UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

Số: 3831/SXD-KTKT

V/v thông báo kết quả thẩm định BCNCKT đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương.

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

Bình Dương, ngày 29 tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Ngày 18/6/2025, Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 303/2025/TTr-MKG của Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương (Mã biên nhận hồ sơ: H09.16-250618-0027).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ 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;

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 như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương.

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.

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

3.1. Nhóm dự án: nhóm A.

3.2. Loại công trình: công trình dân dụng.

3.3. Cấp công trình: cấp I.

3.4. Thời gian sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: thời hạn sử dụng không nhỏ hơn 100 năm.

4. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (theo Tờ trình thẩm định).

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

- Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

6. Địa điểm xây dựng: Lô A4 - Khu đô thị mới thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

7. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: (theo Tờ trình số 303/2025/TTr-MKG ngày 18/6/2025) là 3.733.000.000.000 đồng[1].

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (vốn doanh nghiệp và vốn vay).

9. Thời gian thực hiện (theo Tờ trình): Từ năm 2025 đến năm 2029.

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng hệ thống quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn quốc gia.

11. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam.

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần địa kỹ thuật xây dựng QTNC.

13. Nhà thầu thẩm tra: Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng Hoàng Dương; Công ty TNHH Keta Việt Nam.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 1593/TM-Tgl ngày 18/10/2007 của Bộ Tổng tham mưu về việc thỏa thuận độ cao xây dựng khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghệ - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương;

- Văn bản số 1902/UBND-KTN ngày 14/06/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc xử lý nước thải Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương;

- Văn bản số 236/CNKLH-PKD ngày 20/9/2022 của Chi nhánh cấp nước Khu liên hợp - Công ty Cổ phần nước Môi trường Bình Dương về việc thỏa thuận cấp nước dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương;

- Văn bản số 6955/PCBD-KHVT+KT ngày 30/12/2022 và Văn bản số 1320/PCBD-KT+KHVT ngày 29/3/2023 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc phúc đáp đề xuất phương án thiết kế lưới điện hạ thế Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương;

- Giấy phép môi trường số 07/GPMT-STNMT ngày 12/01/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương;

- Quyết định số 1901/QĐ-UBND ngày 27/06/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bổ sung số liệu, các chỉ tiêu quy hoạch) tại Lô A4 Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 1645/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp công nghiệp - dịch vụ - đô thị Bình Dương (Lô A4), phường Hòa Phú, Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP;

- Các văn bản pháp lý khác:

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0101311837 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, đăng ký lần đầu ngày 17/09/2002,

[1] Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này, chỉ ghi nhận giá trị theo Tờ trình của Chủ đầu tư.

đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 09/08/2024.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất lập tháng 12 năm 2023.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 6 năm 2025.

- Báo cáo thẩm tra số 250/BCTT của Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng Hoàng Dương 17/06/2025; Báo cáo thẩm tra số 79/BCTT của Công ty TNHH Keta Việt Nam lập ngày 18/06/2025.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu:

3.1. Nhà thầu lập khảo sát địa chất công trình:

- Công ty Cổ phần Địa kỹ thuật Xây dựng QTNC (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003291 do Cục Công tác phía nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 30/5/2022, có giá trị đến ngày 30/5/2032).

- Chủ nhiệm lập khảo sát địa chất công trình: Nguyễn Trung Cần (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00056174 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/06/2024, có giá trị đến ngày 13/06/2029).

3.2. Nhà thầu lập hồ sơ thiết kế cơ sở:

- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng, số BXD-00000612 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 11/02/2022, có giá trị đến ngày 11/02/2032).

- Chủ nhiệm thiết kế: Ông Phan Quang Thuận, (Chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, số BXD-00027790 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/06/2023, có giá trị đến ngày 22/06/2028).

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Nguyễn Vũ Thành (Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-02-2023-064 do Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 02/06/2023, có giá trị đến ngày 02/06/2033).

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Nguyễn Anh Bình (Chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, số BXD-00077712 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 19/12/2024, có giá trị đến ngày 19/12/2029).

- Chủ trì thiết kế Cơ - điện: Ông Đỗ Anh Tuấn (Chứng chỉ hành nghề thiết kế Cơ - điện công trình hạng I, số BXD-00019664 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023, có giá trị đến ngày 01/02/2028).

