

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

Số: 20731 /SXD-QLXDCT
Về việc thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây
dựng dự án Khu chung cư
Đào Sư Tích xã Nhà Bè,
Thành phố Hồ Chí Minh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển
(Địa chỉ: 167/10 Đào Sư Tích, xã Nhà Bè Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 145/2026/TT-PLPK ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển về đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 55/2024/QH15, Luật số 95/2025/QH15 và Luật số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; 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 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 Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

I. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án, công trình: Khu chung cư Đào Sư Tích.
- Mã số thông tin dự án: 7926118363800. m

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Nhóm B; Công trình dân dụng cấp I; Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: 100 năm.

4. Người quyết định đầu tư: ông Lê Việt Đoàn – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

5. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiên.

6. Địa điểm xây dựng: xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Giá trị tổng mức đầu tư: 2.850.000.000.000 theo Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (*Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này*).

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

9. Tiến độ thực hiện dự án: tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng trong vòng 24 tháng kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 (*theo Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*).

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons.

- Nhà thầu tư vấn thiết kế kiến trúc: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hiệp Hòa.

- Nhà thầu tư vấn thiết kế kết cấu: Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Liên Việt.

- Nhà thầu tư vấn thiết kế cơ điện: Công ty TNHH Thương mại và Xây lắp Việt Hưng Thịnh.

- Nhà thầu tư vấn thiết kế phòng cháy chữa cháy: Công ty TNHH Phòng cháy chữa cháy Minh Khuyển.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng (khảo sát địa chất): Công ty Cổ phần Địa kỹ thuật Xây dựng QTNC.

13. Nhà thầu thẩm tra: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng.

14. Các thông tin khác (nếu có): không.

II. Hồ sơ trình thẩm định

1. Văn bản pháp lý

1.1. Về đầu tư:

- Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. 

- Công văn số 12318/STC-KTĐN ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Sở Tài chính về hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè.

1.2. Về pháp lý quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 3250/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao đất và cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bản đồ hiện trạng vị trí số 244/2026/SNNMT-BĐVT do Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 17 tháng 4 năm 2026.

1.3. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 1918/UBND-KT ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè.

- Quyết định số 4650/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Kiển (Nam Sài Gòn giai đoạn 3), huyện Nhà Bè.

1.4. Về phòng cháy chữa cháy: Công văn số 7348/PC07-Đ2 ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc hỗ trợ có ý kiến về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế Dự án chung cư ở Đào Sư Tích, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Về môi trường: Giấy phép môi trường số 2955/GPMT-SNNMT-CCBVMT ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

1.6. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Công văn số 16606/SXD-BTKT ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến kết nối giao thông dự án “Khu chung cư Đào Sư Tích”, xã Nhà Bè.

- Công văn số 5884/EVNHCMT ngày 20 tháng 11 năm 2025 của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh về việc chủ trương cấp điện dự án “Khu chung cư Đào Sư Tích” xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 2713/CNNB-KT ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè về việc thỏa thuận chủ trương đấu nối cấp nước cho dự án “Khu chung cư Đào Sư Tích” xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 1084/SXD-HTKT ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Sở Xây dựng về đấu nối thoát nước cho dự án Khu chung cư Đào Sư Tích, xã Nhà Bè.

- Công văn số 804/UBND-KT ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè về việc ý kiến thoát nước mưa, thoát nước thải dự án Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè do Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển làm chủ đầu tư.

1.7. Về tình không: Công văn số 607/TC-QC ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình. 

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

- Báo cáo khảo sát địa chất.
- 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.
- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 070/2026/VKH-01 ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng – Bộ Xây dựng.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu thực hiện khảo sát xây dựng

- Công ty Cổ phần Địa kỹ thuật Xây dựng QTNC; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003291 ngày 30 tháng 5 năm 2022 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 30 tháng 5 năm 2032*).
- Chủ trì khảo sát: Nguyễn Trung Cần; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00056174 ngày 13 tháng 6 năm 2024 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 13 tháng 6 năm 2029*).

