

Số: /SXĐ-QLCLCT
V/v thông báo kết quả thẩm
định Báo cáo nghiên cứu khả
thi đầu tư xây dựng dự án Khu
đô thị Bình An Đức Hoà

Long An, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường - Central

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 1606/2025/TTr-TLH ngày 16/6/2025 của Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường - Central về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Báo cáo Kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 41-1-1/CONINCO do Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định xây dựng – CONINCO (Tp Hà Nội) lập ngày 28/4/2025;

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng Long An thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật và các công trình thuộc khu C như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên công trình - dự án: Khu đô thị Bình An Đức Hoà, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật và các công trình thuộc khu C;

2. Mã số thông tin dự án (theo quy định của Chính phủ về Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng): Chưa có hướng dẫn;

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:

- Nhóm dự án: Nhóm A;
- Loại cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, dân dụng, cấp I;
- Thời hạn sử dụng: Không nhỏ hơn 50 năm.

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

- Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường - Central;

- Địa chỉ: Số 51, Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh;

- Điện thoại: 0917474631.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

6. Giá trị tổng mức đầu tư (tạm tính sau thuế): **9.292.246.000.000 đồng** (theo Tờ trình số 25/2025/TTr-TLH ngày 25/4/2025);

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn doanh nghiệp;

8. Thời gian thực hiện: 2 năm kể từ ngày có Quyết định chấp thuận nhà đầu tư (Theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 13437/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Long An);

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Theo thuyết minh thiết kế cơ sở;

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam;

11. Nhà thầu thiết kế phòng cháy chữa cháy: Trung tâm thiết bị phòng cháy chữa cháy 4/10;

12. Nhà thầu lập khảo sát địa hình, địa chất công trình: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Thiết kế Phương Anh;

13. Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định xây dựng – CONINCO (Tp Hà Nội).

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 12405/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa, tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 16/01/2024 của UBND tỉnh Long An về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 13437/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh Long An về Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 3763/QĐ-UBND ngày 15/04/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Văn bản số 632/SGTVT-QLKCHT ngày 17/02/2025 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Long An về việc thỏa thuận vị trí nút giao đầu nối đường dẫn từ dự án Khu dân cư Bình An Đức Hòa vào ĐT.825 tại lý trình Km2+232 bên trái tuyến;

- Văn bản số 849/SGTVT-QLKCHT ngày 25/02/2025 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Long An về việc chấp thuận thiết kế và cấp phép thi công nút giao đầu nối đường dẫn từ dự án Khu Đô thị Bình An Đức Hòa vào ĐT.825 tại lý trình Km2+232 bên trái tuyến;

- Văn bản số 04/CV-2025 ngày 24/3/2025 của Công ty TNHH TMSX XD Liên Minh về việc chấp thuận phương án đầu nối giao thông dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa;

- Công văn số 1532/NNMT-TL ngày 14/3/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Đức Hòa về việc thống nhất cho Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central thoát nước mưa và nước thải sau khi xử lý vào cống thoát nước chung của khu vực tiếp tục chảy vào kênh Bà Cốt Bi, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Văn bản số 127/TC-QC ngày 09/3/2022 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 151/ĐLĐHo-KHKT ngày 05/02/2025 của Công ty Điện Lực Đức Hòa về việc phúc đáp vị trí đầu nối cấp điện dự án KĐT Bình An Đức Hòa;

- Văn bản số 01/CV-PHL-2025 ngày 06/01/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Phú Hưng Long về việc chấp thuận đầu nối cung cấp nước sạch cho dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Giấy phép môi trường số 8317/GPMT-UBND ngày 19/5/2025 của UBND huyện Đức Hòa về Cấp phép cho Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (là đại diện của Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central) địa chỉ tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 14, ấp Bình Tiên 2, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án đầu tư “Khu đô thị Bình An Đức Hòa”;

- Văn bản số 1918/SCT-QLNL ngày 23/5/2025 của Sở Công Thương V/v góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà tại xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

- Văn bản số 2669/SNNMT-CCMTKL ngày 20/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà tại xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

- Văn bản số 9901/UBND-SX ngày 10/6/2025 của UBND huyện Đức Hoà V/v góp ý kiến hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà tại xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

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

- Báo cáo Kết quả khảo sát địa chất công trình do Công ty CP Xây dựng Thương mại và thiết kế Phương Anh lập tháng 1/2025;

- Báo cáo Kết quả khảo sát địa hình công trình do Công ty CP Xây dựng Thương mại và thiết kế Phương Anh lập tháng 4/2025;
- Hồ sơ thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam lập tháng 4/2025;
- Hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục phòng cháy chữa cháy do Trung tâm thiết bị phòng cháy chữa cháy 4/10 lập;
- Báo cáo Kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 05-2025 do Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định xây dựng – CONINCO (Tp Hà Nội) lập ngày 28/4/2025.

3. Năng lực nhà thầu:

* **Đơn vị Khảo sát địa hình, địa chất:** Công ty CP Xây dựng Thương mại và thiết kế Phương Anh.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004634 của Bộ xây dựng cấp ngày 04/7/2022 (*hết hạn ngày 04/7/2032*), Khảo sát xây dựng công trình, Hạng I;

- Chủ trì khảo sát địa chất: Ông Đinh Văn Tánh có chứng chỉ hành nghề Khảo sát địa chất công trình, Hạng I, số BXD-00021904 của Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024 (*hết hạn ngày 20/02/2029*); chứng chỉ Khảo sát địa hình, Hạng I, số BXD-00021904 của Bộ Xây dựng cấp ngày 29/10/2024 (*hết hạn ngày 29/10/2029*).