- Chủ trì thiết kế hệ thống cấp thoát nước: Ông Nguyễn Văn Huynh (Chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số BXD-00019670 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 01/02/2023, có giá trị đến ngày 01/02/2028).

3.3. Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở:

- Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng Hoàng Dương (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, số BXD-00019386 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/05/2019, có giá trị đến ngày 28/12/2028).

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Ông Nguyễn Minh Cường (Chứng chỉ hành nghề thiết kế Kiến trúc công trình, số QNI-KTS-00000442 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 25/07/2024; thời hạn đến ngày 25/07/2034).

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Hoàng Anh Đạt (Chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I, số: BXD-00059652 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 13/06/2024; thời hạn đến ngày 13/06/2029).

+ Chủ trì thẩm tra Cơ - điện: Bà Nguyễn Thị Hồng Hà (Chứng chỉ hành nghề thiết kế Cơ - điện công trình hạng I, số: BXD-00000157 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 25/04/2022; thời hạn đến ngày 25/04/2027).

+ Chủ trì thẩm tra Cấp - thoát nước: Ông Nguyễn Mạnh Hưng (Chứng chỉ hành nghề thiết kế Cấp - thoát nước công trình hạng I, số: BXD-00000202 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 31/05/2022; thời hạn đến ngày 31/05/2027).

- Công ty TNHH Keta Việt Nam (Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 236/GXN-PCCC do Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 23/11/2021)

+ Chứng chỉ hành nghề tư vấn thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy của Ông Nguyễn Quang Hướng, số 0100/2024/PCCC-HAN do Phòng Cảnh sát Phòng cháy, Chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 04/12/2024.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng thể dự án:

Theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1901/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bổ sung số liệu, các chỉ tiêu quy hoạch) tại lô A4 và Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định, khu đất thực hiện dự án có tổng diện tích khoảng 13.095 m². Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của dự án theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định như sau:

2. Giải pháp thiết kế:

2.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc:

Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương với tổng diện tích khu đất khoảng 13.095 m²; tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tum thang, hầm) khoảng 197.630,4 m²; mật độ xây dựng toàn khu 57,26%; hệ số sử dụng đất 11,91 lần; tổng dân số tính toán là 3.926 người; tầng cao công trình 30 tầng (chưa bao gồm tum thang và tầng kỹ thuật) + 03 tầng hầm, cụ thể:

Bảng 1: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của toàn dự án

STT	Hạng mục	Đơn vị	Thông số
1	**Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch**	m²	**13.095**
2	**Diện tích chiếm đất xây dựng**	m²	**7.498,5**
3	**Mật độ xây dựng toàn khu**	%	57,26
4	**Hệ số sử dụng đất**	lần	11,91
5	**Tầng cao (chưa bao gồm tum thang, kỹ thuật)**	tầng	30
	- Khối đế	tầng	02

	- Khối thân	tầng	28
6	**Chiều cao công trình**	m	**126,35**
7	**Tổng diện tích sàn xây dựng** (bao gồm tầng hầm, tum thang, kỹ thuật)	m^2	**197.630,4**
7.1	***Tầng hầm 1*** *(Cao 4,2m-4,65m)*	*m^2*	***10.799,4***
	- Diện tích để xe	m^2	7.686,4
	- Các phòng kĩ thuật, thang bộ, thang máy,…	m^2	3.113
7.2	***Tầng hầm 2*** *(cao 3,6m)*	*m^2*	***10.799,4***
	- Diện tích để xe	m^2	8.622,2
	- Các phòng kĩ thuật, thang bộ, thang máy,…	m^2	2.177,2
7.3	***Tầng hầm 3*** *(cao 3,6m)*	*m^2*	***10.799,4***
	- Diện tích để xe	m^2	8.536,2
	- Các phòng kĩ thuật, thang bộ, thang máy,…	m^2	2.263,2
7.4	***Tầng 1*** *(cao 7,2m)*	m^2	***6.336,0***
	Bố trí công năng: sảnh thang, thang máy, thang bộ, khu thương mại dịch vụ, phụ trợ, các phòng kỹ thuật …	m^2	6.336,0
7.5	***Tầng 2*** *(cao 6m)*	m^2	***7.498,5***
	Bố trí công năng: sảnh thang, thang máy, thang bộ, không gian văn phòng, các phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, khu bể bơi, phụ trợ, các phòng kỹ thuật.	m^2	7.498,5
7.6	***Tháp A***	*m^2*	***82.520,8***
7.6.1	**Tầng 3** (cao 3,3m)	m^2	**3.435,8**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	3.435,8
7.6.2	**Tầng 4** (cao 3,3m)	m^2	**3.463,0**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	3.463,0
7.6.3	**Tầng 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23** (cao 3,3m; tầng 19 cao 6,6m)	m^2	**3.114,2**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	3.114,2

