

Số: 2818 /SXD-PTĐT&HTKT

Bình Dương, ngày 09 tháng 6 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 1A: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World, tại phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**Kính gửi: Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh
Thành phố Hồ Chí Minh**

Sở Xây dựng đã nhận được Tờ trình số 41/2025/TTr-KOG ngày 27/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh về việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 1A: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World.

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

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

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 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;

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

Sau khi xem xét, tổng hợp ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan; Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án thành phần 1A: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World.
2. Dự án thành phần 1A: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World.
3. Gồm các hạng mục công trình: San nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước và PCCC, cây xanh, cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc.
4. Nhóm dự án, loại, cấp: Công trình hạ tầng kỹ thuật; cấp công trình: cấp II; dự án nhóm B
5. Người quyết định đầu tư: Ông Nguyễn Phú Đức, chức vụ: Tổng Giám đốc.
6. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ (địa chỉ, điện thoại,...): Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 50A Đỗ Xuân Hợp, Khu Phố 1, Phường Phước Long A, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Minh.

7. Địa điểm xây dựng: phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

8. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng: **432.679.243.000** đồng (theo Tờ trình số số 41/2025/TTr-KOG ngày 27/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn của Chủ đầu tư và các nguồn vốn khác.

10. Thời gian thực hiện: 2025 ÷ 2032 (theo Tờ trình số số 41/2025/TTr-KOG ngày 27/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh).

11. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- TCVN 4447 – 2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu.
- QCVN 07-4:2023/BXD: Quy chuẩn quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình giao thông.
- TCVN 13592:2022: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.
- TCCS 38:2022/TCĐBVN: Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế.
- QCVN 41:2024/BGTVT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu Đường bộ
- QCVN 07-2:2023 Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước.
- QCVN 10:2024/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.
- TCVN 7957:2023: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4474:1987: Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 07-1:2023: Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước.
- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- TCVN 4513:1988: Cấp nước bên trong, tiêu chuẩn thiết kế.
- TCXDVN 13606:2023: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 07-5:2023 Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện.
- TCVN 9207:2012 Đặt đường dây dẫn điện trong nhà và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9206: 2012 Đặt thiết bị điện trong nhà và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11/07/2006 của Bộ Công nghiệp về việc ban hành Quy phạm trang bị điện kèm theo các Quy phạm trang bị điện số 11TCN-18-19-20-21.
- QCVN 07-7:2023: Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng.
- TCXDVN 259:2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường, đô thị.
- TCXDVN 333:2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và - Hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 6379:2024: Thiết bị chữa cháy – trụ nước chữa cháy – Yêu cầu kỹ thuật.

- QCVN 07-8:2023: Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình viễn thông.
 - QCVN 33-2011: Quy chuẩn quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
 - TCVN 8700:2011: Cổng, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông - yêu cầu kỹ thuật.
 - QCVN 03:2022: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
 - QCVN 02:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
 - TCVN 5574: 2018: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCXDVN 2737-2005: Tải trọng và tải trọng động - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 4252-2012: Quy trình thiết lập tổ chức xây dựng và thiết kế thi công;
 - TCVN 9207:2012: Đặt đường dây dẫn điện trong nhà và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 9206: 2012: Đặt thiết bị điện trong nhà và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
 - TCVN 5760:1993: Hệ thống chữa cháy. Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt và sử dụng;
 - TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - Các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.
10. Nhà thầu lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Aurecon Việt Nam.
11. Nhà thầu khảo sát xây dựng:
- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thương Mại Trường Thành.
 - Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Ngọc Cảnh.
12. Nhà thầu tư vấn thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ánh Sáng Phương Nam.
13. Các thông tin khác: Số bước thiết kế: 02 bước.

II. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý:
- + Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 09/01/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương;
 - + Quyết định số 121/QĐ-UBND ngày 10/01/2025 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương;
 - Các văn bản pháp lý về Môi trường & PCCC:
 - + Văn bản số 2081/UBND-KT ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Thuận An về việc trả lời đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 36/2025/CV- KO.TPHCM ngày 13/5/2025;
 - Các văn bản thoả thuận đầu nối:
 - + Quyết định số 3709/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điểm đầu nối giao thông từ dự án “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một thế giới –

The One World” vào Quốc lộ 13, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

+ Văn bản số 656/QLDA-ĐHDA ngày 06/08/2024 của Ban QLDA Đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh Bình Dương về việc thống nhất chủ trương đầu nối giao thông dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World vào đường song hành Vành đai 3, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An;

+ Văn bản số 610/QLDA-KTDD ngày 13/11/2024 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Bình Dương về việc thống nhất chủ trương đầu nối thoát nước mưa cho dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World vào Suối Cát, suối Nhả Cối, suối Bung Viết tại phường Thuận Giao, Tp. Thuận An;

+ Văn bản số 2003/UBND-KT ngày 12/06/2024 của UBND Tp. Thuận An về việc thỏa thuận phương án đầu nối giao thông dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An;

+ Văn bản số 1685/PCBD-KHVT+KT của Công ty Điện lực Bình Dương ngày 19/04/2024 về việc phúc đáp cấp điện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World;

+ Văn bản số 300/BQL.CNTT-ĐTDA của Ban quản lý dự án chuyên ngành nước thải Bình Dương về việc xem xét đầu nối thoát nước thải sinh hoạt dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World tại phường Thuận Giao, Tp. Thuận An;

+ Văn bản số 74/CV-CNTA ngày 16/04/2024 của Chi nhánh cấp nước Thuận An về việc phúc đáp Văn bản số 17/2024/CV-KO.TPHCM ngày 05/04/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Tp. Hồ Chí Minh về việc xin chấp thuận đầu nối cấp nước cho dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Một Thế Giới – The One World tại phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, Bình Dương; Văn bản số 77/CV-CTNA ngày 05/05/2025 của chi nhánh cấp nước Thuận An về việc phúc đáp Văn bản số 27/2025/CV-KO.TPHCM ngày 16/04/2025 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- Thuyết minh, bản vẽ báo cáo khảo sát địa hình (sử dụng hồ sơ khảo sát ở bước trước);
- Thuyết minh, bản vẽ báo cáo khảo sát địa chất (sử dụng hồ sơ khảo sát ở bước trước);
- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Thuyết minh, bản vẽ thiết kế cơ sở;
- Báo cáo thẩm tra.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

3.1 Mã số, chứng chỉ năng lực của nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi:

a. Thông tin năng lực của nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Aurecon Việt Nam. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/02/2025;

b. Thông tin năng lực của Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thương Mại Trường Thành. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004536 do Cục công tác phía Nam - Bộ Xây Dựng cấp ngày 30/05/2022.

c. Thông tin năng lực của Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Ngọc Cảnh. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BAN-00027561 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 19/7/2019

b. Thông tin năng lực của nhà thầu thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ánh Sáng Phương Nam. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000200 do Cục công tác phía Nam - Bộ Xây Dựng cấp ngày 08/08/2022.

3.2. Chứng chỉ hành nghề và thông tin năng lực của chủ nhiệm, các chủ trì thiết kế, thẩm tra:

a. Các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng công trình:

- Chủ trì thiết kế phần giao thông, san nền: Nguyễn Duy Phương, chứng chỉ hành nghề số: BXD-000106799, do Bộ Xây dựng cấp ngày 21/10/2020.

- Chủ trì thiết kế phần cấp nước, thoát nước thải: Nguyễn Thùy Giang, chứng chỉ hành nghề số: BXD-00027354, do Bộ xây dựng cấp ngày 20/02/2024.

- Chủ trì thiết kế thoát nước mưa: Nguyễn Duy Khang, chứng chỉ thiết kế số: HCM-00093768 do Sở Xây dựng Tp. HCM cấp ngày 03/7/2020.

- Chủ trì thiết kế cấp điện, chiếu sáng, viễn thông thụ động: Phùng Văn Thiệu. Chứng chỉ hành nghề số HNT-00004797 do Hiệp Hội Các Nhà Thầu Xây Dựng Việt Nam cấp ngày 20/10/2022.

b. Các chủ nhiệm, chủ trì khảo sát:

- Chủ trì khảo sát địa chất: Huỳnh Phan Hùng, chứng chỉ hành nghề số: BXD-00142487, do Bộ Xây dựng cấp ngày 04/05/2022.

