

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỔ XÂY DỰNG

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

Số: **26626**/SXD-QLXDCT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **24** tháng 7 năm 2026

Về việc thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng dự án Căn hộ Đạt Phước
ven sông tại phường Lái Thiêu,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước
(Địa chỉ: số 60/3 Đại Lộ Bình Dương, khu phố Tây,
phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 072/TT-TKCS/ĐP ngày 02 tháng 07 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước về đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Căn hộ Đạt Phước ven sông tại phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Căn hộ Đạt Phước ven sông tại phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Căn hộ Đạt Phước ven sông.

2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính của dự án, thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: Công trình dân dụng, cấp I; Nhóm B; Thời hạn sử dụng theo thiết kế 100 năm (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

3. Mã định danh: 7926110347900.

4. Quy mô đầu tư xây dựng: Gồm 01 khối nhà (1 tầng hầm chung + 05 tầng khối đế chung, 02 khối tháp cao 20 tầng và 25 tầng); chức năng: chung cư kết hợp thương mại dịch vụ; số tầng cao: 30 tầng + tum thang + 01 tầng hầm; chiều cao xây dựng: 108,95m (tính từ cao độ đường nội bộ đến đỉnh mái công trình); diện tích xây dựng: 2.665,5 m²; tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tum thang, hầm): 63.267,09 m²; mật độ xây dựng: 53,89%; hệ số sử dụng đất 9,9 lần.

- Phạm vi, quy mô công trình thẩm định: Toàn bộ dự án.

5. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư Đạt Phước.

6. Tên cơ quan chuẩn bị dự án và thông tin liên hệ: Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước (*hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702772556 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 21 tháng 5 năm 2019 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 08 tháng 5 năm 2023*). Địa chỉ liên hệ: 60/3 Đại Lộ Bình Dương, khu phố Tây, Phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Địa điểm xây dựng dự án: đường Vĩnh Phú 29, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh (*chi tiết thửa đất theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 29 tháng 4 năm 2025*).

Quy mô sử dụng đất: 5.691,6 m² (*theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 615, tờ bản đồ số C2DC5; thửa đất số 876, 1935, 2038, 2039, tờ bản đồ số 55, diện tích 5.691,6m² (bao gồm 745,6m² thuộc hành lang an toàn đường bộ, hàng lang an toàn đường điện và hành lang bảo vệ rạch) ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương*).

8. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng của dự án: (*Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này*): 1.175.956.263.046 đồng (*theo Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho dự án*).

9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

10. Thời gian thực hiện dự án: Hoàn thành nghiệm thu đưa dự án vào hoạt động: Quý III/2028 theo nội dung tại Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho dự án.

11. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng (*theo Tờ trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước*): Thiết kế cơ sở áp dụng Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

12. Nhà thầu tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001512 do Cục công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 26 tháng 4 năm 2022; thời hạn đến 26 tháng 4 năm 2032.

- Chủ nhiệm thiết kế: Trần Gia Huy, Chứng chỉ hành nghề Kiến trúc số HCM-00002261 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 12 năm 2023; thời hạn đến 11 tháng 12 năm 2033.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Thị Ngọc Vĩ; Chứng chỉ hành nghề Kiến trúc số HCM-00002346 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 12 năm 2023; thời hạn đến 26 tháng 12 năm 2033.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Thụy; Chứng chỉ hành nghề hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00061498 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 13 tháng 6 năm 2024; thời hạn đến 13 tháng 6 năm 2029.

- Chủ trì thiết kế điện: Nguyễn Hữu Ý; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00139003 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 04 tháng 5 năm 2022; thời hạn đến 04 tháng 5 năm 2027.

- Chủ trì thiết kế điện nhẹ: Nguyễn Hữu Việt; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00000388 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 04 tháng 5 năm 2022; thời hạn đến 04 tháng 5 năm 2027.

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Phan Thanh Bằng; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00110978 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 08 tháng 7 năm 2022; thời hạn đến 08 tháng 7 năm 2027.