7.6.4	**Tầng 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 22** (cao 3,3m; tầng 12 cao 6,6m)	m^2	**3.110,4**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	3.110,4
7.6.5	**Tầng 20** (cao 3,6m)	m^2	**737,8**
	Bố trí các gian lánh nạn, các phòng kỹ thuật và hành lang cầu nối với tầng 20 khối tháp B	m^2	737,8
7.6.6	**Tầng 24** (cao 3,3m)	m^2	**3.117,6**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	3.117,6
7.6.7	**Tầng 25** (cao 3,3m)	m^2	**3.034,8**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	3.034,8
7.6.8	**Tầng 26** (cao 3,3m)	m^2	**2.968,5**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.968,5
7.6.9	**Tầng 27** (cao 6,6m)	m^2	**2.600,5**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.600,5
7.6.10	**Tầng 28** (cao 3,3m)	m^2	**2.423,1**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.423,1
7.6.11	**Tầng 29** (cao 6,6m)	m^2	**2.358,5**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.358,5
7.6.12	**Tầng 30** (cao 6,6m)	m^2	**2.160,7**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.160,7
7.6.13	**Tum thang** (cao 6,3m)	m^2	**195,3**
	Bố trí hệ thống kĩ thuật, thang thoát hiểm.	m^2	195,3
7.7	***Tháp B***	*m^2*	***68.444,1***
7.7.1	**Tầng 3** (cao 3,3m)	m^2	**2.703,3**

	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.703,3
7.7.2	**Tầng 4** (cao 3,3m)	m^2	**2.735,0**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.735,0
7.7.3	**Tầng 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23** (cao 3,3m; tầng 19 cao 6,6m)	m^2	**2.613,5**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.613,5
7.7.4	**Tầng 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 22** (cao 3,3m; tầng 12 cao 6,6m)	m^2	**2.609,7**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.609,7
7.7.5	**Tầng 20** (cao 3,6m)	m^2	**708,7**
	Bố trí các gian lánh nạn, các phòng kỹ thuật và hành lang cầu nối với tầng 20 khối tháp B	m^2	708,7
7.7.6	**Tầng 24** (cao 3,3m)	m^2	**2.616,9**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.616,9
7.7.7	**Tầng 25** (cao 3,3m)	m^2	**2.525,1**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.525,1
7.7.8	**Tầng 26** (cao 3,3m)	m^2	**2.458,8**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.458,8
7.7.9	**Tầng 27** (cao 6,6m)	m^2	**2.090,8**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	2.090,8
7.7.10	**Tầng 28** (cao 3,3m)	m^2	**1.909,8**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật…	m^2	1.909,8
7.7.11	**Tầng 29** (cao 6,6m)	m^2	**1.846,4**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ	m^2	1.846,4

	thuật...		
7.7.12	**Tầng 30** (cao 6,6m)	m^2	**1.634,1**
	Bố trí công năng là các căn hộ ở, khu sảnh thang, khu kỹ thuật...	m^2	1.634,1
7.7.13	**Tum thang** (cao 6,3m)	m^2	**202,6**
	Bố trí hệ thống kĩ thuật, thang thoát hiểm.	m^2	202,6

2.2. Giải pháp thiết kế kết cấu:

Giải pháp kết cấu phần móng: Công trình sử dụng giải pháp móng đài đơn và đài bè trên hệ cọc khoan nhồi, trong đó các đài cọc được chống đỡ bởi hệ cọc khoan nhồi đường kính 1,0m chiều dài cọc từ 51,6m tính từ đáy đài, mũi cọc được đặt vào lớp đất số 8 là lớp cát lẫn bụi, đôi chỗ lẫn sỏi sạn, kết cấu chặt - rất chặt một đoạn khoảng 17,4m. Các đài cọc đơn và đài bè sẽ được liên kết với nhau thông qua hệ sàn móng dày 0,6m kết hợp giằng móng tiết diện 50x110cm.

