. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở phần kiến trúc: Công ty TNHH SWA Việt Nam. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302123992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 10/9/2007, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 03/12/2019.

Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002339 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 13/7/2017 (có giá trị đến ngày 13/7/2022);

+ Chủ trì kiến trúc: Ông Ngô Xuân Nam, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư hoạt động xây dựng số KTS-08-05409-A do Sở Xây dựng Tp.HCM cấp ngày 11/07/2016 (có giá trị đến ngày 11/7/2021);

+ Kỹ sư thiết kế : Ông Khâu Trường Thạnh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00078475 do Sở Xây dựng Tp.HCM cấp ngày 02/12/2019 (có giá trị đến ngày 28/11/2024);

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô đầu tư xây dựng:

1.1. Nhà ở liên kế có sân vườn:

- Vị trí bố trí nhà ở: tại 08 ô phố có ký hiệu A, B, C, D, E, F, G và H.
- Tổng diện tích đất ở: 20.149,21 m².
- Tổng số nhà ở: 176 căn.
- Diện tích xây dựng (tại trệt): từ 61.75m² đến 130.07m²/căn.
- Tổng diện tích xây dựng: 51.056,41 m²;
- Số tầng cao: 04 tầng;
- Chiều cao xây dựng: 16m;
- Chỉ giới xây dựng: Đối với đường giao thông tiếp giáp lô đất: ≥ 3 m. Đối với các ranh đất còn lại: ≥ 2 m.

** (Phụ lục chi tiết 44 mẫu nhà theo bảng thống kê đính kèm)*

1.2. Khu công trình dịch vụ - công cộng:

- Chức năng: công trình thể thao, sân chơi.
- Vị trí: tại ô phố có ký hiệu DVCC.
- Diện tích lô đất: 1.824 m².
- Diện tích xây dựng: 726,27 m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.443,17m² (trong đó diện tích xây dựng tầng 1 là 726,27 m² và diện tích xây dựng tầng 2 là 716,9m²);
- Mật độ xây dựng: 39,82%.
- Tầng cao xây dựng: 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,79 lần.
- Chiều cao xây dựng công trình: < 14 m.
- Khoảng lùi xây dựng: Đối với ranh lộ giới đường giao thông tiếp giáp lô đất: ≥ 3 m. Đối với các ranh đất còn lại: ≥ 2 m.

2. Phương án thiết kế:

2.1. Phương án kết cấu chính: Móng bê tông cốt thép; kết cấu phần thân hệ khung sàn bê tông cốt thép.

2.2. Phương án cấp điện: Nguồn cung cấp điện được lấy từ lưới điện hạ thế khu vực cấp cho công trình.

2.3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp thoát nước

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước trong khu quy hoạch.

- Giải pháp thoát nước thải: Toàn bộ nước thoát phân từ xí, tiểu được dẫn xuống hầm tự hoại xử lý sơ bộ, nước ra khỏi hầm tự hoại được thu gom dẫn ra hố ga hạ tầng dẫn về hệ thống xử lý nước thải chung của khu dân cư. Nước thải từ các

thiết bị vệ sinh tắm, giặt được dẫn xuống hố ga, thoát ra hố ga chung dẫn về hệ thống xử lý nước thải. Nước mưa được thu vào ống đứng qua cầu chặn rác, dẫn xuống hố ga thoát nước mưa hạ tầng của khu dân cư.

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố.

3. Giải pháp kết nối hạ tầng:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước trong khu quy hoạch do Công ty Cổ phần cấp nước Thủ Đức cung cấp theo Công văn số 2154/CV-CNTĐ-KT ngày 30/11/2020 và Công văn số 648/CV-CNTĐ-KT ngày 19/04/2021 của Công ty Cổ phần cấp nước Thủ Đức;

- Giải pháp thoát nước mặt: toàn bộ lượng nước mặt được thu gom, thoát ra rạch Gò Lớn đối với phần diện tích phía Bắc và thoát ra rạch hiện hữu phía Tây khu quy hoạch phần diện tích phía Nam. Công thoát nước mặt xây mới sử dụng công bê tông cốt thép đặt ngầm, độ dốc công đảm bảo khả năng tự làm sạch $i \geq 1/D$ (độ sâu đặt công tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh công).

- Giải pháp thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng diện tích 100 m². Nước thải được thu gom và đưa về các trạm xử lý cục bộ công suất Q = 190 m³/ngày đặt trong khu quy hoạch, sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT thoát ra rạch Gò Lớn phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức.