- Chủ trì thiết kế điều hòa thông gió: Phạm Trường Xuân; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00146994 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 08 tháng 7 năm 2022; thời hạn đến 08 tháng 7 năm 2027.

13. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng hạng 1 số BXD-00002237 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 16 tháng 6 năm 2022; thời hạn đến 16 tháng 6 năm 2032.

- Chủ nhiệm, chủ trì khảo sát địa chất, địa hình: Nguyễn Văn Học; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00003381 ngày 08 tháng 7 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp; thời hạn đến 08 tháng 7 năm 2027.

14. Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty Cổ phần kiểm định xây dựng Sài Gòn; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000774 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 25 tháng 3 năm 2022; thời hạn đến 25 tháng 3 năm 2032.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Phạm Anh Hào; Chứng chỉ hành nghề Kiến trúc số HCM-00000033, cấp ngày 22 tháng 11 năm 2021 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp; thời hạn đến 22 tháng 11 năm 2031.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Ngô Trường Lâm Vũ; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00000020 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 11 tháng 02 năm 2022; thời hạn đến 11 tháng 02 năm 2027.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế điện: Bùi Văn Khải; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00000022 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 11 tháng 02 năm 2022; thời hạn đến 11 tháng 02 năm 2027.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp thoát nước: Phan Nhật Khánh Trình; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD - 00139002 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 04 tháng 5 năm 2022; thời hạn đến 04 tháng 5 năm 2027.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế hạ tầng kỹ thuật: Trần Bắc; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00141361 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 06 tháng 5 năm 2022; thời hạn đến 06 tháng 5 năm 2027.

15. Các thông tin khác (nếu có): Không.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

1.1. Pháp lý quyền sử dụng đất: Quyết định số 3625/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Căn hộ Đạt Phước Ven Sông tại phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

- Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư¹.

- Quyết định số 4087/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 8398/2025/STC-TTKQ ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Cơ quan đăng ký đầu tư (Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) với Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước).

1.3. Về quy hoạch xây dựng: Công văn số 1274/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu về chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Căn hộ Đạt Phước Ven Sông, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh

1.4. Về môi trường: Thông báo số 322/TB-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu về việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường dự án "Căn hộ Đạt Phước ven sông" của Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước.

1.5. Về phòng cháy chữa cháy: Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 117-02-25/TK.33/SCQC ngày 09 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn kèm Bảng đối chiếu những nội dung thẩm định quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ.

¹ Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án: Nhà đầu tư thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ (theo yêu cầu tại Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương).

1.6. Về đầu nối hạ tầng kỹ thuật

- Công văn số 93/CV-CNTA ngày 24 tháng 5 năm 2025 của Chi nhánh cấp nước Thuận An về việc đầu nối cấp nước cho dự án.
- Công văn số 3495/PCBD-KHVT+VT ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện dự án Căn hộ Đạt Phước Ven Sông.
- Công văn số 9643/SXD-BTKT ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc kết nối giao thông dự án Căn hộ Đạt Phước Ven Sông vào đường Vĩnh Phú 29, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công văn số 10330/SXD-HTKT ngày 01 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc đầu nối thoát nước mưa dự án Căn hộ Đạt Phước ven sông tại phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công văn số 160/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Ban quản lý dự án chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc xem xét đầu nối nước thải sinh hoạt dự án.
- Công văn số 164/TC-QC ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

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

- Biên bản số 03.1/BBNT.KQKSĐC ngày 30 tháng 6 năm 2025 về nghiệm thu hoàn thành kết quả khảo sát địa chất do Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Thành Phố Hồ Chí Minh lập.
- 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. Báo cáo kết quả thẩm tra: Báo cáo số 117-02-25/TK.33/SCQC ngày 09 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn về kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc

Dự án Căn hộ Đạt Phước Ven Sông tại số đường Vĩnh Phú 29, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng trên khu đất có diện tích 5.691,6 m² (trong đó có 4.946 m² đất phù hợp quy hoạch).