Giải pháp kết cấu phần thân: Hệ kết cấu được lựa chọn là hệ kết cấu khung vách, lõi cột dầm sàn bê tông cốt thép toàn khối; Giải pháp kết cấu mái: Mái bằng bê tông cốt thép toàn khối. Kích thước các cấu kiện chịu lực chính được mô tả như sau:

Hệ kết cấu cột, vách:

Hệ chịu lực công trình khu chung cư bao gồm các cột, vách bê tông cốt thép kích thước trung bình 400x3400mm, 400x3700mm, 400x3250mm, 350x3400mm, 350x3700mm, 350x3250mm, 300x3400mm, 300x3700mm, 300x3250mm, 250x3400mm, 250x3700mm, 250x3250mm kết hợp với vách lõi thang có chiều dày 300mm, 250mm để chịu toàn bộ tải trọng đứng và tải trọng ngang.

Hệ chịu lực khối đế bao gồm các cột, vách bê tông cốt thép kích thước trung bình 400x400mm, 800x800mm kết hợp với vách lõi thang có chiều dày 300mm, 250mm để chịu toàn bộ tải trọng đứng và tải trọng ngang.

Trong khu vực sân nền: Hệ chịu lực bao gồm các cột bê tông cốt thép kích thước điển hình 800x800mm, 600x600mm.

Hệ kết cấu dầm: Chiều cao dầm chính cao trung bình 500 - 600mm, một số khu vực cục bộ dầm có chiều cao đến 1200mm. Bề rộng dầm thay đổi tùy vị trí.

Hệ kết cấu sàn: Chiều dày sàn hầm 2 và hầm 1 là 200mm, sàn trong nhà tầng 1 dày 200mm, sàn ngoài sân tầng 1 dày 250mm. Sàn điển hình các tầng dày 160mm, sàn hành lang các tầng cùng một số vị trí cục bộ ô sàn các tầng điển hình dày 200 mm.

2.3. Giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật:

** Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện:*

- Nguồn điện 15 (/22kV) từ lưới điện quốc gia sẽ được đấu nối vào trạm biến thế khô đặt tại tầng 1. Nguồn cung cấp điện cho công trình gồm: Điện lưới quốc gia và điện từ máy phát dự phòng.

- Máy biến áp: đặt tại sân nền. Bao gồm 08 máy biến áp khô có tổng công suất 9.250kVA cấp điện cho khối căn hộ, thương mại dịch vụ, hệ thống công cộng và các phụ tải hệ thống phòng cháy chữa cháy.

- Máy phát điện: bao gồm 02 máy phát điện với tổng công suất 2000kVA sẽ tự động khởi động và cung cấp điện cho phụ tải công cộng, PCCC và thương mại dịch vụ

nhờ các bộ tự động chuyển nguồn ATS.

- Trường hợp bình thường, khi mất nguồn điện lưới thì máy phát điện được khởi động, cung cấp điện cho các phụ tải công cộng thiết yếu (bơm nước, chiếu sáng công cộng, thang máy và khu thương mại dịch vụ).

- Trường hợp có cháy, máy phát điện dành cho tải công cộng, PCCC sẽ cung cấp điện nguồn khẩn cấp cho toàn bộ các thiết bị liên quan đến công tác PCCC hoạt động.

- Trường hợp có cháy mà máy phát điện dành cho tải công cộng, PCCC không hoạt động thì máy phát điện dành cho khu thương mại sẽ hoạt động cung cấp nguồn điện cho các thiết bị liên quan đến công tác PCCC.

** Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước:*

Nguồn nước cấp từ công ty nước sẽ chảy vào các bể nước bằng bê tông cốt thép tại hầm 2 và hầm 3, dùng để chứa nước sinh hoạt và dự trữ phục vụ chữa cháy cho các khối nhà có tổng thể tích bể là 1.540 m^3.

Nước sinh hoạt từ bể chứa ở hầm 2 và hầm 3 trung chuyển bằng bơm cao áp lên bồn nước mái để phân phối đến các căn hộ. Riêng tại 3 tầng trên cùng sẽ được cấp nước từ cụm bơm tăng áp để đảm bảo áp lực nước cho các thiết bị sử dụng. Với các tầng dưới, có áp lực cao sẽ dùng van giảm áp để giảm áp lực nước phù hợp cho sử dụng.

** Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:*

Nước thải từ các căn hộ được thu gom qua các trục đứng và tập trung tại từng tầng, sau đó chảy vào bể bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải bên ngoài và về trạm XLNT tập trung của thành phố.