- Chủ trì khảo sát địa hình: Võ Minh Công, chứng chỉ hành nghề số: CTN-00154073, do Bộ Xây dựng cấp ngày 09/08/2022.

c. Các chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra:

- Chủ nhiệm thẩm tra: Bùi Nguyễn Minh Nguyên, chứng chỉ hành nghề số: BXD-00040697 do Bộ Xây dựng cấp ngày 04/05/2022.

- Chủ trì thẩm tra phần Giao thông: Nguyễn Thanh Liêm, chứng chỉ hành nghề số: BXD-00126740, do Bộ Xây dựng cấp ngày 14/12/2021.

- Chủ trì thẩm tra phần cấp điện, chiếu sáng: Nguyễn Tấn Tài, chứng chỉ hành nghề số: CAT-00144334 do Sở xây dựng TP. Cần Thơ cấp ngày 07/11/2023.

- Chủ trì thẩm tra phần cấp thoát nước: Nguyễn Thị Kim Liên, chứng chỉ hành nghề số: BXD-00115816 do Bộ Xây dựng cấp ngày 04/5/2022.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

Quy mô dự án: Dự án thuộc nhóm B. Loại công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp II.

1. San nền:

- Sử dụng đất san lấp cho khu công trình, đất giáo dục, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật. Khối lượng đất đắp san lấp 247.186,91m³.

2. Hạng mục giao thông:

a) Quy mô đường giao thông

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường Bê tông nhựa cấp cao A1.

- Modul đàn hồi yêu cầu đường LKV-Song hành 2, Đường CKV-TG08, Đường CKV-TG11, Đường CKV-TG12 và Đường PKV-N31: Eyc = 155Mpa; Đường PKV-N30, Đường KV-D29, Đường KV-D2, Đường KV-N1, Đường KV-D4, Đường PKV-N4, Đường PKV-N31 và Đường PKV-D35: Eyc = 130Mpa; Các đường nội bộ còn lại: Eyc = 120Mpa.

- Kết cấu đường bê tông xi măng lát đá granite: Đường GP1 và Đường GP2.

- Độ dốc ngang mặt đường: 2,0%

- Độ dốc ngang vỉa hè: 2,0%.

b) Trắc dọc thiết kế:

- Trắc dọc tuyến thiết kế không chế theo cao độ hiện trạng tuyến, và cao độ thiết kế vượt nổi Đường Nguyễn Thị Minh Khai và Quốc Lộ 13.

- Thiết kế trắc dọc bám theo hiện trạng nhằm giảm khối lượng đào đắp.

c) Mặt cắt ngang đường:

- Đường C1: Bề rộng mặt đường: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$. Bề rộng vỉa hè: $3,0\text{m} + 2,0\text{m} = 5,0\text{m}$. Tổng cộng nền đường: 11,0m.

- Đường PKV-D35, C2, C3, C4, C5, PV, GP1, GP2, GP3, E1, E2, E3, E4, S2, S3, S4, S5, S6, V1, V2, V3, V4, V5, V6: Bề rộng mặt đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$. Bề rộng vỉa hè: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$. Tổng cộng nền đường: 13,0m.

- Đường PKV-N30, LKV Song Hành 2: Bề rộng mặt đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$. Bề rộng vỉa hè: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$. Tổng cộng nền đường: 14,0m.

- Tuyến đường E5: Bề rộng mặt đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$. Bề rộng vỉa hè phải: 5,0m; Bề rộng vỉa hè trái: 0,4m:- 4,3m. Tổng cộng nền đường: 12,4 ÷ 16,3m.

- Đường PKV-N4: Bề rộng mặt đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$. Bề rộng vỉa hè: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$. Tổng cộng nền đường: 15,0m.

- Đường PKV-D2: Bề rộng mặt đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$. Bề rộng vỉa hè: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$. Tổng cộng nền đường: 16,0m.

d) Kết cấu áo đường, vỉa hè:

- Kết cấu áo đường BTN loại 1 ($E_{yc}=155\text{Mpa}$) áp dụng cho các đường LKV-Song hành 2, Đường CKV-TG08, Đường CKV-TG11, Đường CKV-TG12, Đường PKV-N31: Bê tông nhựa C12,5 dày 4cm, đầm chặt $K \geq 0,98$; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $0,5\text{Kg/m}^2$; bê tông nhựa C19 dày 6cm, đầm chặt $K \geq 0,98$; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{Kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I dày 20cm, đầm chặt $K \geq 0,98$; cấp phối đá dăm loại II dày 32cm, đầm chặt $K \geq 0,98$; đá mi dày 30cm, đầm chặt $K \geq 1 \sim 1,02$.