- Tổng diện tích khu đất: 5.691,6 m² (trong đó diện tích đất phù hợp quy hoạch là 4.946 m²).
- Số tầng cao: 01 tầng hầm và 30 tầng nổi + tầng kỹ thuật và tum thang. Khối công trình có phần đế cao 05 tầng, phần tháp cao 25 tầng (gồm tháp A cao 20 tầng và tháp B cao 25 tầng).
- Cao độ xây dựng: cao độ ± 0,000 (cote sân đường nội bộ) tương ứng cao độ + 2,80 m (hệ cao độ chuẩn quốc gia Hòn Dấu); cao độ tầng 1 cao hơn cote sân đường nội bộ 0,75 m.



- Chỉ giới đường đỏ: trùng ranh lộ giới đường Vĩnh Phú 29, đường QHPK – 14m và ranh đất xung quanh.

- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới đường Vĩnh Phú 29 là $\geq 6\text{m}$; khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới đường quy hoạch phân khu $\geq 6\text{m}$; khoảng lùi xây dựng công trình so với các ranh đất còn lại $\geq 3\text{m}$.

- Chiều sâu công trình: - 3,75 m (từ cote cao độ đường nội bộ đến mặt sàn tầng hầm 1).

- Chiều cao công trình: 108,95 m (từ cote cao độ đường nội bộ đến đỉnh mái công trình).

- Diện tích xây dựng (tại tầng 1): 2.665,50 m²;

- Mật độ xây dựng toàn khu: 53,89 % (tại khối đế) và 40,44 % (tại khối tháp).

- Hệ số sử dụng đất: 9,9 lần.

- Số lượng: 485 căn hộ, 137 căn hộ thương mại dịch vụ (128 văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) và 09 căn thương mại dịch vụ (shophouse)).

- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm diện tích để xe, kỹ thuật, gian lánh nạn, phòng cháy chữa cháy, tầng kỹ thuật tại sân thượng): 49.008,46 m².

- Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm, kỹ thuật, gian lánh nạn, tầng tum): 63.267,09 m²; trong đó:

Stt	Nội dung thiết kế	Diện tích
1	Tầng hầm (bãi đậu xe, sảnh, thang, kỹ thuật, phụ trợ, phòng tập kết rác...)	4.739,37m ²
2	Tầng 1 (sảnh căn hộ, căn hộ dịch vụ, nhóm trẻ, phòng trực PCCC, khu vệ sinh, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang bộ...)	2.665,5 m ²
3	Tầng 2 (bãi để xe máy, phòng sinh hoạt cộng đồng; các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang bộ...)	2.665,5 m ²
4	Tầng 3 (bãi để xe máy; phòng sinh hoạt cộng đồng; 12 căn văn phòng kết hợp lưu trú; các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang bộ...)	2.663,2 m ²
5	Tầng 4 (phòng sinh hoạt cộng đồng, 34 căn văn phòng kết hợp lưu trú, các phòng kỹ thuật điện nước, sảnh thang máy, thang bộ...)	2.663,2 m ²
6	Tầng 5 (phòng sinh hoạt cộng đồng, 17 căn văn phòng kết hợp lưu trú, 2 căn hộ dịch vụ, khu vệ sinh, hồ bơi, sân vườn cảnh quan; các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang bộ...)	2.663,19 m ²
7	Tầng 6 ÷ 10 (tháp A): 13 căn văn phòng kết hợp lưu trú, các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang bộ... Diện tích 898,82 m ² /tầng x 5 tầng	4.494,1 m ²
8	Tầng 11 ÷ 25 (tháp A): 9 căn hộ ở, các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang bộ... Diện tích 861,16 m ² /tầng x 15 tầng	12.917,4 m ²

Stt	Nội dung thiết kế	Diện tích
9	Tầng 6 - 30 (tháp B): 14 căn hộ ở, các phòng kỹ thuật, sảnh thang máy, thang bộ...; Diện tích 1.101,48 m ² /tầng x 25 tầng	27.537 m ²
10	Tầng kỹ thuật (tháp A diện tích 126,42 m ² và tháp B diện tích 132,21 m ² : thang bộ, phòng bơm tăng áp, phòng máy thang máy, sân thượng...	258,63 m ²

2. Phương án kết cấu

- Công trình sử dụng phương án móng cọc.
- Hệ kết cấu chịu lực chính theo phương đứng của công trình là hệ cột/vách bê tông cốt thép, hệ dầm sàn bê tông cốt thép.
- Hệ kết cấu dầm sàn các tầng khối đế: chiều cao điển hình 600-750 mm, chiều dày sàn trong khoảng 180-250 mm.
- Hệ kết cấu dầm sàn các tầng điển hình: chiều dày sàn 180-230 mm, chiều cao dầm biên điển hình 750 mm.

3. Phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật

a. Giải pháp thiết kế điện, chiếu sáng

Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ lưới trung thế hiện hữu trong khu vực, thuộc lưới điện quốc gia. Từ điểm đấu nối lấy nguồn, kéo tuyến cáp ngầm trung thế 24kV cấp điện cho công trình thông qua tủ đóng cắt trung thế. Lắp đặt trạm biến áp 22/0,4kV: công suất 2x1600kVA cung cấp cho công trình, trong đó:

- 01 máy biến áp 1600kVA (TR-1) cấp điện cho phụ tải căn hộ tháp B và các căn hộ shophouse.
- 01 máy biến áp 1600Kva (TR-2) cấp điện cho phụ tải căn hộ tháp A, các căn hộ shophouse và phụ tải công cộng – động lực (và phụ tải phòng cháy chữa cháy khi có cháy).

Công trình lắp đặt 01 máy phát điện công suất 700kVA để cấp điện dự phòng cho phụ tải công cộng – động lực và phụ tải PCCC của công trình.

Từ các tủ điện tầng, có các mạch nhánh đưa đến các tủ điện các căn hộ, tủ điện khu vực trên máng cáp treo trên trần. Từ các tủ điện này, các mạch nhánh nhỏ hơn sẽ cấp điện đến các thiết bị điện. Các mạch nhánh này được luồn trong ống PVC đi ngầm trong trần, sàn. Từ tủ trung thế, đi cáp trung thế cấp tới các trạm biến áp khô (2 máy biến áp khô 3 pha - 22/0.4kV có công suất 1600kVA) đặt tại tầng hầm. Sau đó sẽ được kéo vào tủ điện phân phối chính, từ đây cấp nguồn đến các tủ điện tầng bằng hệ thống thanh dẫn/ cáp điện chạy trên thang/ máng đặt bên trong hộp gen điện. Một máy phát điện công suất 700kVA được lắp đặt nhằm cung cấp nguồn dự phòng cho dự án trong trường hợp nguồn điện chính bị gián đoạn.

Hệ thống tiếp địa an toàn cho thiết bị điện trung thế và hạ thế được thực hiện độc lập với hệ thống tiếp địa chống sét. Điện trở tiếp đất an toàn của hệ thống điện hạ thế bảo đảm $\leq 4\Omega$, hệ thống tiếp địa chống sét $\leq 10\Omega$.

Công trình có thiết kế hệ thống điện phụ trợ như điện thoại, data, âm thanh, camera... theo yêu cầu sử dụng của công trình.

b. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp, thoát nước

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt: Nguồn cấp nước được lấy từ hệ thống cấp nước hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Tổng lưu lượng nước sinh hoạt của công trình là: $Q_{cn} = 242m^3$. Nước được lưu trữ trong bể nước ngầm có thể tích $205m^3$. Đường ống cấp đi trong các hộp kỹ thuật, trên trần, ngầm trong sàn hoặc âm tường. Ống nước từ các ống đứng được dẫn đến từng thiết bị vệ sinh chạy trên sàn ngoài hành lang các tầng. Dùng ống PPR với ống nước lạnh dùng PN10, nối ống bằng phương pháp hàn nhiệt. Công trình bố trí bể nước mái tại tháp A dung tích $40m^3$ và bể nước mái tại tháp B dung tích $50m^3$. Các khu vực sử dụng nước thuộc 4 tầng trên cùng của mỗi khối được cấp nước nhờ áp lực của cụm máy bơm tăng áp, các khu vực sử dụng nước thuộc các tầng còn lại được cấp nước nhờ trọng lực từ bồn nước mái xuống. Trên trục đứng bố trí các van giảm áp tại các vị trí phù hợp.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: bố trí bể nước chữa cháy $310 m^3$ và một cụm bơm chữa cháy đặt tại tầng hầm 1.