Lưu lượng nước thải của dự án được tính bằng 100% lượng nước cấp sinh hoạt, với tổng lưu lượng nước thải là 1.540 m^3/ngày.đêm.

** Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước mưa:*

Nước mưa từ mái, sân nền được thu gom thông qua hệ thống ống và trục gom, với tổng lưu lượng thoát đạt 635 l/s.

Nước mưa từ sân nền, đường nội bộ và nước vệ sinh sàn tầng hầm được thu gom vào hố ga hầm, các hố ga này có hệ bơm chìm được đấu nối theo các tuyến ống về hố ga mưa của dự án, sau đó các hố ga này được kết nối vào hệ thống thoát mưa khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa dự án đấu nối ra hệ thống thoát nước mưa có đường kính D800 khu vực trên đường Lê Hoàn và đường khu trung tâm văn hóa.

** Giải pháp giao thông nội bộ, hệ thống chiếu sáng công trình:*

Giao thông tiếp cận công trình: các đường nội bộ xung quanh công trình

Giao thông trong công trình: Giao thông vào các căn hộ được bố trí hành lang giữa rộng 1.8m và dọc theo khối nhà, được thông gió và chiếu sáng tự nhiên. Khoảng cách từ điểm xa nhất từ cửa căn hộ đến cầu thang khoảng < 20m.

IV. TỔNG HỢP Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC ĐƠN VỊ

1. Văn bản số 2749/STC-KTĐN ngày 20/6/2025 của Sở Tài chính về việc góp ý thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương.

2. Văn bản số 3197/UBND-VP ngày 25/6/2025 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc góp ý đối với hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương.

3. Văn bản số 3604/SNNMT-XDCT ngày 25/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc góp ý thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng công trình Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương.

4. Các văn bản góp ý của các phòng chuyên môn của Sở Xây dựng: Văn bản góp ý ngày 24/6/2025 của Phòng Quy hoạch kiến trúc; Văn bản góp ý số 214/QLGT ngày 24/6/2025 của phòng Quản lý giao thông; Văn bản góp ý ngày 25/6/2025 của phòng Phát triển đô thị & Hạ tầng kỹ thuật; Văn bản góp ý ngày 23/6/2025 của Phòng Quản lý nhà & Thị trường Bất động sản.

V. 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 năm 2014 (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 nêu trên.

- 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 điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- 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, 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.

VI. 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 phù hợp theo quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đầy đủ theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được bổ sung tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng và nhà thầu thẩm tra thiết kế *(được nêu tại Mục II. 3 văn bản này)* có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số

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.

- Chủ nhiệm khảo sát địa chất xây dựng công trình, các chủ trì thiết kế cơ sở và các chủ trì thẩm tra thiết kế cơ sở *(được nêu tại Mục II.3 văn bản này)* có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 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.

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 175/2024/NĐ-CP:

Theo nội dung góp ý tại Văn bản số 3197/UBND-VP ngày 25/6/2025 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc góp ý hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương, các chỉ tiêu quy hoạch của thiết kế cơ sở cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Sở Xây dựng thống nhất theo các nội dung đánh giá của UBND thành phố UBND thành phố Thủ Dầu Một về 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 175/2024/NĐ-CP đối với hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương. Cụ thể như sau:

2.1. Đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật được xác định tại quy hoạch xây dựng được sử dụng làm căn cứ lập dự án theo khoản 2 Điều 13 nghị định 175/2024/NĐ-CP:

Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1901/QĐ-UBND ngày 27/6/2024.

Bảng 2: So sánh sự phù hợp của thiết kế cơ sở với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC						
STT	**Hạng mục**	**Theo thiết kế cơ sở**		**QĐ số 1901/QĐ-UBND**		**Đánh giá**
		Chỉ tiêu	**Đơn vị**	**Chỉ tiêu**	**Đơn vị**	
1	***Tổng diện tích khu đất***	13.095	m^2	13.095	m^2	Phù hợp
	- Đất phù hợp quy hoạch	13.095	m^2	13.095	m^2	Phù hợp
	- Đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án	0	m^2	0	m^2	Phù hợp
2	***Đất cây xanh cảnh quan***	30,81	%	30,81	%	Phù hợp
3	***Đất giao thông sân bãi, hạ tầng kỹ thuật***	1.561,5	m^2	1.561,5	m^2	Phù hợp
4	***Diện tích xây dựng công trình***	7.498,5	m^2	7.498,5	m^2	Phù hợp
5	***Mật độ xây dựng***	57,26	%	57,26	%	Phù hợp