3.2. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00011887 ngày 16 tháng 5 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 16 tháng 5 năm 2033*).
- Nhà thầu tư vấn kiến trúc: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hiệp Hòa; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002248 ngày 24 tháng 5 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 24 tháng 5 năm 2032*).
- Thiết kế kiến trúc: Phạm Trí Nguyên; Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00002186 ngày 20 tháng 10 năm 2023 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp (*có thời hạn đến ngày 20 tháng 10 năm 2033*).
- Nhà thầu tư vấn kết cấu: Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Liên Việt; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007882 ngày 12 tháng 12 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 12 tháng 12 năm 2032*).
- Thiết kế kết cấu: Lê Trọng Nghĩa; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00003473 ngày 04 tháng 5 năm 2022 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 04 tháng 5 năm 2027*).
- Nhà thầu tư vấn cơ điện: Công ty TNHH Thương mại và Xây lắp Việt Hưng Thịnh; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003599 ngày 04 tháng 7 năm 2022 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 04 tháng 7 năm 2032*). 

- Thiết kế hệ thống điện: Lương Vi Lang; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00054071 ngày 29 tháng 10 năm 2024 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 29 tháng 10 năm 2029*).

- Thiết kế cấp thoát nước: Nguyễn Cảnh Được; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00111386 ngày 06 tháng 5 năm 2022 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 06 tháng 5 năm 2027*).

- Nhà thầu tư vấn phòng cháy chữa cháy: Công ty TNHH Phòng cháy chữa cháy Minh Khuyến; Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 207/GXN-PCCC ngày 01 tháng 12 năm 2017 của Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thiết kế phòng cháy chữa cháy: Vũ Thanh Hoa; Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0009/2024/PCCC-NB ngày 23 tháng 10 năm 2024 do Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Ninh Bình cấp.

3.3. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

- Viện Khoa học Công nghệ xây dựng – Bộ Xây dựng; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977 ngày 23 tháng 6 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 23 tháng 6 năm 2032*); Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 16/GXN-PCCC ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Đoàn Thị Miên; Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-06-2022-140 ngày 15 tháng 11 năm 2022 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hà Nội cấp (*có thời hạn đến ngày 15 tháng 11 năm 2032*).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Nguyễn Hồng Hà; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010642 ngày 28 tháng 10 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 28 tháng 10 năm 2027*).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế hệ thống điện: Đỗ Duy Thế; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00054542 ngày 13 tháng 6 năm 2024 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 13 tháng 6 năm 2029*).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp thoát nước: Nguyễn Chí Chính; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010655 ngày 19 tháng 9 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp (*hạng I, có thời hạn đến ngày 19 tháng 9 năm 2027*).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy: Trần Mạnh Trung; Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 1545/2023/PCCC ngày 08 tháng 9 năm 2023 do Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an cấp.

III. Nội dung hồ sơ trình thẩm định

1. Quy mô công trình

- Diện tích lô đất theo quy hoạch tỷ lệ 1/500: 18.881,8 m², cụ thể:

+ Đất nhóm ở: 18.138,8 m² (bao gồm: đất xây dựng nhà chung cư là 6.421,1 m², đất xây dựng nhà ở thấp tầng là 1.472,3 m²; đất cây xanh nhóm nhà ở chung cư là 4.350,0 m², đất cây xanh nhóm nhà ở thấp tầng là 72,0 m²; đất giao thông nội bộ là 5.823,4 m²).

+ Đất ngoài nhóm nhà: đất giao thông là 743,0 m².

1.1. Khu chung cư cao tầng

- Tầng cao công trình: 02 hầm + 30 tầng + tầng tum.

- Chiều cao công trình:

+ Tại cốt ± 0,000 (tương ứng cao độ +3,19 m hệ cao độ Quốc gia) tại sàn tầng trệt (tầng 1) đến đỉnh mái là 107,9 m.

+ Tại cốt - 1,000 (tương ứng cao độ +2,19 m hệ cao độ Quốc gia) tại vỉa hè hoàn thiện tiếp giáp công trình đến đỉnh mái là 108,9 m.

- Chiều sâu công trình: từ cốt - 1,000 (tương ứng cao độ +2,19 m hệ cao độ Quốc gia) tại vỉa hè hoàn thiện tiếp giáp công trình đến sàn hầm 2 (cốt - 7.900) là 6,9 m.