- Hệ thống thoát nước: Công trình bố trí 02 cụm xử lý nước thải: cụm chính gồm bể tự hoại $140m^3$ xử lý nước thải sinh hoạt kết hợp bể tách mỡ $41m^3$ xử lý nước thải bếp; cụm còn lại gồm bể tự hoại $16m^3$ xử lý nước thải sinh hoạt kết hợp bể tách mỡ $8m^3$ xử lý nước thải bếp. Nước thải từ lavabo, phễu thu sàn được gom vào ống đứng WP, dẫn xuống tầng hầm và về hố gom nước thải sau bể tự hoại. Nước thải chậu bếp được gom vào ống đứng KP, dẫn xuống tầng hầm qua bể tách mỡ xử lý sơ bộ, sau đó về hố gom nước thải. Nước thải từ hố gom được bơm qua đồng hồ đo lưu lượng và đầu nối ra hố ga nước thải trên đường Vĩnh Phú 29.

- Nước mưa từ mái được thu vào hệ thống ống đứng và kết nối đến hố ga của sân nền bên trong dự án, từ các hố ga thoát nước mưa kết nối vào hệ thống cống thoát nước mưa chính của khu vực. Nước tầng hầm, gồm nước rửa sàn và nước mưa theo ram dốc, được thu qua mương sàn và hố thu. Tại mỗi hố bơm bố trí 02 bơm chìm hoạt động luân phiên, bơm nước lên hố ga tầng 1 trước khi thoát ra hệ thống hạ tầng chung.

c. Giao thông bên ngoài nhà và phục vụ phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn: Đường giao thông nội bộ dọc theo chiều dài công trình, phục vụ cư dân và thương mại dịch vụ. Hệ thống đường nội bộ kết nối với đường Vĩnh Phú 29 ở hướng Đông Nam của khu đất theo thỏa thuận đầu nối giao thông được duyệt. Bãi đậu xe phòng cháy chữa cháy được bố trí dọc theo đường giao thông nội bộ tiếp cận được toàn bộ một mặt công trình; không trồng cây tầm cao, không có vật cản trên cao trong phạm vi 2 đến 10 m từ mép bãi xe đến mặt ngoài của công trình; khoảng cách từ mép gần của bãi xe phòng cháy chữa cháy đến cửa phòng đệm thang máy chữa cháy không quá 18 m; và đảm bảo các quy định trong QCVN 06:2022/BXD về bãi đậu xe phòng cháy chữa cháy.

4. Giải pháp thiết kế an toàn về phòng cháy chữa cháy: Theo Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 117-02-25/TK.33/SCQC ngày 09 tháng 6 năm 2026

của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn (SCQC) kèm Bảng đối chiếu những nội dung thẩm định quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Phạm vi 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 4 Điều 27 Luật Xây dựng năm 2025 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 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, không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đề án quy hoạch xây dựng.

- 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, thủ tục về môi trường và thủ tục về phòng cháy chữa cháy 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, pháp luật về môi trường và pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 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.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 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.

- 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; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn lập hồ sơ khảo sát, kiểm định và thiết kế về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

2. Nguyên tắc thẩm định Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện theo nguyên tắc tại khoản 1 Điều 27 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 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.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng; điều kiện năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia dự án (nếu cần thiết).

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập cơ bản đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 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.

- Nhà thầu khảo sát xây dựng, Nhà thầu lập và thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định tại Điều 88 Luật Xây dựng năm 2025.

- Các cá nhân thực hiện khảo sát xây dựng, chủ trì lập và thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện theo quy định của Luật Kiến trúc và Điều 88 Luật Xây dựng năm 2025.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ.

