

BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

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

Số: **36** /HDXD-QLDA

Hà Nội, ngày **31** tháng **01** năm **2024**

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 07/TTr-RBCONS ngày 25/12/2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số: 000.00.00.G17-231228-0019).

- 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; 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; Công văn số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về việc đình chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: Dự án nhóm B; công trình dân dụng; công trình chính cấp I; thời hạn sử dụng công trình chính không nhỏ hơn 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Ông Ngô Lưu Bình; chức vụ: Tổng Giám đốc.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.

- Địa chỉ: Số 176/1 – 176/3 đường Nguyễn Văn Thương, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.



5. Địa điểm xây dựng: Khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

6. Giá trị tổng mức đầu tư Dự án (theo Tờ trình): 793.960.153.000 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư (vốn khác): Vốn của chủ đầu tư, vốn huy động khác.

8. Thời gian thực hiện Dự án (theo Tờ trình): Quý III/2023 - Quý I/2026.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bcons.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty TNHH Công nghệ - Sản xuất và Thương mại Quang Huy.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 231/TC-QC ngày 04/5/2022 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1069/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 12/5/2023;

- Văn bản số 134/CV-CNDA ngày 22/5/2023 của Chi nhánh Cấp nước Dĩ An về việc chấp thuận đầu nối tuyến ống cấp nước cho dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng Bcons 2;

- Văn bản số 2425/PCBD-KHVT+KT ngày 29/5/2023 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2;

- Văn bản số 49 CV/NT.DA ngày 09/6/2023 của Chi nhánh Nước thải Dĩ An về việc chấp thuận đầu nối nước thải sinh hoạt cho dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2;

- Văn bản số 100/CV-BPS ngày 01/8/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons PS về việc chấp thuận cho dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 đầu nối hệ thống thoát nước thải;

- Quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 05/9/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 1138/PC07-CTPC ngày 28/9/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Bình Dương về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở;

- Văn bản số 09/CV-PK ngày 05/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Phát Khang về việc chấp thuận đấu nối hệ thống thoát nước thải cho dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2;

- Văn bản số 2501/UBND-ĐT ngày 05/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc đấu nối giao thông, thoát nước mưa dự án Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An;

- Quyết định số 6069/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Đông Hòa;

- Giấy phép môi trường số 174/GPMT-STNMT ngày 22/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp phép cho Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

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

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập tháng 8 năm 2022.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 12 năm 2023.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

- Nhà thầu lập khảo sát xây dựng:

+ Công ty TNHH Công nghệ sản xuất và Thương mại Quang Huy, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00018663 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 25/4/2019, thời hạn hiệu lực đến ngày 10/12/2028;

+ Chủ nhiệm lập khảo sát xây dựng: Hoàng Trọng Quang, chứng chỉ hành nghề khảo sát địa chất công trình số BXD-00020275 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 13/3/2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 13/3/2028.

- Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở:

+ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bcons, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00031230 do Cục Công tác phía Nam cấp ngày 30/3/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 30/3/2030;

+ Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kiến trúc: Lương Quốc Bảo, chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình số HCM-00001842 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/7/2023, thời hạn hiệu lực đến ngày 18/7/2033;

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Văn Hào, chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình số BXD-00106806 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 21/10/2020, thời hạn hiệu lực đến ngày 21/10/2025;

+ Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Nguyễn Trung Kiên, chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện công trình số BXD-00077440 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 08/11/2019, thời hạn hiệu lực đến ngày 08/11/2024;

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước công trình: Lê Đức Kiên, chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp, thoát nước công trình số BXD-00069477 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 27/8/2019, thời hạn hiệu lực đến ngày 27/8/2024.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc

Khu đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 có diện tích khoảng 5.819,1m² (trong đó, diện tích đất phù hợp quy hoạch khoảng 5.448,6m²; diện tích đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của Dự án khoảng 370,5m²). Dự án gồm 01 khối công trình cao 28 tầng và 02 tầng hầm. Chức năng chính của Dự án gồm: Thương mại dịch vụ, công cộng, sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ và 590 căn hộ ở (trong đó, 59 căn hộ có diện tích sử dụng <45m²; chiếm 10% tổng số căn hộ của Dự án). Chiều cao công trình tính từ cốt sàn tầng 1 (cốt ±0.000) đến đỉnh mái là 99,1m. Khoảng lùi khối đế công trình so với chỉ giới đường đỏ ≥ 3m; khoảng lùi xây dựng khối tháp ≥ 6m.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của Dự án như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	TKCS trình thẩm định
1	Tổng diện tích khu đất	m ²	5.819,1
	- Đất phù hợp quy hoạch	m ²	5.448,6
	- Đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án	m ²	370,5
2	Đất cây xanh, cảnh quan, hồ bơi	m ²	1.355,1
	- Cây xanh, cảnh quan (không kinh doanh)	m ²	1.208,03
	- Hồ bơi (không kinh doanh)	m ²	147,07
3	Đất giao thông sân bãi, hạ tầng kỹ thuật	m ²	1.539,8
	- Giao thông sân bãi	m ²	1.409,6
	- Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện)	m ²	130,2
4	Diện tích xây dựng khối đế	m ²	2.553,7
5	Diện tích xây dựng khối tháp	m ²	2.198,7
6	Mật độ xây dựng khối đế	%	46,87
7	Mật độ xây dựng khối tháp	%	40,35
8	Hệ số sử dụng đất	Lần	10,4
7	Số tầng nổi (chưa bao gồm tum thang và tầng kỹ thuật)	Tầng	28
	- Khối đế	Tầng	03
	- Khối tháp	Tầng	25

8	Số tầng hầm	Tầng	02
9	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	m ²	56.719,5
10	Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm)	m ²	71.908,3
11	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	29.885,5
12	Diện tích sàn sử dụng thương mại, dịch vụ, công cộng	m ²	12.067,8
13	Số căn hộ	Căn	590
14	Dân số	Người	1.195
15	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m ²	476,3
16	Diện tích nhà trẻ	m ²	766,8
17	Diện tích đậu xe	m ²	8.093,2

Phân khu chức năng được tổ chức như sau:

1.1. Phần ngầm (02 tầng)

- Tầng hầm 1: Diện tích sàn khoảng 5.381,2m²; cao 3,8m; bố trí các khu vực đỗ xe ô tô, xe máy (diện tích đỗ xe khoảng 4.038,8m²), các phòng kỹ thuật.

- Tầng hầm 2: Diện tích sàn khoảng 5.381,2m²; cao 3m; bố trí các khu vực đỗ xe ô tô, xe máy (diện tích đỗ xe khoảng 4.054,4m²), các phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, bể tự hoại.

1.2. Phần nổi (28 tầng)

- Tầng 1: Diện tích sàn khoảng 2.545m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.420,4m²); cao 5m; bố trí các sảnh đón, các không gian thương mại dịch vụ công cộng (khoảng 1.785,5m²), không gian nhà trẻ (khoảng 204,7m²), phòng ban quản lý, các phòng kỹ thuật.

- Tầng 2: Diện tích sàn khoảng 2.488,1m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.348,6m²); cao 4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ công cộng (khoảng 1.268,8m²), các phòng chức năng của nhà trẻ (khoảng 562,1m²), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 3: Diện tích sàn khoảng 2.450,7m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.303,2m²); cao 4m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ công cộng (khoảng 1.720,6m²), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 4: Diện tích sàn khoảng 2.198,1m² (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.050,5m²); cao 3,3m; bố trí các không gian thương mại dịch vụ công cộng (khoảng 1.509,7m²), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 5 + 8: Diện tích sàn khoảng 2.152,9m²/tầng (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 2.005,3m²/tầng); cao 3,3m/tầng (riêng tầng 8 cao 3,6m); bố trí các không gian thương mại dịch vụ công cộng (khoảng 1.445,8m²/tầng), các phòng kỹ thuật.

- Tầng 9: Diện tích sàn khoảng $2.198,7\text{m}^2$ (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.982,2\text{m}^2$); cao 3,6m; bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng (khoảng $476,3\text{m}^2$), 20 căn hộ ở, các căn hộ có diện tích thông thủy từ $32,9\text{m}^2 \div 85,4\text{m}^2$.