* **Đơn vị lập thiết kế cơ sở:** Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000200 của Bộ xây dựng cấp ngày 08/8/2022 (*hết hạn ngày 08/8/2032*), Thiết kế hạ tầng kỹ thuật, Hạng I; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000200 của Bộ xây dựng cấp ngày 11/02/2022 (*hết hạn ngày 11/02/2032*), Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, Hạng I;

- **Chứng chỉ hành nghề cá nhân chủ trì thiết kế hạng mục Các công trình thuộc khu C:**

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Huỳnh Minh Sang có chứng chỉ Thiết kế Kiến trúc công trình số HCM-00000555 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Tp.HCM cấp ngày 22/8/2022 (*hết hạn ngày 22/8/2032*);

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Lê Nguyễn Đăng Khoa có chứng chỉ hành nghề Thiết kế kết cấu công trình, Hạng I, số BXD-00021842 của Bộ Xây dựng cấp ngày 13/6/2024 (*hết hạn ngày 13/6/2029*);

+ Chủ trì thiết kế cơ điện: Ông Nguyễn Huy Tân có chứng chỉ hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình, Hạng I, số BXD-00033498 của Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024 (*hết hạn ngày 20/02/2029*);

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Bà Nguyễn Thị Hương có chứng chỉ hành nghề Thiết kế cấp – thoát nước công trình, Hạng I, số BXD-00021841 của Bộ Xây dựng cấp ngày 20/02/2024 (*hết hạn ngày 20/02/2029*);

+ Chủ trì thiết kế hệ thống không khí: Ông Phạm Trường Xuân có chứng chỉ hành nghề Thiết kế cơ – điện công trình, Hạng I, số BXD-00146994 của Bộ Xây dựng cấp ngày 08/7/2022 (*hết hạn ngày 08/7/2027*);

- Chứng chỉ hành nghề cá nhân chủ trì thiết kế hạng mục Hạ tầng kỹ thuật:

+ Chủ trì thiết kế giao thông: Ông Nguyễn Thanh Liêm có chứng chỉ hành nghề Thiết kế xây dựng công trình giao thông (Cầu, đường bộ), Hạng I, số BXD-00126740 của Bộ Xây dựng cấp ngày 14/12/2021 (*hết hạn ngày 14/12/2026*);

+ Chủ trì thiết kế cấp – thoát nước: Bà Nguyễn Thị Kim Liên, có chứng chỉ hành nghề Thiết kế cấp – thoát nước công trình, Hạng I, số BXD-00115816 của Bộ Xây dựng cấp ngày 04/5/2022 (*hết hạn ngày 04/5/2027*);

+ Chủ trì thiết kế cấp điện: Ông Nguyễn Tấn Tài, có chứng chỉ hành nghề Thiết kế Cơ – Điện công trình, Hạng II, số CAT-00144334 của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/11/2023 (*hết hạn ngày 07/11/2028*).

* **Đơn vị thiết kế phòng cháy chữa cháy:** Trung tâm thiết bị phòng cháy chữa cháy 4/10;

- Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 20/GXD-PCCC ngày 19/02/2024 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH;

- Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy: Ông Phạm Hữu Thọ có chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy, số 0212/2024/PCCC của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công An cấp ngày 26/01/2024.

* **Đơn vị thẩm tra:** Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định xây dựng – CONINCO (Tp Hà Nội);

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00018042 của Bộ Xây dựng cấp ngày 26/10/2020 (*hết hạn ngày 26/10/2030*), Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, Hạng I;

- Chứng chỉ hành nghề cá nhân chủ trì thẩm tra thiết kế hạng mục Các công trình thuộc khu C:

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Bà Hoàng Lan Phương có chứng chỉ hành nghề Thẩm tra thiết kế kiến trúc, số HCM-00000859 của Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2022 (*hết hạn ngày 02/11/2032*);

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Ông Trà Văn Thuận có chứng chỉ hành nghề Thiết kế kết cấu công trình, Hạng I, số BXD-00039738 của Bộ Xây dựng cấp ngày 30/7/2024 (*hết hạn ngày 30/7/2029*);

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ điện: Ông Lư Trung Thạch có chứng chỉ hành nghề Thiết kế cơ - điện công trình, Hạng I, số BXD-00017834 của Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022 (*hết hạn ngày 29/12/2027*);

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp thoát nước: Ông Trần Lương Hoàn có chứng chỉ hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình, Hạng I, số BXD-00001713 của Bộ Xây dựng cấp ngày 10/10/2022 (*hết hạn ngày 10/10/2027*);

- Chứng chỉ hành nghề cá nhân chủ trì thẩm tra thiết kế hạng mục Hạ tầng kỹ thuật:

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế giao thông: Ông Lê Hồng Thu có chứng chỉ hành nghề Thiết kế xây dựng công trình giao thông, Hạng I, số BXD-00007270 của Bộ Xây dựng cấp ngày 06/10/2020 (*hết hạn ngày 06/10/2025*);

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp - thoát nước: Ông Trần Lương Hoàn có chứng chỉ hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình, Hạng I, số BXD-00001713 của Bộ Xây dựng cấp ngày 10/10/2022 (*hết hạn ngày 10/10/2027*);

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp điện: Ông Trần Lương Hoàn có chứng chỉ hành nghề Thiết kế cấp - thoát nước công trình, Hạng I, số BXD-00001713 của Bộ Xây dựng cấp ngày 10/10/2022 (*hết hạn ngày 10/10/2027*).