Đối chiếu với Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Căn hộ Đạt Phước ven sông được chấp thuận tại Công văn số 1274/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu

Stt	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Quy hoạch 1/500	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Diện tích khu đất	5.691,60 m ²	5.691,60 m ²	Phù hợp
2	Diện tích đất phù hợp quy hoạch	4.946 m ²	4.946 m ²	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng công trình			
3.1	Khối đế	2.665,8 m ²	2.665,5 m ²	Phù hợp
3.2	Khối tháp	2.008 m ²	2.000,3 m ²	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	53,90 %	53,89 %	Phù hợp
4.1	Khối đế	65,2 %	53,89 %	Phù hợp
4.2	Khối tháp	40,80 %	40,44 %	Phù hợp
5	Dân số	1.000 người	1.000 người	Phù hợp
6	Số lượng căn hộ	622 căn	622 căn	Phù hợp
6.1	Căn hộ ở	485 căn	485 căn	Phù hợp
6.2	Căn hộ TMDV (Văn phòng kết hợp lưu trú, căn hộ dịch vụ)	137 căn	128 căn (Văn phòng kết hợp lưu trú)	Phù hợp
6.3			9 căn hộ dịch vụ	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	10 lần	9,9 lần	Phù hợp
8	Tầng cao tối đa	≤ 30 tầng	30 tầng + tum	Phù hợp
8.1	Khối đế	05 tầng	05 tầng	Phù hợp
8.2	Khối tháp	25 tầng	20 và 25 tầng + tum	(*)
8.3	Tầng hầm	01 tầng hầm	01 tầng hầm	Phù hợp
9	Chiều cao xây dựng công trình	≤ 120 m	108,95 m	Phù hợp
10	Khoảng lùi công trình			
10.1	Ranh lộ giới đường tiếp giáp	≥ 6 m	> 6 m	Phù hợp
10.2	Ranh đất xung quanh	≥ 3 m	> 3 m	Phù hợp

(*) Điểm 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư quy định: Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái.

3. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực

Hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà của dự án (về đầu nối hệ thống giao thông và cấp điện, cấp, thoát nước) đã được cơ quan chức năng tại khu vực có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản. Khi thực hiện đầu tư xây dựng kết nối, Chủ đầu tư cần kiểm tra hiện trạng và trình cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận phương án đầu nối (nếu có) theo quy định nhằm đảm bảo đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực, đồng thời thực hiện các yêu cầu tại các văn bản thỏa thuận kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực đã được các cơ quan chức năng thỏa thuận.

4. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và việc áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng của thiết kế xây dựng; đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (nếu có):

4.1. 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

Danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án đính kèm Tờ trình của Chủ đầu tư, phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành (theo Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 117-02-25/TK.33/SCQC ngày 09 tháng 06 năm 2026 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn).

a. Diện tích để xe của dự án (có phân định phần diện tích để xe máy, diện tích để xe ô tô phục vụ cho khu căn hộ ở, khu căn hộ thương mại dịch vụ): theo thiết kế bố trí ở tầng hầm ($3.555,65 \text{ m}^2$), tầng 2 ($2.279,8 \text{ m}^2$), tầng 3 ($1.311,42 \text{ m}^2$): $7.146,87 \text{ m}^2 > 6.576,93 \text{ m}^2$ diện tích tính toán theo Quy chuẩn là đảm bảo.

Hạng mục	Tiêu chuẩn	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	DT đậu xe theo QCVN (m^2)	DT đậu xe theo thiết kế (m^2)
Diện tích đậu xe căn hộ ở ²	20 m^2 /100 m^2 sàn sử dụng căn hộ	28.398,63	5.679,73	7.146,87
Diện tích đậu xe văn phòng kết hợp lưu trú ³	20 m^2 /160 m^2 sàn sử dụng	6.049,89	756,24	

² Điểm b khoản 2.2.17 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư “b) Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25 m^2 cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m^2 cho 100 m^2 diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m^2 chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư”

³ Khoản 2.2.17.2 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư “Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) của phần căn hộ lưu trú và phần văn phòng kết hợp lưu trú trong nhà chung cư hỗn hợp phải tính toán đảm bảo tối thiểu 20 m^2 cho 160 m^2 diện tích sử dụng căn hộ lưu trú và phần văn phòng kết hợp lưu trú; phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt”