- Mật độ xây dựng (tính trên diện tích đất 16.594,5 m²): 38,2%.

- Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất 16.594,5 m²): 7,99 lần.

- Chỉ giới đường đỏ: trùng ranh lộ giới đường D1 (30 m); đường N1 (13 m); đường N2 (13 m); đường N3 (13 m).

- Chỉ giới xây dựng: lùi so với ranh lộ giới các tuyến đường D1, N1, N2, N3: tối thiểu 6 m.

- Số lượng căn hộ: 1.426 căn.

- Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm diện tích sàn kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đậu xe của công trình): 132.621,8 m².

- Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả tầng hầm và tum thang): **173.678,9 m²**; cụ thể:

+ Tầng hầm 1÷2 (sảnh thang, để xe, các phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, bể nước phòng cháy chữa cháy, bể tự hoại, bể xử lý nước thải, các phòng chứa rác, phòng quạt, phòng máy phát điện...): 15.963,7 m²/tầng x 02 tầng = 31.927,4 m².

+ Tầng 1 (sảnh chính, sảnh thang, tầng 1 của 40 căn hộ 02 tầng, 02 căn hộ 01 tầng, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật...): 5.513,0 m² (trong đó: tháp A là 2.397,0 m², tháp B là 3.116,0 m²).

+ Tầng 2 (sảnh thang, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, tầng 2 của 40 căn hộ 02 tầng, các phòng kỹ thuật...): 5.360,5 m² (trong đó: tháp A là 1.999,4 m², tháp B là 3.361,1 m²). *no*

+ Tầng 3 (sảnh thang, 51 căn hộ, sân cảnh quan ngoài trời, các phòng kỹ thuật...): 4.786,8 m² (trong đó: tháp A là 2.409,9 m², tháp B là 2.376,9 m²).

+ Tầng 4 ÷ 27 (sảnh thang, 51 căn hộ/tầng, các phòng kỹ thuật...): 4.743,6 m²/tầng x 24 tầng = 113.846,4 m² (trong đó: tháp A là 2.409,9 m²/tầng, tháp B là 2.333,7 m²/tầng).

+ Tầng 28 (sảnh thang, 47 căn hộ, các phòng kỹ thuật...): 4.516,1 m² (trong đó: tháp A là 2.296,1 m², tháp B là 2.220,0 m²).

+ Tầng 29 (sảnh thang, 39 căn hộ, các phòng kỹ thuật...): 4.013,3 m² (trong đó: tháp A là 2.047,8 m², tháp B là 1.965,5 m²).

+ Tầng 30 (sảnh thang, 23 căn hộ, các phòng kỹ thuật...): 3.156,8 m² (trong đó: tháp A là 1.619,7 m², tháp B là 1.537,1 m²).

+ Tum thang kỹ thuật: 558,6 m².

1.2. Khu tháp tầng

- Tầng cao công trình: 04 tầng.

- Chiều cao công trình:

+ Tại cốt ± 0,000 (tương ứng cao độ +2,79 m hệ cao độ Quốc gia) tại sàn tầng trệt (tầng 1) đến đỉnh mái là 17,7 m.

+ Tại cốt - 0,600 (tương ứng cao độ +2,19 m hệ cao độ Quốc gia) tại vỉa hè hoàn thiện tiếp giáp công trình đến đỉnh mái là 18,3 m.

- Mật độ xây dựng (tính trên diện tích đất 1.544,3 m²): 61,6 %

- Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất 1.544,3 m²): 2,08 lần.

- Chỉ giới đường đỏ: trùng ranh lộ giới đường D11 (16 m); đường N2 (13 m); đường N3 (13 m).

- Chỉ giới xây dựng: lùi so với ranh lộ giới các tuyến đường D11, N2, N3: 3 m; lùi so với ranh đất phía sau là 2 m.

- Số lượng căn: 12 căn.