*** Đơn vị thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy:** Công ty TNHH PCCC Ngọc Linh Phát;

- Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 262/GXD-PCCC ngày 29/12/2017 của Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy: Bà Thái Thanh An có chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy, số 0028/2021/PCCC của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công An cấp ngày 05/02/2021.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Giải pháp thiết kế hạ tầng kỹ thuật toàn dự án: Theo bản vẽ thiết kế.

1.1. Giao thông:

a. Mặt bằng tim tuyến: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phê duyệt.

- Các thông số chủ yếu:

+ Loại công trình: Đường phố nội bộ;

+ Vận tốc thiết kế

Đối với tuyến đường nội bộ chính đường số 1,2 cấp III : 40Km/h ;

Đối với tuyến đường còn lại cấp IV : 30Km/h

+ Tải trọng trục tính toán 100kN, Áp lực tính toán $p=0,6$ Mpa, Đường kính vệt bánh xe $D=33$ cm;

+ Cao độ thiết kế tim đường: $\geq + 2,31$ m;

- Quy mô các tuyến đường như sau:

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang đường			Lộ giới (m)	Chiều dài (m)
		Vĩa hệ trái	Lòng đường	Vĩa hệ phải		
		(m)	(m)	(m)		
1	Đường số 1	3,0	14,0	0,0	17,0	190,64
	Đường số 1	3,0	14,0	3,0	20,0	321,68
2	Đường số 2	3,0	14,0	3,0	20,0	340,08
3	Đường số 3	3,0	11,0	3,0	17,0	140,00
	Đường số 3	0,0	11,0	3,0	14,0	72,93
4	Đường số 4	3,0	11,0	0,0	14,0	223,61
5	Đường số 5	0,0	6,5	3,0	9,5	146,09
	Đường số 5	0,0	6,5	0,0	6,5	200,33
6	Đường NB1	2,5	10,0	2,5	15,0	-
7	Đường NB2	0,0	6,0	0,0	6,0	-
8	Đường NB3	2,0	12	1,8	15,8	-

b. Thiết kế nền, mặt đường: Nền đường được thiết kế đảm bảo thoát nước tốt, ổn định và không sụt trượt, trên nền hiện hữu của dự án;

- Hệ thống đường giao thông được thiết kế trên nền hiện hữu nhà máy đã san lấp và các tuyến đường hiện hữu xung quanh các nhà xưởng theo báo cáo khảo sát do Công ty CP XD Thương mại & Thiết kế Phương Anh lập (04/2025).

Đường hiện hữu có B khoảng 8m là Bê tông nhựa có Ech từ 119,2 MPa và 145,8 MPa

- Độ dốc dọc đường các tuyến đường bằng 0%;

- Để đảm bảo thoát nước mặt đường tốt, bố trí độ dốc ngang 2% và rãnh dọc thu dốc cục bộ về 2 hàm ga;

- **Kết cấu áo đường Đường số 1 và Đường số 2 – Loại 1A (Eyc \geq 155Mpa):**

(Không nằm trên đường hiện hữu).

+ Bê tông nhựa chặt hạt mịn (BTNC 9,5), dày 4 cm, K \geq 0,98;

+ Nhựa dính bám, tiêu chuẩn 0,5kg/m²;

+ Bê tông nhựa chặt hạt trung (BTNC 19), dày 6 cm, K \geq 0,98;

+ Nhựa thấm bám, tiêu chuẩn 1kg/m²;

+ Cấp phối đá dăm loại 1, dày 18 cm (Dmax=25mm), K \geq 0,98;

+ Cấp phối đá dăm loại 2, dày 20 cm (Dmax=37,5mm), K \geq 0,98;

+ Lớp đáy móng đá mi dày 30cm K=0,98;

+ Nền lu lèn chặt;

- Kết cấu áo đường Đường số 1 và Đường số 2 – Loại 1B (Eyc \geq 155Mpa):

(Phần nằm trên đường hiện hữu).

- + Bê tông nhựa chặt hạt mịn (BTNC 9,5), dày 4 cm, K \geq 0,98;
- + Nhựa dính bám, tiêu chuẩn 0,5kg/m²;
- + Bê tông nhựa chặt hạt trung (BTNC 19), dày 6 cm, K \geq 0,98;
- + Nhựa thấm bám, tiêu chuẩn 1kg/m²;
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày \geq 10 cm (Dmax=25mm), K \geq 0,98;
- + Cày xướt mặt đường bê tông nhựa (E0=110 Mpa).

- Kết cấu áo đường các đường còn lại trong dự án (Eyc \geq 120Mpa):

- + Bê tông nhựa chặt hạt mịn (BTNC 9,5), dày 4 cm, K \geq 0,98;
- + Nhựa dính bám, tiêu chuẩn 0,5kg/m²;
- + Bê tông nhựa chặt hạt trung (BTNC 19), dày 6 cm, K \geq 0,98;
- + Nhựa thấm bám, tiêu chuẩn 1kg/m²;
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 10 cm (Dmax=25mm), K \geq 0,98;
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 15 cm (Dmax=37,5mm), K \geq 0,98;
- + Lớp đáy móng đá mi dày 30cm, K=0,98;
- + Nền lu lèn chặt.

c. Thiết kế vỉa hè, bó vỉa:

- Kết cấu vỉa hè loại 1:

- + Vỉa hè được thiết kế với độ dốc ngang 2,0%;
- + Xây dựng hoàn chỉnh vỉa hè gạch tự chèn, kết cấu trên xuống dưới như

sau:

- + Gạch bê tông tự chèn M300, dày 10cm.
- + Lớp cát dày 20cm lu lèn, đầm chặt K \geq 0,95;
- + Nền lu lèn K \geq 0,90.