Hạng mục	Tiêu chuẩn	Diện tích sàn sử dụng (m ²)	DT đậu xe theo QCVN (m ²)	DT đậu xe theo thiết kế (m ²)
Diện tích đậu xe thương mại dịch vụ	25 m ² /100 m ² sàn sử dụng	563,86	140,97	
Tổng cộng			6.576,93	

b. Diện tích nhóm trẻ (*căn cứ theo Bảng 2.4 của QCVN 01:2021/BXD*): Diện tích khu giữ trẻ bố trí tại tầng 01 với diện tích 606,33 m² > 600 m² diện tích theo quy định là đảm bảo.

Tiêu chuẩn	Số trẻ ⁴	Diện tích cần thiết	Diện tích theo thiết kế
50 cháu/1000 người; 12 m ² /cháu	50	600 m ²	606,33 m ²

c. Diện tích khu sinh hoạt cộng đồng (*căn cứ theo Điểm 2.2.7 QCVN 04:2021/BXD*): theo thiết kế được bố trí ở tầng 01 (28,29 m²), tầng 2 (30,67 m²), tầng 3 (85,48 m²), tầng 4 (54,02 m²) và tầng 5 (221,83 m²) với tổng diện tích là 420,29 m² > 388 m² diện tích theo quy định là đảm bảo.

Tiêu chuẩn	Số căn hộ	Diện tích cần thiết	Diện tích theo thiết kế
0,8 m ² /căn hộ	485 căn	485 x 0,8 = 388 m ²	420,29 m ²

d. Về dân số dự án: Căn cứ Công văn số 1274/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Căn hộ Đạt Phước ven sông; chỉ tiêu dân số là 1.000 dân; số căn hộ tối đa: 485 căn và số căn hộ TMDV (văn phòng kết hợp lưu trú, căn hộ dịch vụ) 137 căn. Hiện nay, thiết kế cơ sở của dự án được triển khai với cơ cấu dân số/căn hộ phù hợp theo đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 tại Công văn số 1274/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu (kèm Bảng tính toán tại thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi).

4.2. Về an toàn xây dựng

- Giải pháp thiết kế cơ sở công trình được đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất, đơn vị thẩm tra xem xét, đánh giá và kết luận: “*Hồ sơ thiết kế cơ sở đầu tư xây dựng Căn hộ Đạt Phước Ven Sông đủ điều kiện để triển khai bước tiếp theo*”, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định; tại Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 117-02-25/TK.33/SCQC ngày 09 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn đánh giá:

+ *Khả năng chịu lực: Các cấu kiện móng, cột, vách, dầm, sàn điển hình đảm bảo khả năng chịu lực.*

+ *Biến dạng, ổn định: Các cấu kiện đảm bảo các điều kiện về ổn định, biến dạng nằm trong giới hạn cho phép.*

+ *Yếu tố bất lợi về an toàn công trình: Đã được xét đến đầy đủ trong tính*

⁴ Dân số của dự án là 1.000 dân theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Căn hộ Đạt Phước ven sông được chấp thuận tại Công văn số 1274/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu.

toán thiết kế”.

- Tại giai đoạn thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm tra, thẩm định về sự phù hợp của thiết kế với quy định tại Điều 29, Điều 30 Luật Xây dựng năm 2025 và Điều 41 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ trên cơ sở có đầy đủ số liệu khảo sát địa chất và thiết kế chi tiết theo quy định để đánh giá về điều kiện an toàn xây dựng của công trình. Chủ đầu tư cần tiến hành thí nghiệm hiện trường kiểm tra sức chịu tải của cọc móng, để xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc (nếu có) nhằm đảm bảo an toàn cho công trình. Do giải pháp kết cấu chính được lựa chọn sơ bộ dựa trên các thông số tổ hợp tải trọng cơ bản chưa được tính toán cụ thể, nên khi triển khai thiết kế kỹ thuật phải căn cứ trên cơ sở tính toán chi tiết dựa vào địa chất công trình và điều kiện thực tế; tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc theo quy định tại QCVN 10:2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng, QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình ngầm đô thị, QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