Bảng thống kê diện tích các mẫu nhà liên kế tháp tầng

Tên mẫu	Số lượng (căn)	Số tầng (tầng)	Diện tích sàn tầng 1 (m ²)	Diện tích sàn tầng 2 (m ²)	Diện tích sàn tầng 3 (m ²)	Diện tích sàn tầng 04 (m ²)	Diện tích Xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng mỗi căn (%)	Hệ số sử dụng đất mỗi căn (Lần)	Tổng diện tích sàn/mẫu (m ²)	Tổng DT sàn toàn khu (m ²)
DH1	8	4	80,5	80,5	80,5	29,5	80,5	69,9	2,4	271,0	2.168,0
DH2	2	4	80,5	80,5	80,5	29,5	80,5	69,9	2,4	271,0	542,0
G1	2	4	73,1	74,9	74,7	30,0	73,1	69,9	1,6	252,6	505,2
Tổng	12										3.215,2

2. Giải pháp kết cấu chính:

2.1. Khu chung cư cao tầng

a) Phần ngầm

Công trình có 02 tầng hầm, sử dụng giải pháp móng cọc khoan nhồi D800 (SCT dự kiến 6000kN) cho khối đế bên ngoài tháp và D1000 (SCT dự kiến 9000kN), D1200 (SCT dự kiến 13000kN) cho khối tháp.

Hệ đài cọc và sàn hầm sử dụng kết cấu bê tông cốt thép đổ tại chỗ, đài cọc dày 1200, 1300, 1800, 2500, 3900mm tùy vị trí. Sàn đáy móng dày 500mm;

Kết cấu sàn hầm 1 sử dụng giải pháp sàn phẳng mũ cột cho khu vực sàn bên ngoài tháp, sàn dày 250mm, mũ cột dày 500; sàn khối tháp là hệ sàn sườn bê tông cốt thép, sàn dày 180mm, tiết diện dầm điển hình là 300x500mm.

Kết cấu sàn tầng 1 sử dụng giải pháp sàn sườn toàn khối với chiều dày sàn điển hình là 180mm cho phần sàn trong nhà và dày 250mm với khu vực ngoài nhà. Dầm có tiết diện 250x600, 400x600, 700x600mm.

b) Phần thân

Kết cấu phần thân sử dụng hệ kết cấu vách chịu lực kết hợp với hệ dầm sàn sườn bê tông cốt thép, kích thước của các cấu kiện chính như sau:

Chiều dày vách, lõi thang 400, 300, 250mm, cột khối đế (phần ngoài khối tháp) tiết diện 500x500mm;

Kết cấu sàn phần thân sử dụng giải pháp sàn sườn bê tông cốt thép toàn khối, chiều dày sàn 180, 200mm tùy vị trí. Tiết diện dầm điển hình 250x500, 300x500 mm,..

2.2. Khu tháp tầng

Kết cấu móng sử dụng giải pháp cọc ép ly tâm D400, sức chịu tải thiết kế dự kiến là 750 kN. Đài cọc cao 800, 1000mm tùy vị trí;

Kết cấu phần thân là hệ khung bê tông cốt thép, kích thước cột điển hình là 200x400, 200x500mm, 200x300mm. Sàn BTCT sử dụng giải pháp sàn sườn BTCT dày 150mm, tiết diện dầm điển hình là 200x500, 250x500, 250x450mm.

3. Giải pháp thiết kế điện:

Nguồn điện chính cấp cho công trình được đề xuất:

Tháp A được cấp nguồn từ 01 máy biến áp khô 22/0,4kV 1000kVA, 01 máy biến áp khô 22/0,4kV 1250kVA và 01 máy biến áp khô 22/0,4kV 1600kVA.

Tháp B được cấp nguồn từ 01 máy biến áp khô 22/0,4kV 1000kVA, 01 máy biến áp khô 22/0,4kV 1250kVA và 01 máy biến áp khô 22/0,4kV 1600kVA.

Các nhà liên kế được cấp nguồn từ 01 máy biến áp dầu 22/0,4kV 160kVA.

Nguồn điện dự phòng cấp cho các phụ tải ưu tiên và phụ tải PCCC của công trình trong trường hợp mất điện lưới được đề xuất cấp nguồn từ 02 máy phát Diesel 900kVA (Stanby).

4. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp thoát nước:

4.1. Hệ thống cấp nước sinh hoạt:

Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt trung bình của dự án khoảng: $Q = 834,47$ ($m^3/ngđ$). Nguồn nước lạnh cấp cho công trình được lấy từ ống cấp nước ngoài nhà vào bể nước đặt trong tầng hầm 2 của công trình cao tầng và bể nước ngầm các nhà liền kề. Dung tích bể nước ngầm khối cao tầng là: $WBN = 650,0(m^3)$. Dung tích bể nước ngầm nhà liền kề là: $WBN = 1,0(m^3)$. Dung tích bể nước phục vụ công tác chữa cháy là $522,0 m^3$.

Nước từ bể nước ngầm được hệ thống bơm trung chuyển bơm lên bể nước trên mái của công trình. Dung tích bể nước mái khối cao tầng là: $WBM = 90,0(m^3)$. Dung tích bể nước mái nhà liền kề là: $WBM = 1,0(m^3)$.

Hệ thống cấp nước trong công trình khối cao tầng là hệ thống cấp nước phân vùng từ bể nước mái. Vùng trên cùng: Cấp nước dùng bơm tăng áp mái. Các vùng dưới: Cấp nước bằng trọng lực kết hợp van giảm áp từ bể nước mái.

Hệ thống cấp nước trong công trình khối nhà liền kề là hệ thống cấp nước không phân vùng từ bể nước mái.

4.2. Hệ thống thoát nước:

Công suất thoát nước sinh hoạt của công trình được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt (Không tính đến nước tưới cây, rửa sàn, bù bể bơi) khoảng: $Q = 671,0$ ($m^3/ngđ$).

Hệ thống thoát nước thải của công trình là hệ thống thoát nước riêng biệt gồm:

Nước thoát cho các thiết bị phục vụ nhu cầu xí, tiểu của công trình được thu gom vào trực đứng thoát nước xí tiểu rồi đưa về bể tự hoại để xử lý. Nước thải sau khi được xử lý qua bể tự hoại sẽ được đưa tới bể xử lý nước thải của dự án.

Nước thoát cho các thiết bị phục vụ nhu cầu tắm, rửa, bếp của công trình được thu gom vào trực đứng thoát nước rửa rồi đưa về bể tách mỡ. Nước thải sau khi được xử lý qua bể tách mỡ sẽ được đưa tới bể xử lý nước thải của dự án.

Nước thải của các nhà liền kề sau khi được xử lý qua bể tự hoại được đưa ra hệ thống thoát nước thải hạ tầng để về bể xử lý nước thải của khối cao tầng.

Trạm xử lý nước thải có công suất là $Q = 750$ ($m^3/ng.đ$). Nước thải sau trạm xử lý đạt chuẩn (B) theo QCVN14-2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

Nước mưa mái, ban công được thoát theo đường ống riêng rồi đưa nước mưa ra hệ thống thoát nước mưa ngoài nhà.

Nước rửa sàn tầng hầm 1 được thu gom về ống đứng thoát xuống hố bơm nước dưới tầng hầm 2. Nước được máy bơm trong hố bơm bơm ra hệ thống thoát nước ngoài nhà.

IV. Phạm vi, cơ sở và nguyên tắc thẩm định

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

dung quy định này;

- 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 đồ 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 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- 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; 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.

V. Kết quả thẩm định

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập cơ bản đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật số 62/2021/QH14.

- 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 khoản 2 Điều 94 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

- 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 73 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo

quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024, Điều 28 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ

2.1. Về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng

Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025, khu đất thuộc chức năng sử dụng: Đất đơn vị ở loại 1.

2.2. Về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số khống chế tại quy hoạch phân khu

Vị trí khu đất thuộc khu vực đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Kiển (Nam Sài Gòn giai đoạn 3), huyện Nhà Bè tại Quyết định số 4650/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2020, đối chiếu cụ thể như sau:

Các chỉ tiêu QHKT	Theo Quy hoạch phân khu	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
Khu chung cư cao tầng			
- Diện tích:	Diện tích ô phố C.03 là 16.594,47 m ²	Diện tích khu đất là 16.594,5 m ²	Phù hợp
- Chức năng:	Đất nhóm nhà ở cao tầng + thương mại quy hoạch ngắn hạn	Chung cư cao tầng	Phù hợp
- Mật độ xây dựng	40 %	38,2 %	Phù hợp
- Hệ số sử dụng đất:	8 lần	7,99 lần	Phù hợp
- Tầng cao công trình:	25 – 30 tầng	02 hầm + 30 tầng + tầng tum	Phù hợp
- Dân số:	3.850 người	3.556 người	Phù hợp
Khu thấp tầng			
- Diện tích:	Diện tích ô phố C.05 là 8.909,46 m ²	Diện tích khu đất là 1.544,3 m ²	Phù hợp
- Chức năng:	Đất nhóm nhà ở thấp tầng quy hoạch ngắn hạn	Nhà liên kế	Phù hợp
- Mật độ xây dựng	70 %	61,6 %	Phù hợp
- Hệ số sử dụng đất:	3,5 lần	2,08 lần	Phù hợp
- Tầng cao công trình:	3 – 5 tầng	04 tầng	Phù hợp
- Dân số:	200 người	48 người	Phù hợp

2.3. Về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

So với Công văn số 1918/UBND-KT ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè

Stt	Chỉ tiêu QHKT	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	Thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
Khu chung cư cao tầng				
1	Diện tích đất nhà chung cư hỗn hợp	16.594,5 m ²	16.594,5 m ²	Phù hợp
2	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm cả tầng hầm và tầng tum thang)	-	173.678,9 m ²	
3	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm diện tích sàn kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đậu xe của công trình)	-	132.621,8 m ²	
4	Mật độ xây dựng	38,7 %	38,2 %	Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất	7,99 lần	7,99 lần	Phù hợp
6	Dân số	3.720 người	3.556 người	(*)
7	Số căn hộ	Xác định tại bước thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.426 căn	
8	Chiều cao tối đa (tính từ cốt - 1,000 tại vỉa hè hoàn thiện tiếp giáp công trình đến đỉnh mái cao nhất)	114,5 m	108,9 m	Phù hợp
9	Chiều sâu công trình (tính từ cốt - 1,000 tại vỉa hè hoàn thiện tiếp giáp công trình đến sàn hầm 2)	-	6,9 m	
10	Tầng cao	30 tầng	30 tầng + tum thang	Phù hợp
11	Tầng hầm	02 tầng	02 tầng	Phù hợp
12	Chi giới đường đỏ	Trùng ranh lộ giới đường D1 (30 m); đường N1 (13 m); đường N2 (13 m); đường N3 (13 m)	Trùng ranh lộ giới đường D1 (30 m); đường N1 (13 m); đường N2 (13 m); đường N3 (13 m)	Phù hợp
13	Khoảng lùi của công trình so với ranh lộ giới các tuyến đường D1, N1, N2, N3:	tối thiểu 6 m	tối thiểu 6 m	Phù hợp
Khu thấp tầng				
1	Diện tích đất khu thấp tầng	1.544,3 m ²	1.544,3 m ²	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	70 %	61,6 %	Phù hợp
3	Hệ số sử dụng đất	3,5 lần	2,08 lần	Phù hợp

4	Dân số	48 người	48 người	Phù hợp
5	Số căn	12 căn	12 căn	Phù hợp
6	Chiều cao tối đa (tính từ cốt - 0,600 tại vỉa hè hoàn thiện tiếp giáp công trình đến đỉnh mái cao nhất)	22,0 m	18,3 m	Phù hợp
7	Tầng cao	04 tầng	04 tầng	Phù hợp
8	Chi giới đường đỏ	trùng ranh lộ giới đường D11 (16 m); đường N2 (13 m); đường N3 (13 m)	trùng ranh lộ giới đường D11 (16 m); đường N2 (13 m); đường N3 (13 m)	Phù hợp
9	Khoảng lùi của công trình:	lùi so với ranh lộ giới các tuyến đường D11, N2, N3: 3 m; lùi so với ranh đất phía sau là 2 m	lùi so với ranh lộ giới các tuyến đường D11, N2, N3: 3 m; lùi so với ranh đất phía sau là 2 m	Phù hợp

(*): Chủ đầu tư thiết kế số lượng căn hộ là 1.426 căn hộ cao tầng và 12 căn liên kế tương ứng dân số là 3.604 người (trong đó: chung cư cao tầng là 3.556 người và khu thấp tầng là 48 người) căn cứ theo Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các toà nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp dân số đã được phê duyệt tại quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè phê duyệt tại Công văn số 1918/UBND-KT ngày 18 tháng 12 năm 2025 là 3.768 người (trong đó: chung cư cao tầng là 3.720 người và khu thấp tầng là 48 người).