- Kết cấu vỉa hè loại 2 (Sử dụng cho các vị trí Bãi đỗ xe PCCC):

- + Gạch bê tông tự chèn M300, dày 10cm.
- + Cát đệm dày 5cm;
- + Cấp phối đá dăm loại 1, dày 10 cm (Dmax=25mm), K \geq 0,98;
- + Cấp phối đá dăm loại 2, dày 15 cm (Dmax=37,5mm), K \geq 0,98;
- + Lớp đáy móng đá mi dày 30cm, K=0,98;
- + Nền lu lèn K \geq 0,90.

- Kết cấu bó vỉa:

+ Các chi tiết bó vỉa vát, bó vỉa đứng, bó vỉa dải phân cách: Bê tông M300 trên lớp bê tông lót M150,

+ Chi tiết bó lề: Bê tông đá 1x2 M200 trên lớp bê tông lót đá 1x2 M150.

d. Thiết kế an toàn giao thông: Lắp đặt hệ thống các biển báo, sơn đường tại các vị trí giao nhau.

1.2. Hệ thống thoát nước mưa:

- Thoát nước dọc: Cống thoát nước mưa bố trí hai bên đường. Tuyến cống thiết kế có độ dốc phù hợp thoát ra hệ thống kênh Bà Cốt Bi qua 2 cửa xả theo quy hoạch. Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép (BTCT), đường kính cống thay đổi tùy từng lưu vực có các kích thước cống chủ yếu D600mm, D800mm, D1000mm, D1200mm, kết hợp cùng hố ga để thu nước mưa;

- Thoát nước ngang: Bố trí cống tròn BTCT đường kính D400mm kết hợp cùng hố ga thu nước mặt đường dẫn sang hệ thống thoát nước mưa chính của tuyến đường;

1.3. Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa;

- Đối với những đoạn ống tự chảy sử dụng ống HDPE đường kính D300 thu gom nước thải từ các công trình bằng hệ thống cống riêng về trạm xử lý nước thải.

1.4. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước sạch cho khu công nghiệp được lấy từ nguồn nước sạch địa phương, nước sạch sẽ được dẫn và đầu nối vào bằng đường ống D300. Điểm đầu nối tại vị trí tiếp giáp với ĐT.825;

- Sử dụng ống HDPE DN63-225mm;

- Công suất cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước sinh toàn khu 2.290 m³/ngày.đêm (Trong đó nhu cầu cấp nước chữa cháy ngoài nhà là 378m³).

1.5. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cung cấp điện trung thế 22kV cho khu đất quy hoạch lấy từ tuyến trung thế hiện hữu. Vị trí đầu nối tại tuyến trung thế hiện hữu vào khu vực dự án vị trí ĐT.825 và đường kênh Bà Cốt Bi. Xây dựng tuyến trung thế ngầm 22kV đi vào khu vực dự án cấp điện cho các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV;

- Các tuyến trung thế, hạ thế đi ngầm, thiết kế dạng mạch vòng, có tủ nối cáp chờ;

- Hệ thống đèn chiếu sáng là loại đèn LED công suất 120 ÷ 150W. Tuyến điện cấp cho đèn đường đi ngầm. Trụ đèn thép tráng kẽm cao 8m, khoảng cách 25÷30m/trụ;

1.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ tuyến cáp quang viễn thông hiện hữu khu vực trên đường ĐT.825;

- Mạng lưới: Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong toàn khu quy hoạch. Xây dựng hệ thống cống bể cáp chờ đến từng đơn vị công trình.

1.7. Cây xanh:

- Cây xanh bố trí trên thảm cỏ dọc theo các tuyến đường trong dự án;
- Cây xanh cách ly xung quanh nhằm giảm thiểu tác động của môi trường xung quanh đến khu quy hoạch;

- Cây xanh bố trí dọc vỉa hè tạo bóng mát, tăng mảng xanh.

2. Giải pháp thiết kế các công trình thuộc khu C: Theo bản vẽ thiết kế.

2.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

Các công trình thuộc khu C bao gồm 02 cụm tháp C1 (C1.1, C1.2, C1.3), C2 (C2.1, C2.2, C2.3); tổng cộng 2.822 căn hộ:

- Tổng diện tích khu đất: **26.707,00 m²**.

+ Đất nhóm nhà ở cao tầng: 18.385,00 m².

- Đất xây dựng công trình: 12.184,00 m²;

- Đất sân vườn ngoài nhà: 6.201,00 m².

+ Đất công viên cây xanh: 5.502,00 m²;

+ Đất giao thông nội bộ: 2.820,00 m².