	+ Khối đế	57,26	%	57,26	%	Phù hợp
	+ Khối tháp	43,99	%	43,99	%	Phù hợp
6	***Dân số***	3.926	người	3.926	người	Phù hợp
7	***Căn hộ***	1.622	căn	1.622	căn	Phù hợp
8	***Tầng cao*** (chưa bao gồm tum thang, kỹ thuật)	30	tầng	30	tầng	Phù hợp
	- Khối đế	02	tầng	02	tầng	Phù hợp
	- Khối tháp	28	tầng	28	tầng	Phù hợp
9	***Số tầng hầm***	03	tầng	03	tầng	Phù hợp
10	***Chiều cao công trình trên mặt đất***	126,35	m	126,35	m	Phù hợp
	Tầng hầm	11,85	m	11,85	m	Phù hợp
	Tầng đế	13,20	m	13,20	m	Phù hợp
	Tầng tháp	112,70	m	112,70	m	Phù hợp
11	***Hệ số sử dụng đất***	11,91	lần	12,62	lần	-0,71
12	***Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất*** (không bao gồm diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, pccc, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)	155.967,7	m^2	165.232,2	m^2	-9.264,5
13	***Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ***	112.557,9	m^2	112.087,62	m^2	+470,28
14	***Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm***	32.398,2	m^2	32.398,2	m^2	Phù hợp
15	***Tổng diện tích sàn xây dựng*** (bao gồm tầng hầm, tum thang, kỹ thuật)	197.630,4	m^2	197.630,4	m^2	Phù hợp
16	***Diện tích đậu xe*** (căn hộ chung cư và thương mại dịch vụ công cộng)	24.844,8	m^2	24.178,3	m^2	+666,5
17	***Diện tích sinh hoạt cộng đồng*** (0,8 m^2/căn hộ)	1.305,4	m^2	1.297,6	m^2	+7,8
18	***Diện tích nhà giữ trẻ*** (1000 dân/ 50 trẻ, 12m^2/ 1 trẻ)	984,2	m^2	-	m^2	-

Thiết kế cơ sở dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương có điều chỉnh tăng/giảm một số chỉ tiêu so với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đề nghị chủ đầu tư có báo cáo gửi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch các nội dung sai khác để cập nhật và quản lý theo quy định. Trường hợp không thống nhất, dẫn đến làm thay đổi thiết kế cơ sở đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và trình thẩm định lại.

2.2. Kiểm tra sự phù hợp về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng:

- Khu đất đầu tư dự án tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 78, tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một (diện tích 13.095m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị) đã được UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP ngày 08/02/2021 (số CY 375669, số vào sổ cấp GCN: CT73378).

- Hiện nay, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP đã chuyển nhượng một phần dự án (lô A4) cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông và được UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng tại Quyết định số 1645/QĐ-UBND ngày 16/6/2025. Nội dung trên đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 3604/SNNMT-XDCT ngày 25/6/2025. Đề nghị Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để lập thủ tục đất đai theo quy định.

2.3. Sự phù hợp về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số khống chế tại quy hoạch phân khu (nếu có) của khu vực xây dựng dự án:

Tại khu vực thực hiện dự án chỉ có các quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án về cơ bản đáp ứng theo quy định. Cơ quan thẩm định không xem xét, đánh giá các nội dung có liên quan đến quy hoạch phân khu. Cụ thể:

- Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 02/6/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới (khu 1: 709,6068 ha) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.

- Quyết định số 2373/QĐ-UBND ngày 24/9/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới (khu 1: 709,6068 ha) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.

- Quyết định số 3027/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới (khu 1: 709,6068 ha) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một.