- Cốt xây dựng công trình:

+ Khu chung cư cao tầng: cao độ - 1,000 đặt tại vỉa hè hoàn thiện tiếp giáp công trình tương ứng cao độ +2,19 m (hệ cao độ quốc gia); cao độ $\pm 0,000$ tại tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +3,19 m.

+ Khu thấp tầng: cao độ - 0,600 đặt tại vỉa hè hoàn thiện tiếp giáp công trình tương ứng cao độ +2,19 m (hệ cao độ quốc gia); cao độ $\pm 0,000$ tại tầng 1 (tầng trệt) tương ứng cao độ +2,79 m.

Chủ đầu tư nghiên cứu mực nước ngập tính toán tại khu vực để xác định cốt nền xây dựng công trình phù hợp với quy định tại điểm 2.8.1 QCVN 01:2021/BXD).

- Theo quy định tại điểm 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD: tum thang có diện tích nhỏ hơn 30% diện tích sàn mái và 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 thì không tính vào số tầng nhà của công trình.

2.4. Về diện tích chỗ để xe: tổng diện tích chỗ đỗ xe theo thiết kế 25.833,25 m² (bố trí tại tầng hầm 01, hầm 02) lớn hơn diện tích chỗ để xe theo quy định tại điểm

2.2.17 QCVN 04:2021) là 20.167,08 m² (tương ứng với tổng diện tích sàn sử dụng chức năng căn hộ là 100.835,42 m²); đảm bảo theo quy định.

2.5. Về diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng: diện tích theo hồ sơ thiết kế 857,3 m² (bố trí tại tầng 1 và tầng 2 tháp B) lớn hơn diện tích theo yêu cầu (1.426 căn hộ x 0,8 m²/căn x 70%) = 798,56 m²; do đó, đảm bảo diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng theo quy định.

2.6. Về nhà trẻ: diện tích theo hồ sơ thiết kế 2.161,9 m² (bố trí tại tầng 1 và tầng 2 tháp B và vườn hoa sân chơi ngoài trời) lớn hơn diện tích theo yêu cầu (3.604 dân x 50 trẻ/1000 dân = 180 trẻ) tương ứng diện tích nhà trẻ theo yêu cầu là 180 x 12 = 2.160 m²; do đó, đảm bảo diện tích nhà trẻ theo quy định.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ

Đối chiếu với Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

Các chỉ tiêu	Theo chấp thuận đầu tư	Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
- Mục tiêu dự án:	Đầu tư Khu nhà ở (nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng)	Khu nhà ở (nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng)	Phù hợp
- Tổng vốn đầu tư:	2.850.000.000.000 đồng	2.850.000.000.000 đồng	Phù hợp
- Tiến độ thực hiện dự án:	trong vòng 24 tháng kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025	trong vòng 24 tháng kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025	Phù hợp
- Mật độ xây dựng	- Khu cao tầng: 38,7 % - Khu tập tầng: 70 %	- Khu cao tầng: 38,2 % - Khu tập tầng: 61,6 %	Phù hợp
- Hệ số sử dụng đất	- Khu cao tầng: 7,99 lần - Khu tập tầng: 3,5 lần	- Khu cao tầng: 7,99 lần - Khu tập tầng: 2,08 lần	Phù hợp
- Tầng cao xây dựng	- Khu cao tầng: 25 tầng - Khu tập tầng: 3-5 tầng	- Khu cao tầng: 30 tầng - Khu tập tầng: 4 tầng	(*)
- Số lượng căn hộ	- Khu cao tầng: khoảng 1.426 căn. - Khu tập tầng: khoảng 17 căn.	- Khu cao tầng: 1.426 căn. - Khu tập tầng: 12 căn.	Phù hợp
- Dân số	Khoảng 3.768 người	3.604 người	

(*) Việc thay đổi tầng cao công trình so với chấp thuận chủ trương đầu tư đã được Sở Tài chính có ý kiến tại Công văn số 12318/STC-KTĐN ngày 07 tháng 11 năm 2025.