- Giao thông đối ngoại liên hệ khu vực là: Tuyến đường N1 lộ giới 12m - 17m, đường D2 lộ giới 16m và đường D lộ giới 18m. Đây là 03 tuyến giao thông đối ngoại của khu vực, kết nối khu vực với đường vành đai 2 (đường Võ Chí Công hiện hữu) ở phía Tây và với các dự án lân cận.

- Cấp điện: Được cấp từ các trạm biến áp 220/110/15-22KV Bung Ông Thoàn trạm trung gian Cát Lái theo Công văn số 4051/PCTTh-KTAT ngày 20/11/2020 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm;

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định 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

- Công trình nhà thấp tầng và dịch vụ công cộng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức 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 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;

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở và nhà thầu khảo sát có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định. Các cá nhân chủ trì khảo sát, thiết kế có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

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

Phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 4387/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc Hương lộ 33 (đường Nguyễn Duy Trinh) phường Phú Hữu, Quận 9 và Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú

Hữu, thành phố Thủ Đức.

	Chi tiêu quy hoạch kiến trúc	QH 1/2000	QH 1/500	TKCS	Nhận xét
	Diện tích đất toàn khu	34.600m ²	33.890,73m ²	33.890,73m ²	
A	Khu nhà liên kế thấp tầng				
1	Diện tích đất ở		20.149,21m ²	20.149,21m ²	Phù hợp
2	Tổng số nhà ở		176 căn	176 căn	
3	Mật độ xây dựng nhóm nhà ở	72,28%	50÷74,6%	39,33÷73,99%	
5	Số tầng cao xây dựng tối đa	4 tầng	4 tầng	4 tầng	
6	Chiều cao xây dựng tối đa		16m	16m	
7	Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi)				
	<i>So với đường giao thông tiếp giáp</i>		≥ 3m	≥ 3m	
	<i>Đối với ranh đất còn lại</i>		≥ 2m	≥ 2m	
B	Khu công trình dịch vụ công cộng				
	Diện tích đất		1.824 m ²	1.824 m ²	Phù hợp
	Mật độ xây dựng		≤ 40%	39,82%	
	Số tầng cao		≤ 2 tầng	2 tầng	
	Hệ số sử dụng đất		≤ 0,8 lần	0,79 lần	
	Chiều cao xây dựng		≤ 14m	≤ 14m	
	Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi)				
	<i>So với đường giao thông tiếp giáp</i>		≥ 3m	≥ 3m	
	<i>Đối với ranh đất còn lại</i>		≥ 2m	≥ 2m	

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 tại phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư (Công văn số 2401/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố) và công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư dự án (Công văn số 2402/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố) theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực: Việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản.

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.

5.1. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: Thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành (các danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn đã được tư vấn thiết kế áp dụng đối với phần thiết kế: Kiến trúc, kết cấu, điện nước, PCCC, chống sét, hệ thống điều hòa không khí, ... được tổng hợp và liệt kê tại Thuyết minh thiết kế).

5.2. Về phòng cháy và chữa cháy: Thực hiện theo Công văn số 4857/PC07-Đ2 ngày 05/8/2020 và Công văn số 2638/PC07-Đ2 ngày 25/5/2021 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ- Công an Thành phố HCM;

5.3. Về bảo vệ môi trường: Thực hiện theo nội dung yêu cầu của Giấy xác nhận số 5270/GXN-STNMT-CCGVMT ngày 13/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

Trong nội dung của dự án, thể hiện đầy đủ danh mục mã số hiệu và tên các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng áp dụng. Người quyết định đầu tư tổ chức xem xét và chấp thuận áp dụng tiêu chuẩn theo thẩm quyền đã nêu tại Điều 6, Thông tư số 18/2010/TT-BXD ngày 15/10/2010 của Bộ Xây dựng trong quá trình thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

V. KẾT LUẬN

1. Công trình nhà thấp tầng và dịch vụ công cộng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện

- Chủ đầu tư căn cứ kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án tại văn bản này để triển khai các công việc tiếp theo phù hợp quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, số 62/2020/QH14 của Quốc hội; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- Theo quy định tại Điểm 2, Khoản 30, Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 (Sửa đổi, bổ sung Điều 89 Luật xây dựng 2014): Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn Giấy phép xây dựng, Chủ đầu tư cần hoàn tất các thủ tục để trình cấp Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án nhằm đảm bảo yêu cầu thi công đồng bộ dự án, đồng thời đảm bảo các điều kiện về khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 39, Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 (Sửa đổi, bổ sung Điều 107 Luật xây dựng 2014).