- Tầng 10: Diện tích sàn khoảng $2.136,6\text{m}^2$ (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng 1.989m^2); cao 3,2m; bố trí 30 căn hộ ở, các căn hộ có diện tích thông thủy từ $32,9\text{m}^2 \div 85,4\text{m}^2$.

- Tầng 11 ÷ 14: Diện tích sàn khoảng $2.125,7\text{m}^2/\text{tầng}$ (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.978,1\text{m}^2/\text{tầng}$); cao 3,2m/tầng; bố trí tổng số 120 căn hộ ở (30 căn/tầng), các căn hộ có diện tích thông thủy từ $32,9\text{m}^2 \div 85,4\text{m}^2$.

- Tầng 15 ÷ 28: Diện tích sàn khoảng $2.125,7\text{m}^2/\text{tầng}$ (trong đó diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất khoảng $1.978\text{m}^2/\text{tầng}$); cao 3,2m/tầng (riêng tầng 27 cao 3,3m; tầng 28 cao 3,5m); bố trí tổng số 420 căn hộ ở (30 căn/tầng), các căn hộ có diện tích thông thủy từ $32,9\text{m}^2 \div 86,2\text{m}^2$.

- Tum thang: Diện tích sàn khoảng $254,5\text{m}^2$; cao 4,5m; bố trí thang thoát hiểm lên mái, phòng kỹ thuật, kỹ thuật thang máy.

Mặt đứng công trình được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại. Giao thông đứng sử dụng các cụm thang máy (tổng số 10 thang) và các thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố. Giao thông ngang sử dụng các sảnh và hành lang giữa.

2. Phương án thiết kế kết cấu

- Phần móng: Lựa chọn phương án móng cọc khoan nhồi bê tông cốt thép D800 với chiều sâu hạ cọc dự kiến khoảng 19m (mũi cọc đặt tại lớp đất số 3, cát bụi thô trạng thái chặt - chặt vừa) và cọc ép D600 với chiều sâu hạ cọc dự kiến khoảng 19m (mũi cọc đặt tại lớp đất số 3, cát bụi thô trạng thái chặt - chặt vừa); đài móng điển hình cao từ 1m ÷ 3m. Tường tầng hầm sử dụng tường vây Barrette dày 400mm và vách bê tông dày từ 300mm ÷ 400mm.

- Phần thân: Lựa chọn hệ kết cấu khung - cột, vách kết hợp với 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 dầm điển hình: (300x450)mm, (400x600)mm, (450x700)mm, ...;
- + Tiết diện cột điển hình: (300x400)mm, (500x500)mm, (500x700)mm, ...;
- + Tiết diện cột - vách điển hình: (300x400)mm, (500x1600)mm, ...;
- + Chiều dày sàn điển hình: 150mm ÷ 250mm tùy từng vị trí.

3. Phương án thiết kế cấp điện

Tổng công suất tiêu thụ điện của Dự án theo tính toán khoảng 5.000kVA. Nguồn điện chính cấp cho Dự án lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực. Dự án bố trí 04 máy biến áp có công suất 4x1.250kVA. Nguồn điện dự phòng được cấp từ 02 máy phát điện có công suất 2x1.250kVA làm việc theo chế độ tự khởi

động và đóng điện khi mất điện lưới thông qua bộ chuyển nguồn tự động ATS. Các phụ tải đặc biệt như đèn thoát hiểm, đèn sự cố, hệ thống an ninh sử dụng một nguồn dự phòng ắc quy đi kèm hoặc UPS riêng để đảm bảo cung cấp điện liên tục cho công trình.

4. Phương án thiết kế cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước của Dự án theo tính toán khoảng $982\text{m}^3/\text{ng.đ}$ (bao gồm cả nước phục vụ PCCC). Nguồn cấp nước cho Dự án được lấy từ đường ống cấp nước của khu vực qua đồng hồ đo nước vào bể chứa nước ngầm. Nước từ bể chứa nước ngầm được bơm lên bể 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.