- 02 cụm tháp được đặt đối xứng với nhau, tương tự nhau về hình khối, tầng cao, chiều cao công trình, công năng và diện tích sàn xây dựng. Công viên cây xanh và giao thông nội bộ bố trí ở giữa 2 cụm;

Chiều cao công trình (tính từ sàn tầng 1):

- Toà C1.1, C2.1: 22 tầng, tổng chiều cao công trình đến đỉnh mái 76,4m;

- Toà C1.2, C2.2: 25 tầng, tổng chiều cao công trình đến đỉnh mái 86,0m;

- Toà C1.3, C2.3: 28 tầng, tổng chiều cao công trình đến đỉnh mái 95,6m;

Công năng các tầng như sau:

- Toà nhà C1.1, C2.1:

+ Khối đế: 4 tầng.

- Tầng 1 (cao 3,6m): Dự kiến bố trí 15 căn hộ thương mại, sảnh chính, hành lan chung cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, nhà giữ trẻ, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng giao nhận hàng;

- Tầng 2 (cao 3,2m): Dự kiến bố trí 11 căn hộ thương mại, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, nhà giữ trẻ, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác;

- Tầng 3 (cao 3,2m): Dự kiến bố trí bãi để xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn;

- Tầng 4 (cao 4,2m): Dự kiến bố trí bãi đỗ xe 2 bánh, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác và ramp dốc cho xe 2 bánh xuống tầng dưới;

+ Khối tháp: 18 tầng.

- Tầng 5-22 (cao 3,2m): Dự kiến bố trí 24 căn hộ, sảnh tầng, hành lan, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác;

- Tầng kỹ thuật (cao 4,6m): Dự kiến bố trí các phòng kỹ thuật thang máy, bơm tăng áp, thông gió điện, nước, các buồng thang bộ thoát nạn.

- Tòa nhà C1.2, C2.2:

+ Khối đế: 4 tầng.

- Tầng 1 (cao 3,6m): Dự kiến bố trí 17 căn hộ thương mại, sảnh chính, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, nhà giữ trẻ, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng kích sóng, phòng giao nhận hàng, phòng vệ sinh chung và ramp dốc cho xe 2 bánh lên bãi đỗ xe ở các tầng trên;

- Tầng 2 (cao 3,2m): Dự kiến bố trí 09 căn hộ thương mại, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, phòng sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác và ramp dốc cho xe 2 bánh lên bãi đỗ xe ở tầng trên;

- Tầng 3 (cao 3,2m): Dự kiến bố trí bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, ramp dốc cho xe 2 bánh lên bãi đỗ xe ở các tầng trên;

- Tầng 4 (cao 4,2m): Dự kiến bố trí bãi đỗ xe 2 bánh, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác và ramp dốc cho xe 2 bánh xuống tầng dưới;

+ Khối tháp: 21 tầng.

- Tầng 5-25 (cao 3,2m): Dự kiến bố trí 22 căn hộ, sảnh tầng, hành lan, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác;

- Tầng kỹ thuật (cao 4,6m): Dự kiến bố trí các phòng kỹ thuật thang máy, bơm tăng áp, thông gió điện, nước, các buồng thang bộ thoát nạn.

- Tòa nhà C1.3, C2.3:

+ Khối đế: 4 tầng.

- Tầng 1 (cao 3,6m): Dự kiến bố trí 05 căn hộ thương mại, sảnh chính, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, phòng sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe ô tô, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng trạm biến áp, phòng máy phát điện, phòng bơm, phòng trực PCCC, phòng ban quản lý, phòng rác, ramp dốc cho xe 2 bánh lên bãi đỗ xe ở các tầng trên;

- Tầng 2 (cao 3,2m): Dự kiến bố trí 04 căn hộ thương mại, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, bãi đỗ xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện,

nước, phòng rác, phòng vệ sinh chung và ramp dốc cho xe 2 bánh lên bãi đỗ xe ở tầng trên;

- Tầng 3 (cao 3,2m): Dự kiến bố trí bãi để xe 2 bánh, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng vệ sinh chung, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, ramp dốc cho xe 2 bánh lên bãi đỗ xe ở các tầng trên;

- Tầng 4 (cao 4,2m): Dự kiến bố trí bãi để xe 2 bánh, sảnh tầng, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật điện, nước, phòng rác, phòng vệ sinh chung, phòng sinh hoạt cộng đồng và ramp dốc cho xe 2 bánh xuống tầng dưới;

+ Khối tháp: 24 tầng.

- Tầng 5-28 (cao 3,2m): Dự kiến bố trí 20 căn hộ, sảnh tầng, hành lan, cụm thang máy, các thang bộ thoát nạn, các phòng kỹ thuật, phòng rác;

- Tầng kỹ thuật (cao 4,6m): Dự kiến bố trí các phòng kỹ thuật thang máy, bơm tăng áp, thông gió điện, nước, các buồng thang bộ thoát nạn.

2.2. Giải pháp thiết kế giao thông trong công trình:

- *Giao thông ngang*: Các tháp nối với nhau bằng hệ thống đường nội bộ và hành lan xung quanh ngoài nhà. Mỗi tháp có hệ thống hành lang nội bộ với lõi thang làm trung tâm, nối với trục giao thông đứng;

- *Giao thông đứng*: Là hệ thống thang máy (06 cụm thang máy) và thang bộ.

2.3. Giải pháp thiết kế mặt đứng:

- Công trình có hình khối cơ bản, hiện đại, hình thức theo công năng. Hoàn thiện mặt ngoài chủ yếu là sơn nước, lan can sắt, cửa nhôm kính. Các mảng màu được cân đối màu và sắc độ theo các khối kiến trúc, kết hợp các khoảng đặc rỗng và sự chênh lệch tầng cao giữa các toà nhà;

- Các vật liệu sử dụng trên mặt đứng có chi phí hợp lý, đảm bảo an toàn sử dụng, hài hoà.