4.3. Giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy

Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đã được đơn vị tư vấn thiết kế lập, đơn vị tư vấn thẩm tra, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định. Trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 117-02-25/TK.33/SCQC ngày 09 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn (SCQC) kèm Bảng đối chiếu những nội dung thẩm định quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ đã kết luận “Việc đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất về giải pháp thiết kế và các tiêu chí đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu hộ, cứu nạn: Giải pháp thiết kế đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy”.

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 117-02-25/TK.33/SCQC ngày 09 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn (SCQC), Sở Xây dựng đã kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế cơ sở về thực hiện thiết kế phòng cháy chữa cháy; kiểm tra việc đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về phòng cháy chữa cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá về đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy:

- Danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng.
- Loại, cấp công trình sử dụng trong việc tính toán.
- Bảng tổng hợp kết quả tính toán các tiêu chí đánh giá về an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu hộ, cứu nạn.
- Phương án dự kiến bậc chịu lửa; phương án đề xuất giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; phương án đề xuất thoát khói cho nhà, gian phòng và hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói.

- Bản vẽ thiết kế cơ sở về phòng cháy chữa cháy theo khoản 3 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ..

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận: Báo cáo nghiên cứu khả thi Căn hộ Đạt Phước ven sông tại phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện để Chủ đầu tư phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Kiến nghị

Những yêu cầu đối với Chủ đầu tư, đơn vị tham gia hoạt động xây dựng

- Chủ đầu tư thực hiện hoàn tất yêu cầu của các văn bản pháp lý đã nêu tại Mục II của thông báo này.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, trường hợp dự án có sự điều chỉnh thuộc các trường hợp quy định tại Điều 40 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ trình Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh.

- Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy đối với các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024 và trình cơ quan công an thẩm định các nội dung quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024 đối với thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024.

- 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; về an toàn và chất lượng xây dựng của công trình xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) bản vẽ thiết kế cơ sở đã đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng để lưu trữ theo quy định.

- Cần lưu ý nghiên cứu sử dụng vật liệu không nung theo quy định tại Nghị định số 209/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý vật liệu xây dựng; lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị năng lượng tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo Quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD - Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Áp dụng Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng tại các lối đi, khu vệ sinh cho người tàn tật tiếp cận sử dụng; đồng thời, tuân thủ các nguyên tắc thiết kế tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn hiện hành.

- Thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng tại Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- Về đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại QCVN 18:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng. Thực hiện theo quy định về xây dựng tầng hầm tại Thành phố Hồ

Chí Minh (*Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2016 ban hành Quy định về đảm bảo an toàn công trình lân cận khi thi công phần ngầm công trình xây dựng trên địa bàn Thành phố*).

- Tiến hành thí nghiệm hiện trường kiểm tra sức chịu tải của cọc móng để xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc (nếu cần thiết) đảm bảo an toàn cho công trình; áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9386:2012 Thiết kế công trình chịu động đất - Phần 1: quy định chung, tác động động đất và quy định đối với kết cấu nhà để bảo đảm công trình có thể chịu được tác động của động đất (nếu có), TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động; đồng thời tuân thủ theo các Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành khác có liên quan.

3. Văn bản thông báo kết quả thẩm định này không có giá trị thay thế Giấy phép xây dựng hay cho phép khởi công xây dựng dự án (thủ tục, điều kiện cấp Giấy phép xây dựng hay cho phép khởi công xây dựng dự án thực hiện theo quy định hiện hành). Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Căn hộ Đạt Phước ven sông tại phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban GD SXD: GD, PGD Bình (để báo cáo);
- UBND phường Lái Thiêu;
- P, KTCN; P.QLCLXD; P.KTVLXD; P.PTĐT;
- Lưu: VT, TN&THS, P.QLXDCT. (03)

MHS: H29.18-260703-170037

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Khải Quốc Bình