5. Phương án thiết kế thoát nước

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt của Dự án theo tính toán khoảng $380\text{m}^3/\text{ng.đ}$. Nước thoát từ xí, tiểu của khu vệ sinh và nước thải từ các chậu rửa được thoát theo đường ống thoát nước riêng biệt đến bể tự hoại. Nước thải từ bếp được thoát theo đường ống thoát nước riêng về ngăn tách mỡ. Nước thải sau bể tự hoại và ngăn tách mỡ sẽ được dẫn về tuyến ống thu gom của mạng lưới xử lý nước thải Dĩ An.

- 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 khu vực.

6. Các hệ thống kỹ thuật khác của dự án

Bao gồm giải pháp thiết kế cho các hệ thống: Thông tin liên lạc, điều hòa không khí - thông gió, truyền hình cáp, điều áp, hút khói, Camera an ninh.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định:

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

- Nội dung thẩm định liên quan về quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng; không xem xét sự đồng bộ các cấp độ quy hoạch đối với các chỉ tiêu không thể hiện trong thiết kế cơ sở;

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14);

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

- 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.

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 dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương 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.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương có các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch đã được Ủy

ban nhân dân thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 05/9/2023 về đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quy hoạch 1/500	Hồ sơ thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Tổng diện tích khu đất	m ²	5.819,1	5.819,1	Phù hợp
	- Đất phù hợp quy hoạch	m ²	5.448,6	5.448,6	Phù hợp
	- Đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án	m ²	370,5	370,5	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	≤ 2.553,72	2.553,7	Phù hợp
	- Diện tích xây dựng khối đế	m ²	≤ 2.553,72	2.553,7	Phù hợp
	- Diện tích xây dựng khối tháp	m ²	≤ 2.210,71	2.198,7	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng khối đế	%	≤ 46,87	46,87	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng khối tháp	%	≤ 40,57	40,35	Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất	Lần	≤ 11,3	10,4	Phù hợp
6	Số tầng nổi (chưa bao gồm tum thang và tầng kỹ thuật)	Tầng	28	28	Phù hợp
	- Khối đế	Tầng	03	03	Phù hợp
	- Khối tháp	Tầng	25	25	Phù hợp
7	Số tầng hầm	Tầng	02	02	Phù hợp
8	Tổng diện tích sàn (tính hệ số sử dụng đất)	m ²	61.546,17	56.719,5	- 4.826,67
9	Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm)	m ²	72.643,06	71.908,3	- 734,76
10	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	29.997,8	29.885,5	- 112,3
11	Diện tích sàn sử dụng thương mại, dịch vụ, công cộng	m ²	12.531,5	12.067,8	- 463,7
12	Số căn hộ	Căn	590	590	Phù hợp
13	Dân số của Dự án (tính theo diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân 25m ² /người)	Người	1.200	1.195	- 5
14	Diện tích cây xanh nội bộ	m ²	≥ 1.203,48	1.208,03	Phù hợp
15	Tỷ lệ cây xanh nội bộ	%	22,09	22,17	Phù hợp
16	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m ²	≥ 473,1	476,3	Phù hợp
17	Số trẻ em	Trẻ	60	60	Phù hợp
18	Diện tích nhà trẻ (12m ² /trẻ)	m ²	≥ 721,9	766,8	Phù hợp
19	Diện tích đậu xe	m ²	≥ 7.656,7	8.093,2	Phù hợp
20	Khoảng lùi xây dựng khối đế	m	≥ 3	≥ 3	Phù hợp
21	Khoảng lùi xây dựng khối tháp	m	≥ 6	≥ 6	Phù hợp

Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương có chức năng sử dụng đất, quy mô phần ngầm phù hợp với quy hoạch phân khu được Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 và Quyết định số 6069/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An.

Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án có điều chỉnh giảm một số chỉ tiêu quy hoạch (về tổng diện tích sàn, diện tích sàn sử dụng căn hộ ở, thương mại dịch vụ công cộng, dân số) so với quy hoạch chi tiết rút gọn tại Quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 05/9/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An. Về nội dung này, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch xây dựng tại địa phương để được biết và quản lý. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có ý kiến khác, 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 hồ sơ trình thẩm định, dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 có một số chỉ tiêu, thông số về diện tích lô đất, mục tiêu đầu tư, tiến độ thực hiện cơ bản phù hợp với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1069/QĐ-UBND chứng nhận lần đầu ngày 12/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An, cụ thể:

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Tên dự án	Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2.	Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2.	Phù hợp
2	Nhà đầu tư	Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.	Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.	Phù hợp
3	Địa điểm xây dựng	Phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.	Phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.	Phù hợp
4	Diện tích khu đất	5.819,1m ²	5.819,1m ²	Phù hợp
5	Dân số	1.200 người	1.195 người	Phù hợp
6	Quy mô dự án	Chung cư hỗn hợp 28 tầng + 02 tầng hầm;	Chung cư hỗn hợp 28 tầng + 02 tầng hầm; số	Phù hợp

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
		số lượng căn hộ 606 căn hộ chung cư.	lượng căn hộ 590 căn hộ chung cư.	
7	Tổng mức đầu tư	793.960.153.000 đồng	793.960.153.000 đồng	Phù hợp
8	Tiến độ thực hiện dự án	Quý III/2023 đến Quý I/2026	Quý III/2023 đến Quý I/2026	Phù hợp

Về chương trình phát triển nhà ở của Dự án: Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 có quy mô dân số, tổng diện tích sàn ở, số căn hộ phù hợp với Phụ lục đính kèm Văn bản số 2605/UBND-ĐT ngày 18/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về cung cấp thông tin điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021 – 2025, cụ thể:

TT	Nội dung	Văn bản số 2605/UBND-ĐT	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Diện tích khu đất	5.819,1m ²	5.819,1m ²	Phù hợp
2	Dân số	1.200 người	1.195 người	Phù hợp
3	Địa điểm xây dựng	Phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.	Phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.	Phù hợp
4	Tổng diện tích sàn ở	29.997,8m ²	29.885,5m ²	Phù hợp
5	Số căn hộ	590 căn	590 căn	Phù hợp

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

Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án với khu vực (về cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông) là khả thi. Cụ thể, dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 đã được 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: Tại Văn bản số 2425/PCBD-KHVT+KT ngày 29/5/2023 của Công ty Điện lực Bình Dương;

- Cấp nước: Tại Văn bản số 134/CV-CNDA ngày 22/5/2023 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An;

- Thoát nước thải: Tại Văn bản số 49CV/NT.DA ngày 09/6/2023 của Chi nhánh nước thải Dĩ An; Văn bản số 100/CV-BPS ngày 01/8/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons PS; Văn bản số 09/CV-PK ngày 05/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Phát Khang;

- Giao thông: Văn bản số 2501/UBND-ĐT ngày 05/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

- Giải pháp thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản hợp lý. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định Điều tại 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; 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.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Bình Dương góp ý về phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 1138/PC07-CTPC ngày 28/9/2023.

- Dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép môi trường số 174/GPMT-STNMT ngày 22/12/2023.

- Chiều cao xây dựng công trình phù hợp với chiều cao tỉnh không đã được Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Văn bản số 231/TC-QC ngày 04/5/2022.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định tuân thủ với hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng phù hợp quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- 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.

- Trong bước triển khai tiếp theo, chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn thiết kế có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với hệ thống Quy chuẩn xây dựng hiện hành và các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình.



V. KẾT LUẬN

1. Kết luận

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

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

- Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này với hồ sơ thiết kế cơ sở, đề nghị chủ đầu tư báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để có ý kiến xác nhận theo quy định.

2. Kiến nghị

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

- Tiếp tục thực hiện các nội dung lưu ý/khuyến nghị tại các văn bản được nêu tại Mục II.1 văn bản này;

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế chịu trách nhiệm rà soát, kiểm tra nội dung của hồ sơ thiết kế đảm bảo phù hợp với chủ trương đầu tư, các pháp lý về đầu tư xây dựng và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng; phải 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, Xây dựng cũng như các quy định khác có liên quan trước khi thi công;

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030;

- Trước khi tiến hành thi công, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được xác định chính xác mốc giới và ranh giới của các ô đất và cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch để đảm bảo việc thi công 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;

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

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 tại khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr. Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- UBND tỉnh Bình Dương (để phối hợp và quản lý);
- UBND TP Dĩ An
- Sở XD tỉnh Bình Dương
- Lưu: VT, QLDA (NTU).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Phạm Như Huy