2.4. Giải pháp thiết kế cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng

- Ramp dốc cho người khuyết tật tiếp cận sảnh tầng 1;

- Vệ sinh cho người khuyết tật tại khu vực vệ sinh chung tầng 1;

- Chỗ đậu xe cho người khuyết tật tại tầng 1.

2.5. Các nội dung khác:

- *Các công trình cảnh quan, tiện ích chung*:

+ Cây xanh, sân chơi: cây xanh, cảnh quan sân vườn, sân chơi và tiện ích chung được bố trí tập trung trong công viên ở giữa 2 cụm C1 và C2.

+ Tiện ích của khu C: hồ bơi người lớn, hồ bơi trẻ em, sân chơi, lối đi dạo, các sân tập thể thao, thiết bị tập thể dục ngoài nhà, ...

+ Đường giao thông nội bộ bố trí bao quanh lõi cây xanh, cảnh quan sân vườn.

- *Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*

+ Hệ thống cấp điện: Hệ thống điện đi âm, nguồn điện ổn định từ trạm biến thế riêng đặt tại tầng 1, đấu nối từ tuyến điện của khu vực. Mỗi hộ có điện kế riêng;

+ Hệ thống cấp nước: Đấu nối tuyến ống cấp nước từ hệ thống cấp nước hạ tầng vào công trình, có hệ thống bơm lên bể mái và từ đó dẫn xuống từng căn hộ, mỗi căn hộ có đồng hồ riêng;

+ Hệ thống thoát nước: Thiết kế hệ thống thoát riêng cho thoát nước mặt và nước sinh hoạt. Nước thải đen sinh hoạt được gom vào bể tự hoại đặt tại tầng 1. Nước thải đen sau khi xử lý sơ bộ ở hầm tự hoại, cùng với nước thải tắm, giặt được gom vào hố ga nước thải bên ngoài và được đưa đến trạm xử lý nước thải tập trung;

+ Hệ thống điều hòa không khí và thông gió: Sử dụng máy điều hòa không khí Multi cho khu căn hộ thương mại, căn hộ còn lại sử dụng máy điều hòa không khí riêng biệt.

+ Cây xanh: Cây xanh trồng dọc vỉa hè tạo bóng mát và các mảng xanh được bố trí xung quanh khối để các công trình.

2.6. Giải pháp thiết kế kết cấu: Theo bản vẽ thiết kế.

a. Phần ngầm:

- Sử dụng giải pháp móng cọc ly tâm dự ứng lực D600mm M800:

+ Cọc D600mm: Chiều dài dự kiến 28-30m, sức chịu tải cực hạn tính toán 420 tấn;

+ Đài móng: BTCT M400 cao 2,5-3,0m.

b. Phần thân: Phần thân công trình sử dụng giải pháp kết cấu cột, vách kết hợp với hệ dầm sàn bằng bê tông cốt thép toàn khối. Kích thước, tiết diện điển hình một số cấu kiện chịu lực như sau:

- Tiết diện cột vách: BTCT M450-600 500x1700mm, 250x2500mm, 250x2000mm, 250x1500mm, 300x2500mm, 300x2500mm, 250x3050mm, 300x2000mm, 250x2000mm, 250x1000mm, 250x1200mm, 250x1300mm. Lõi thang BTCT có chiều dày 250-300mm;

- Tiết diện dầm: BTCT M400 200x600mm, 250x600, 250x500mm, 400x500mm, 1000x500mm;

- Tiết diện sàn: BTCT M400 dày từ 180mm-250mm (sàn tầng 5 dày 500mm).

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH:

1. Cơ sở 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.

2. Phạm vi thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định:

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

3. Nguyên tắc thẩm định: Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ:

- Khách quan, minh bạch về trình tự, thủ tục, hồ sơ, kết quả thẩm định và tuân thủ các quy định về thủ tục hành chính trong quá trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng;

- Việc lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, phê duyệt dự án được thực hiện với toàn bộ dự án, từng dự án thành phần, hoặc theo giai đoạn thực hiện đối với một hoặc một số công trình của dự án (theo phân kỳ đầu tư) bảo đảm các yêu cầu nêu tại quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quy định của pháp luật có liên quan.

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:

1.1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Tuân thủ;

1.2. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Đơn vị khảo sát địa hình, địa chất: Công ty CP Xây dựng Thương mại và thiết kế Phương Anh có chứng chỉ năng lực hoạt động của tổ chức phù hợp, cá nhân chủ trì khảo sát địa chất có chứng chỉ hành nghề phù hợp;

- Đơn vị thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam có chứng chỉ năng lực hoạt động của tổ chức phù hợp; cá nhân chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp;

- Đơn vị thiết kế phòng cháy chữa cháy: Trung tâm thiết bị phòng cháy chữa cháy 4/10 có giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy; cá nhân chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp;

- Đơn vị thẩm tra: Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định xây dựng – CONINCO (Tp Hà Nội) có chứng chỉ năng lực hoạt động của tổ chức phù hợp; cá nhân chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp;

- Đơn vị thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy: Công ty TNHH PCCC Ngọc Linh Phát có chứng chỉ năng lực hoạt động của tổ chức phù hợp; cá nhân chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp.