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 hạ tầng kỹ thuật của dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước) đã được cơ quan chức năng tại khu vực có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản. Tuy nhiên, Chủ đầu tư cần phối hợp với các đơn vị liên quan để có kế hoạch xây dựng các tuyến đường N3, D20 trước khi triển khai xây dựng chung cư theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 16606/SXD-BTKT ngày 19 tháng 11 năm 2025.

Khi thực hiện kết nối cần kiểm tra hiện trạng và đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

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. Về sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng; sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn cho công trình và các nội dung khác theo yêu cầu: Giải pháp thiết kế cơ sở công trình được đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất, đơn vị thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 070/2026/VKH-01 ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng – Bộ Xây dựng xem xét và đánh giá, Chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định.

5.2. Về phòng cháy chữa cháy: nội dung thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được thực hiện trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 070/2026/VKH-01 ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng – Bộ Xây dựng và ý kiến của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 7348/PC07-Đ2 ngày 11 tháng 5 năm 2026. Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, Chủ đầu tư lưu ý phải thiết kế và thẩm tra chi tiết các giải pháp phòng cháy, chữa cháy cho công trình đảm bảo các quy định, trong đó lưu ý tiếp tục hoàn thiện thiết kế về phòng cháy chữa cháy theo các nội dung góp ý của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 7348/PC07-Đ2 ngày 11 tháng 5 năm 2026; đồng thời liên hệ cơ quan có thẩm quyền về phòng cháy chữa cháy để thực hiện thẩm định thiết kế theo quy định.

5.3. Về bảo vệ môi trường: Giấy phép môi trường số 2955/GPMT-SNNMT-CCBVMT ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp 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

Danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án đính kèm Tờ trình của Chủ đầu tư; hồ sơ thiết kế cơ sở cơ bản tuân thủ theo các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn hiện hành.

VI. Kết luận

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. 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 đó có nội dung về trách nhiệm liên hệ Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện

nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định.

- Chủ đầu tư cần liên hệ Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè để được hướng dẫn xác định mực nước ngập tính toán tại khu vực làm cơ sở xác định cốt nền xây dựng công trình phù hợp với quy định tại điểm 2.8.1 QCVN 01:2021/BXD.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, trường hợp dự án có sự điều chỉnh thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 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 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.

- Lập, phê duyệt thiết kế biện pháp thi công và thi công phần ngầm công trình, đảm bảo công trình lân cận khi thi công phần ngầm công trình xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Lưu ý nghiên cứu sử dụng vật liệu không nung theo quy định tại Nghị định số 09/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ 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. Việc đánh số tầng và số căn hộ chung cư phải tuân thủ Thông tư số 08/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Bộ Xây dựng về Quy định đánh số và gắn biển số nhà, công trình xây dựng.

- 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 9386-1:2025 Thiết kế kết cấu chịu động đất - Phần 1: quy định chung, tác động động đất và quy định cho nhà, TCVN 9386-5:2025 Thiết kế kết cấu chịu động đất - Phần 5: nền móng, kết cấu chấn và các vấn đề địa kỹ thuật và quy định đối với kết cấu nhà để bảo đảm công trình có thể chịu được tác động của động đất (nếu có) và QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, qui định khác có liên quan.

- 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 theo ý kiến góp ý của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 3619/PC07-Đ2 ngày 06 tháng 3 năm 2026 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và

cứu nạn, cứu hộ năm 2024.

- Thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 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 thi công xây dựng tại QCVN 18:2021/BXD.

3. Văn bản thông báo kết quả thẩm định này không có giá trị thay thế Giấy phép xây dựng (thủ tục cấp Giấy phép xây dựng 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 82 và 83 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 và khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14), đảm bảo quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 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 Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè, 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 xã Nhà Bè; P.KTCN (để kiểm tra);
- P.QLCLCT; P.KTVLXD; P.PTĐT;
- Lưu: VT, TN&THS, P.QLXDCT-NHT

MHS: H29.18-260602-170023

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Khải Quốc Bình