- 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.

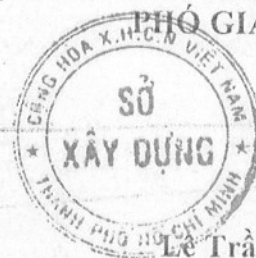
3. Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình nhà thấp tầng và dịch vụ công cộng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- UBND Thành phố Thủ Đức;
- Thanh tra Sở, P.HTKT; P.KTXD;
- Lưu: VT, TN&THS, P.CPXD.

MHS: 100098/2021/TNHS-CPXD-HAT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



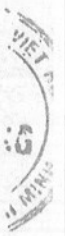
Lê Trần Kiên



PHỤ LỤC SỐ 02

Bảng thống kê 44 mẫu nhà thấp tầng (176 căn) thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức

Lô đất	Mã hiệu lô đất	Diện tích một nền (m ² /nền)	Số nền	Tổng DT đất (m ² /mẫu)	Diện tích xây dựng các tầng (m ² /căn)		Tổng DTXD (m ² /mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng-Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà	
					Tầng	Tổng cộng						
A	A3, A7, A13, A15	Từ 95.00 đến 98.21	20	1,906.68	Tầng 1	61.74	5,540.4	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK1
D	D5, D7, D13, D15, D19, D21,				Tầng 2	76.25			Sân sau	≥2m		
E	E2, E4, E7, E13, E15, E21, E23, E27, E29, E34				Tầng 3	73.30			Bên hông	0m		
					Tầng 4	65.73						
				Tổng cộng	277.02							
A	A4, A6, A12, A16	Từ 95.00 đến 98.00	20	1,906.69	Tầng 1	61.74	5,540.4	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK1m
D	D2, D4, D8, D10, D16, D18				Tầng 2	76.25			Sân sau	≥2m		
E	E5, E10, E12, E16, E18, E24, E26, E32, E35, E37				Tầng 3	73.30			Bên hông	0m		
					Tầng 4	65.73						
				Tổng cộng	277.02							
A	A5, A11	Từ 95.00 đến 97.80	10	953.98	Tầng 1	54.78	2,742.8	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK1.1
D	D3, D9, D17				Tầng 2	76.25			Sân sau	≥2m		
E	E11, E17, E25, E33, E36				Tầng 3	74.68			Bên hông	0m		
					Tầng 4	68.57						
				Tổng cộng	274.28							
A	A2, A8, A14	Từ 95.00 đến 98.43	11	1,051.14	Tầng 1	54.78	3,017.1	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK1.1m
D	D6, D14, D20,				Tầng 2	76.25			Sân sau	≥2m		
E	E3, E6, E14, E22, E28				Tầng 3	74.68			Bên hông	0m		
					Tầng 4	68.57						
				Tổng cộng	274.28							
E	E1	151.19	1	151.19	Tầng 1	65.89	329.9	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG1
					Tầng 2	92.27			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	91.21			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	80.50						
					Tổng cộng	329.87						
A	A1	157.92	2	309.92	Tầng 1	65.89	659.7	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG1m
E	E38	152.00			Tầng 2	92.27			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	91.21			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	80.50						
					Tổng cộng	329.87						
A	A9	135.66	3	401.66	Tầng 1	55.05	818.8	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB1
E	E9, E31	133.00			Tầng 2	76.89			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	73.96			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	67.03						
					Tổng cộng	272.93						
A	A10	135.01	3	401.01	Tầng 1	55.05	818.8	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB1m
E	E8, E30	133.00			Tầng 2	76.89			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	73.96			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	67.03						
					Tổng cộng	272.93						
A	A19, A23, A25, A32	Từ 90.00 đến 94.50	14	1,271.76	Tầng 1	56.76	3,599.4	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK2
F	F6, F10, F12, F22, F24				Tầng 2	71.27			Sân sau	≥2m		
G	G6, G10, G12, G22, G24				Tầng 3	68.32			Bên hông	0m		
					Tầng 4	60.75						
					Tổng cộng	257.10						
A	A18, A26, A28, A33	Từ 90.00 đến 94.70	14	1,270.47	Tầng 1	56.76	3,599.4	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK2m
F	F3, F5, F15, F17, F21				Tầng 2	71.27			Sân sau	≥2m		
G	G3, G5, G15, G17, G21				Tầng 3	68.32			Bên hông	0m		
					Tầng 4	60.75						
					Tổng cộng	257.10						
A	A17, A27	Từ 90.00 đến 94.92	8	727.38	Tầng 1	49.80	2,034.9	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK2.1
F	F4, F16, F20				Tầng 2	71.27			Sân sau	≥2m		
G	G4, G16, G20				Tầng 3	69.70			Bên hông	0m		
					Tầng 4	63.59						
					Tổng cộng	254.36						
A	A20, A24, A31	Từ 90.00 đến 94.28	9	818.66	Tầng 1	49.80	2,289.2	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK2.1m
F	F7, F11, F23				Tầng 2	71.27			Sân sau	≥2m		
G	G7, G11, G23				Tầng 3	69.70			Bên hông	0m		
					Tầng 4	63.59						
					Tổng cộng	254.36						
A	A21, A29	Từ 126.00 đến 131.64	6	764.43	Tầng 1	50.06	1,517.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB2
F	F8, F18				Tầng 2	71.88			Sân sau	≥2m		
G	G8, G18				Tầng 3	68.94			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	62.01						
					Tổng cộng	252.89						
A	A22, A30	Từ 126.00 đến 130.98	6	763.12	Tầng 1	50.06	1,517.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB2m
F	F9, F19				Tầng 2	71.88			Sân sau	≥2m		
G	G9, G19				Tầng 3	68.94			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	62.01						
					Tổng cộng	252.89						
F	F14	203.50	2	407.00	Tầng 1	99.55	912.6	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG2
					Tầng 2	124.51			Sân sau	≥2m		
G	G14	203.50			Tầng 3	121.12			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	111.14						
					Tổng cộng	456.32						



Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền (m ² /nền)	Số nền	Tổng DT đất (m ² /mẫu)	Diện tích xây dựng các tầng (m ² /căn)		Tổng DTXD (m ² /mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng-Khoảng lùi (m)	Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà	
					Tầng 1	Tầng 2						
F	F13	203.50	2	407.00	Tầng 1	99.55	912.6	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG2m
					Tầng 2	124.51			Sân sau	≥2m		
G	G13	203.50			Tầng 3	121.12			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	111.14						
					Tổng cộng	456.32						
F	F25	300.40	1	300.40	Tầng 1	123.35	496.4	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG2.1
					Tầng 2	109.93			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	135.61			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	127.52						
					Tổng cộng	496.41						
A	A35	89.08	1	89.08	Tầng 1	53.77	245.6	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK3
					Tầng 2	68.28			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	65.33			Bên hông	0m		
					Tầng 4	58.26						
					Tổng cộng	245.64						
A	A34	90.16	1	90.16	Tầng 1	46.81	242.9	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK3.1
					Tầng 2	68.28			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	66.71			Bên hông	0m		
					Tầng 4	61.10						
					Tổng cộng	242.90						
A	A36	140.28	1	140.28	Tầng 1	56.30	291.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG3
					Tầng 2	82.35			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	81.30			Bên hông	2m		
					Tầng 4	71.35						
					Tổng cộng	291.30						
B	B2	189.15	1	189.15	Tầng 1	93.17	375.0	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK4
					Tầng 2	106.35			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	99.20			Bên hông	0m		
					Tầng 4	76.32						
					Tổng cộng	375.04						
B	B1	208.65	1	208.65	Tầng 1	85.83	359.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG4
					Tầng 2	103.75			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	101.16			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	68.54						
					Tổng cộng	359.28						
B	B3	211.88	1	211.88	Tầng 1	100.71	380.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK5
					Tầng 2	108.08			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	97.10			Bên hông	0m		
					Tầng 4	74.40						
					Tổng cộng	380.29						
B	B4	218.02	1	218.02	Tầng 1	83.19	358.8	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG5
					Tầng 2	96.03			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	97.90			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	81.64						
					Tổng cộng	358.76						
C	C3, C9	100.00	4	400.00	Tầng 1	61.74	1,168.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK6
					Tầng 2	82.78			Sân sau	≥2m		
H	H9, H11	100.00			Tầng 3	76.87			Bên hông	0m		
					Tầng 4	70.68						
					Tổng cộng	292.07						
C	C4, C10, C12	100.00	6	600.00	Tầng 1	61.74	1,752.4	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK6m
					Tầng 2	82.78			Sân sau	≥2m		
H	H12, H4, H8	100.00			Tầng 3	76.87			Bên hông	0m		
					Tầng 4	70.68						
					Tổng cộng	292.07						
C	C5, C11	100.00	4	400.00	Tầng 1	54.78	1,172.8	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK6.1
					Tầng 2	82.34			Sân sau	≥2m		
H	H3, H7	100.00			Tầng 3	79.67			Bên hông	0m		
					Tầng 4	76.41						
					Tổng cộng	293.20						
C	C2, C8	100.00	3	300.00	Tầng 1	54.78	879.6	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK6.1m
					Tầng 2	82.34			Sân sau	≥2m		
H	H10	100.00			Tầng 3	79.67			Bên hông	0m		
					Tầng 4	76.41						
					Tổng cộng	293.20						
C	C1	239.85	1	239.85	Tầng 1	106.22	506.4	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG6
					Tầng 2	143.77			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	136.39			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	120.03						
					Tổng cộng	506.41						
H	H1	239.85	1	239.85	Tầng 1	106.22	506.4	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG6m
					Tầng 2	143.77			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	136.39			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	120.03						
					Tổng cộng	506.41						
C	C6	140.00	2	280.00	Tầng 1	55.05	581.0	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB6
					Tầng 2	83.97			Sân sau	≥2m		
H	H6	140.00			Tầng 3	78.12			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	73.36						
					Tổng cộng	290.50						

Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền (m ² /nền)	Số nền	Tổng DT đất (m ² /mẫu)	Diện tích xây dựng các tầng (m ² /cầu)		Tổng DTXD (m ² /mẫu)	Số tầng	Chi giới xây dựng-Khoảng lùi (m)		Chiều cao xây dựng	Mẫu nhà
					Tầng 1	Tầng 2			Sân trước	Sân sau		
C	C7	140.00	2	280.00	Tầng 1	55.05	581.0	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB6m
H	H5	140.00			Tầng 2	83.97			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	78.12			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	73.36						
					Tổng cộng	290.50						
C	C13	211.39	1	211.39	Tầng 1	90.43	436.5	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG6.1
					Tầng 2	123.68			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	117.70			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	104.69						
					Tổng cộng	436.50						
H	H12	236.52	1	236.52	Tầng 1	87.23	409.9	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG6.2
					Tầng 2	103.77			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	116.76			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	102.11						
					Tổng cộng	409.87						
G	G25	120.00	1	120.00	Tầng 1	70.23	330.5	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK7
					Tầng 2	90.00			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	87.87			Bên hông	0m		
					Tầng 4	82.37						
					Tổng cộng	330.47						
F	F2	120.00	2	240.00	Tầng 1	70.23	660.9	4	Sân trước	≥3m	16,00	LK7m
									Tầng 2	90.00		
G	G2	120.00			Tầng 3	87.87			Bên hông	0m		
					Tầng 4	82.37						
					Tổng cộng	330.47						
G	G26	158.72	1	158.72	Tầng 1	70.59	330.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB7
					Tầng 2	90.60			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	88.30			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	80.81						
					Tổng cộng	330.30						
F	F1	161.83	2	317.13	Tầng 1	70.59	660.6	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB7m
									Tầng 2	90.60		
					Tầng 3	88.30			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	80.81						
					Tổng cộng	330.30						
D	D22	152.00	1	152.00	Tầng 1	66.09	329.1	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB1.1
					Tầng 2	92.13			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	88.76			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	82.14						
					Tổng cộng	329.12						
D	D1	152.00	1	152.00	Tầng 1	66.09	329.1	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKB1.1m
					Tầng 2	92.13			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	88.76			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	82.14						
					Tổng cộng	329.12						
D	D12	206.00	1	206.00	Tầng 1	100.13	455.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG1.1
					Tầng 2	125.77			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	122.25			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	107.15						
					Tổng cộng	455.30						
D	D11	206.00	1	206.00	Tầng 1	100.13	455.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG1.1m
					Tầng 2	125.77			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	122.25			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	107.15						
					Tổng cộng	455.30						
E	E19	225.02	1	225.02	Tầng 1	100.13	455.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG1.2
					Tầng 2	125.77			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	122.25			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	107.15						
					Tổng cộng	455.30						
E	E20	225.02	1	225.02	Tầng 1	100.13	455.3	4	Sân trước	≥3m	16,00	LKG1.2m
					Tầng 2	125.77			Sân sau	≥2m		
					Tầng 3	122.25			Bên hông	≥2m		
					Tầng 4	107.15						
					Tổng cộng	455.30						
Tổng cộng			176	20,149.21			51,056.41		Tổng số mẫu nhà		44	