- Quyết định số 1901/QĐ-UBND ngày 27/06/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bổ sung số liệu, các chỉ tiêu quy hoạch) tại Lô A4 Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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 175/2024/NĐ-CP:

3.1. Về Quyết định chủ trương đầu tư:

Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án cơ bản phù hợp với Quyết định số

1645/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Bình Dương. Cụ thể như sau:

Bảng 3: So sánh sự phù hợp của dự án với nội dung Quyết định chủ trương đầu tư

TT	Nội dung	Quyết định số 1645/QĐ-UBND	BCNCKT trình thẩm định	Đánh giá
1	*Vị trí, địa điểm thực hiện dự án*	Lô A4 Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghệ - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.	Lô A4 Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghệ - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.	Phù hợp
2	*Quy mô dự án*	Số tầng cao: 04-30 tầng. Số tầng hầm: đề xuất 03 tầng hầm.	Công trình gồm: 30 tầng nổi (01 khối đế cao 02 tầng, 2 tòa tháp cao 28 tầng), 03 tầng hầm.	Phù hợp
3	*Tiến độ thực hiện*	2025 - 2029	2025 - 2029	Phù hợp
4	*Tổng mức đầu tư*	3.733.000. 000.000 đồng	3.733.000. 000.000 đồng	Phù hợp

3.2. Về kế hoạch phát triển nhà ở:

Dự án Tổ hợp cao cấp The Charms Bình Dương tại Lô A4 Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp - Công Nghệ - Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông phù hợp Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2030 tại Quyết định số 3893/QĐ-UBND ngày 30/12/2022, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 27/3/2024.

3.3. Về việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024: *"Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội".*

Tại Quyết định số 1645/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án chưa thể hiện thông tin về việc áp dụng hình thức đóng tiền nêu trên. Đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Sở Tài chính là cơ quan tham mưu cho UBND tỉnh) để được làm rõ thông tin về nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án (nếu có), đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư và pháp luật khác có liên quan. Trường hợp có ý kiến khác dẫn tới thay đổi hồ sơ thiết kế cơ sở được thẩm định tại văn bản này và thuộc trường hợp phải trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng, đề nghị chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh và trình thẩm định lại theo quy định.

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:

Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương đã được các cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận đấu nối về hạ tầng kỹ thuật có liên quan như: cấp nước; cấp điện; thoát nước thải; giao thông, thoát nước mưa. Cụ thể:

- Văn bản số 236/CNKLH-PKD ngày 20/9/2022 của Chi nhánh cấp nước Khu Liên hợp - Công ty Cổ phần Nước Môi trường Bình Dương về việc chấp thuận đấu nối cấp nước cho dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương;

- Văn bản số 6955/PCBD-KHVT+KT ngày 30/12/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương - Tổng Công ty Điện lực Miền Nam về việc cấp điện cho dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương;

- Đối với các nội dung đấu nối khác, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo các góp ý của của các cơ quan, đơn vị được tổng hợp tại Mục IV của Văn bản thẩm định này.

Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực là khả thi theo các văn bản của các đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực. Đề nghị chủ đầu tư tiếp tục rà soát, thực hiện để đảm bảo tuân thủ theo các yêu cầu, quy định trước khi tổng hợp, trình phê duyệt.

Lưu ý: việc thỏa thuận đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án trước đây là đối với Tổng Công ty đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP. Hiện nay, Tổng Công ty đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP đã chuyển nhượng dự án cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông theo Quyết định số 1645/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án. Đề nghị chủ đầu tư liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để được hướng dẫn, thực hiện thỏa thuận đấu nối lại (nếu có).

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:

- Giải pháp thiết kế cơ sở của công trình tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định cơ bản là hợp lý. Giải pháp thiết kế cơ sở được Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng Hoàng Dương và Công ty TNHH Keta Việt Nam các là đơn vị tư vấn thẩm tra đánh giá đảm bảo về an toàn xây dựng tại Mục V.3.2 của Báo cáo thẩm tra số 250/BCTT do Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng Hoàng Dương lập, Mục V Báo cáo thẩm tra số 79/BCTT do Công ty TNHH Keta Việt Nam lập.

- Trong giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, khi có đầy đủ số liệu khảo sát địa chất công trình, số liệu tính toán kết cấu, chủ đầu tư cần tổ chức thẩm tra, đánh giá về an toàn xây dựng của công trình đảm bảo quy định theo Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi tại khoản 25 Điều 1 Luật 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng.

- Chủ đầu tư rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm về sự phù hợp của thiết kế cơ sở trình thẩm định với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

5.2. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở đối với việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ:

Trong giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thiết kế

triển khai chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định tại Văn bản này, đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

5.3. Sự phù hợp của dự án đối với việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường:

Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép môi trường số 07/GPMT-UBND ngày 12/01/2024 cho chủ đầu tư là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP.