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:

2.1. 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: Căn cứ vào Quyết định số 12405/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa, tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bảng so sánh hồ sơ thiết kế cơ sở với Quy hoạch được duyệt:

- Các công trình thuộc Khu C:

Stt	Chỉ tiêu	Quyết định số 12405/QĐ-UBND ngày 29/12/2023	Theo nội dung hồ sơ TKCS trình thẩm định	Đánh giá
	Tổng diện tích đất theo điều chỉnh quy hoạch	131.753 m ²		
1	Diện tích đất Khu C	26.707,00 m ²	26.707,00 m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	12.184,00 m ²	11.435,6 m ²	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng			

3.1	- Mật độ xây dựng khối đế	45,62%	42,60%	Phù hợp
3.2	- Mật độ xây dựng khối tháp	35,95%	33,95%	Phù hợp
4	Tầng cao			
	Khối đế	4	4	Phù hợp
	Khối tháp	18-24	18-24	Phù hợp
5	Khoảng lùi xây dựng công trình (m)			
5.1	So với ranh lộ giới đường số 1	6,0m	6,0m	Phù hợp
5.2	So với ranh lộ giới đường số 2	6,0m	6,0m	Phù hợp
6.3	So với các ranh lộ giới đường số 3	6,0m	6,0m	Phù hợp
6.3	So với các ranh lộ giới đường số 5	6,0m	6,0m	Phù hợp

- Hạ tầng kỹ thuật toàn dự án:

TT	Nội dung	Đơn vị	Quyết định số 3763/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 phê duyệt QHCT	Theo nội dung hồ sơ TKCS trình thẩm định	Ghi chú
1	Giao thông quanh khu C	m	- Đường số 1 lộ giới 20,0m; - Đường số 2 lộ giới 20,0m; - Đường số 3 lộ giới 17,0m; - Đường số 5 lộ giới 9,5m	- Đường số 1 lộ giới 20,0m; - Đường số 2 lộ giới 20,0m; - Đường số 3 lộ giới 17,0m; - Đường số 5 lộ giới 9,5m	Phù hợp
2	Thoát nước mưa	mm	- Cống BTCT D600 - D1200	- Cống vỉa hè D600 - D1200. - Cống gom nước mưa bằng đường D400.	Phù hợp

3	Thoát nước thải	-	- Gom, xử lý tập trung. - Tách riêng hệ thống thoát nước mưa.	- Gom, xử lý tập trung. - Tách riêng hệ thống thoát nước mưa. - Sử dụng ống HDPE D300mm.	Phù hợp
4	Cấp điện		11,17MVA	24,231KVA	Đáp ứng nhu cầu phụ tải khu C
5	Cấp nước	m ³ /ngày.đêm	2.270	2.290	Tăng, đáp ứng nhu cầu trong dự án
		mm	D63-D200	D63-D225	Phù hợp
6	Thông tin liên lạc	-	Đầu nối từ ĐT.825, đi ngầm.	Đầu nối từ ĐT.825, đi ngầm.	Phù hợp

2.2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

- Vị trí xây dựng: Phù hợp với Quyết định số 12405/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Huyện Đức Hoà.

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:

Dự án Khu đô thị Bình An được UBND tỉnh Long An chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 12405/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 và chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 13437/QĐ-UBND ngày 24/12/2024. Đối chiếu giữa báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định và chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt, chi tiết thể hiện như sau:

TT	Nội dung	Quyết định chủ trương đầu tư và Quyết định chấp thuận nhà đầu tư	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
1	Nhà đầu tư	Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường - Central	Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường - Central	Phù hợp

TT	Nội dung	Quyết định chủ trương đầu tư và Quyết định chấp thuận nhà đầu tư	TKCS trình thẩm định	Đánh giá
2	Tên dự án	Khu đô thị Bình An Đức Hòa	Khu đô thị Bình An Đức Hòa	Phù hợp
3	Mục tiêu dự án	Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị nhằm kết nối hạ tầng đồng bộ khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết.	Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị nhằm kết nối hạ tầng đồng bộ khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết.	Phù hợp
4	Quy mô dự án	131.753 m ²	- Hạng mục các công trình thuộc khu C: 26.707 m ² . - Tổng diện tích dự án: 131.753 m ² .	Phù hợp
5	Vốn đầu tư của dự án	9.292.246.000.000 đồng	9.292.246.000.000 đồng	Phù hợp
6	Địa điểm thực hiện dự án	Xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Phù hợp
7	Tiến độ thực hiện dự án	02 năm kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư (24/12/2026)	02 năm kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư (24/12/2026)	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:

Rà soát và thực hiện đầy đủ các yêu cầu tại các văn bản:

- Văn bản số 632/SGTVT-QLKCHT ngày 17/02/2025 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Long An về việc thỏa thuận vị trí nút giao đầu nối đường dẫn từ dự án Khu dân cư Bình An Đức Hòa vào ĐT.825 tại lý trình Km2+232 bên trái tuyến;

- Văn bản số 849/SGTVT-QLKCHT ngày 25/02/2025 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Long An về việc chấp thuận thiết kế và cấp phép thi công nút giao đầu nối đường dẫn từ dự án Khu Đô thị Bình An Đức Hòa vào ĐT.825 tại lý trình Km2+232 bên trái tuyến;

- Văn bản số 04/CV-2025 ngày 24/3/2025 của Công ty TNHH TMSX XD Liên Minh về việc chấp thuận phương án đấu nối giao thông dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa;

- Công văn số 1532/NNMT-TL ngày 14/3/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Đức Hòa về việc thống nhất cho Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central thoát nước mưa và nước thải sau khi xử lý vào cống thoát nước chung của khu vực tiếp tục chảy vào kênh Bà Cốt Bi, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Văn bản số 127/TC-QC ngày 09/3/2022 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 151/ĐLĐHo-KHKT ngày 05/02/2025 của Công ty Điện Lực Đức Hòa về việc phúc đáp vị trí đấu nối cấp điện dự án KĐT Bình An Đức Hòa;

- Văn bản số 01/CV-PHL-2025 ngày 06/01/2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Phú Hưng Long về việc chấp thuận đấu nối cung cấp nước sạch cho dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Văn bản số 1918/SCT-QLNL ngày 23/5/2025 của Sở Công Thương V/v góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà tại xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

- Văn bản số 2669/SNNMT-CCMTKL ngày 20/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà tại xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

- Văn bản số 9901/UBND-SX ngày 10/6/2025 của UBND huyện Đức Hoà V/v góp ý kiến hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà tại xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long 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:

5.1 Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về đảm bảo an toàn xây dựng (Kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở số 05-2025 do Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, Thiết bị và Kiểm định xây dựng – CONINCO (Tp Hà Nội) lập ngày 28/4/2025):

- Sự phù hợp của bước thiết kế thiết kế cơ sở với quy hoạch: Phù hợp;

- Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật; quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng công trình: Các giải pháp thiết kế phù hợp với các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;

- Đánh giá sự phù hợp các giải pháp thiết kế xây dựng với công năng sử dụng của công trình, mức độ an toàn công trình và đảm bảo an toàn của công trình lân cận:

+ Các giải pháp thiết kế kết cấu phù hợp với các tiêu chí áp dụng trong tính toán kết cấu công trình;

+ Giải pháp thiết kế móng cọc là an toàn, phù hợp với điều kiện địa chất, quy mô, tính chất công trình;

+ Giải pháp thiết kế cọc vách, dầm sàn chịu được tải trọng đứng và ngang phù hợp với quy mô công trình;

- Các giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy: khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy; đường giao thông phục vụ xe chữa cháy, lối thoát nạn, bậc chịu lửa công trình tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia về an toàn PCCC hiện hành;

5.2 Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

- Giải pháp thiết kế phòng cháy chữa cháy cơ bản tuân thủ QCVN 06:2022/BXD, Nghị định số 136/2020/NĐ-CP và Nghị định số 50/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP. **Lưu ý:** Chủ đầu tư thẩm duyệt thiết kế PCCC ở bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, trường hợp có điều chỉnh thiết kế theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ thì chủ đầu tư có trách nhiệm trình hồ sơ đề nghị thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án;

- Giấy phép môi trường số 8317/GPMT-UBND ngày 19/5/2025 của UBND huyện Đức Hòa về Cấp phép cho Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes (là đại diện của Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central) địa chỉ tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 14, ấp Bình Tiên 2, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án đầu tư “Khu đô thị Bình An Đức Hòa”.

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: Cơ bản phù hợp; Chủ đầu tư rà soát và thay thế các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng thiết kế hết hiệu lực; việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải tuân thủ các quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 6 Luật Xây dựng 50/2014/QH13.

VI. KẾT LUẬN:

1. Kết luận:

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà, xã An Thạnh huyện Đức Hoà, tỉnh Long An **đủ điều kiện** phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo;

- Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này so với hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định, đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến đến Sở Xây dựng để xem xét làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định;

- 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.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư:

Đề nghị chủ đầu tư rà soát, thực hiện đảm bảo các yêu cầu theo quy định:

- Đề nghị bổ sung chi tiết nút giao thông;

- Thực hiện công tác an toàn cháy cho công trình đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD; Đề nghị chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy trong bước thiết kế xây dựng triển khai sau bước thiết kế cơ sở theo quy định;

Đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại điểm b) khoản 8 Điều 19 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ: *“b) Các bản vẽ đã đóng dấu thẩm định được giao lại cho người đề nghị thẩm định; người đề nghị thẩm định có trách nhiệm lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ và đáp ứng kịp thời yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng khi cần xem xét hồ sơ lưu trữ này. Người đề nghị thẩm định 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 trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đóng dấu thẩm định. Trường hợp không thực hiện được việc lưu trữ theo bản định dạng .pdf, cơ quan chuyên môn về xây dựng yêu cầu người đề nghị thẩm định nộp bổ sung 01 bộ bản vẽ để đóng dấu lưu trữ.”*

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các kiến nghị nêu trên và góp ý tại Văn bản số 1918/SCT-QLNL ngày 23/5/2025 của Sở Công Thương;

Chủ đầu tư, tư vấn khảo sát, thiết kế, thẩm tra chịu trách nhiệm về các nội dung mà đơn vị mình đã thực hiện; chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế, mức độ an toàn, khả năng chịu lực của công trình và an toàn cho công trình lân cận;

- 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 về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định;

- Nước thải sinh hoạt phải đảm bảo thu gom và xử lý khép kín không để ảnh hưởng đến môi trường của dự án và môi trường xung quanh. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định;

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo theo QCVN 09:2017/BXD.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hoà, xã An Thạnh huyện Đức Hoà, tỉnh Long An. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, PGD SXD;
- UBND huyện Đức Hoà;
- Lưu: VT, QLCLCT, Tuyen.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Bá Phước