Theo nội dung Quyết định số 1645/QĐ-UBND ngày 16/5/2025, UBND tỉnh Bình Dương cho phép Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP chuyển nhượng một phần dự án Khu Liên hợp Công nghệ - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương (lô A4), phường Hòa Phú, Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Đề nghị chủ đầu tư tổ chức thực thủ tục cấp đổi giấy phép môi trường của Dự án theo nội dung góp ý tại Văn bản số 3604/SNNMT-XDCT ngày 25/6/2025 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:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của Việt Nam áp dụng cho dự án phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014.

- Khi xem xét, chấp thuận danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, đánh giá các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng trong thuyết minh minh báo cáo nghiên cứu khả thi, thuyết minh thiết kế cơ sở, thay thế danh mục những tiêu chuẩn, quy chuẩn đã hết hiệu lực, được chỉnh sửa hoặc đã được thay thế bởi các tiêu chuẩn, quy chuẩn đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

Bảng 4: Bảng so sánh sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật

TT	Nội dung	Đơn vị	BCNCKT trình thẩm định	Theo quy chuẩn	Đánh giá
1	*Tỷ lệ diện tích cây xanh trong khu đất dự án*	%	30,81 (1,02m^2/người)	≥20 (1,0m^2/người)	Đảm bảo QCVN 01:2021/BXD
2	*Số thang máy*	cái	28	23,1	Đảm bảo QCVN 04:2021/BXD
3	*Diện tích đỗ xe*	m^2	24.844,8	24.178,3	Đảm bảo QCVN 01:2021/BXD QCVN 04:2021/BXD
4	*Không gian sinh hoạt cộng đồng*	m^2	1.305,4	1.297,6	Đảm bảo QCVN 04:/2021/BXD

VII. KẾT LUẬN

1. Kết luận:

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung tại Mục VI.2; VI.3; VI.4; VI.5 của Văn bản này đảm bảo đúng quy định pháp luật trước khi trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai bước tiếp theo.

- Trường hợp có sự khác biệt về số liệu giữa hồ sơ thiết kế cơ sở và nội dung văn bản này, đề nghị chủ đầu tư báo cáo lại 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.

- Kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa được nêu trong báo cáo thẩm định.

2. Kiến nghị:

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

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, tài liệu được cung cấp cho tư vấn khi lập dự án và trình thẩm định dự án theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm thực hiện đầy đủ theo các yêu cầu của văn bản thẩm định này và yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền.

- Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với quy định của QCXDVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD, QCVN 13:2018/BXD, QCVN 06:2022/BXD, QCVN 02:2022/BXD và QCVN 03:2022/BXD. Vị trí bố trí các trạm biến áp, phòng máy phát điện cần được rà soát đảm bảo phù hợp với các tiêu chuẩn, quy phạm chuyên ngành, đảm bảo an toàn PCCC theo quy định.

- Nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả và sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng theo quy định.

- Kết cấu nền và áo đường nội bộ phải đảm bảo chịu được tải trọng xe cứu hỏa; các phòng kỹ thuật phải đảm bảo yêu cầu của thiết bị; phương án thiết kế kết cấu phải được tính toán cụ thể dựa trên các phụ lục để tối ưu hóa các thông số kỹ thuật thiết kế, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.

- Chủ đầu tư và nhà thầu lập dự án, nhà thầu khảo sát chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các số liệu sử dụng trong hồ sơ dự án. Các nhà thầu tư vấn xây dựng chỉ được sử dụng các phần mềm có bản quyền hợp pháp phục vụ công việc theo quy định.

- Cung cấp dữ liệu về cơ quan chuyên môn về xây dựng và cập nhật tệp tin BIM trong hồ sơ thiết kế vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng theo quy định tại Điều 8 Nghị định 175/2024/NĐ-CP được Bộ Xây dựng ban hành tại Quyết định số 347/QĐ-BXD ngày 02/4/2021 về công bố Hướng dẫn chi tiết áp dụng Mô hình thông tin công trình (BIM) đối với công trình dân dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được xác định chính xác mốc giới, ranh giới của các ô đất và cao độ đặt công trình để đảm bảo việc thi công xây dựng công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

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 Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND thành phố TDM (p/hợp);
- Ban Giám đốc (b/cáo);
- Các phòng: QHKT; PTĐT&HTKT; QLN&TTBĐS; QLGT (p/hợp);
- Các đơn vị liên quan CTXD;
- Lưu: VT; P.KTKT; Tn.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bồ Kỹ Thuật