- Kết cấu áo đường BTN loại 2 ($E_{yc}=130\text{Mpa}$) áp dụng cho các đường Đường PKV-N30, Đường KV-D29, Đường KV-D2, Đường KV-N1, Đường KV-D4, Đường PKV-N4, Đường PKV-N31 và Đường PKV-D35: Bê tông nhựa C12,5 dày 7cm, đầm chặt $K \geq 0,98$; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{Kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I dày 18cm, đầm chặt $K \geq 0,98$; cấp phối đá dăm loại II dày 25cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;

- Kết cấu áo đường BTN loại 3 ($E_{yc}=120\text{Mpa}$) Áp dụng cho các đường nội bộ còn lại: Bê tông nhựa C12.5 dày 7cm, đầm chặt $K \geq 0,98$; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{Kg/m}^2$; cấp phối đá dăm loại I dày 15cm, đầm chặt $K \geq 0,98$; cấp phối đá dăm loại II dày 20cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;

- Kết cấu áo đường BTXM lát đá granite. Áp dụng cho các đường GP1, GP2: Đá granite; vữa xi măng M100 dày 2cm; bê tông xi măng đá 1x2 B25 dày 23cm; cấp phối đá dăm loại I dày 20cm, đầm chặt $K \geq 0,98$.

- Kết cấu vỉa hè loại 1: Lát đá granite dày 2cm; lớp vữa xi măng M100 dày 2cm; bê tông đá 1x2 B15 dày 10cm; lớp giấy dầu dày 0,1mm; cấp phối đá dăm loại II dày 10cm, đầm chặt $K \geq 0,95$.

- Kết cấu vỉa hè loại 2: Lát gạch bê tông tự chèn M300 dày 6cm; lớp cát lót dày 2cm; cấp phối đá dăm loại II dày 10cm, đầm chặt $K \geq 0,95$.

- Kết cấu vỉa hè loại 3 (lối vào nhà): Lát gạch bê tông tự chèn M400 dày 8cm; lớp vữa xi măng M100 dày 2cm; bê tông đá 1x2 B15 dày 10cm; lớp giấy dầu dày 0,1mm; cấp phối đá dăm loại II dày 10cm, đầm chặt $K \geq 0,95$.

- Kết cấu bó vỉa vỉa hè loại 1: Bó vỉa bằng bê tông đá 1x2, M300; lớp lót bằng bê

tông đá 1x2, M100.

- Kết cấu bó vỉa vỉa hè loại 2: Bó vỉa bằng đá granite; lớp lót bằng bê tông đá 1x2, M100.

- Kết cấu bó lề: Bó lề bằng bê tông đá 1x2, M300; lớp lót bằng bê tông đá 1x2, M100.

e) Cây xanh dọc đường:

- Chọn loại cây xanh được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu, không gây độc hại, cản trở giao thông và phù hợp với cảnh quan môi trường, rễ không ảnh hưởng đến các công trình ngầm trên vỉa hè.

- Trồng cây xanh trên vỉa hè dọc tuyến với khoảng cách 5-12m/cây.

- Quy cách cây trồng: Chiều cao cây từ 4m-6m, đường kính thân tại vị trí chiều cao tiêu chuẩn (1m) ≥ 13 cm, đường kính bầu rễ : tối thiểu từ 70cm trở lên và tăng dần theo đường kính cổ rễ của cây. Những cây trang trí nhỏ: Chiều cao cây từ 2.5m-3m, đường kính thân tại vị trí chiều cao tiêu chuẩn (0.2m) ≥ 60 cm, đường kính bầu rễ: tối thiểu từ 50cm trở lên và tăng dần theo đường kính cổ rễ của cây.

- Cây trồng chống giữ chắc chắn. Cọc chống sử dụng ống thép tráng kẽm D42mm, L=2m, sử dụng 4 cây chống/cây trồng.

- Hồ trồng cây xanh bằng bê tông M300, kích thước hồ trồng cây (140x140)cm.

f) Xây dựng, lắp đặt hệ thống báo hiệu đường bộ:

- Hệ thống an toàn giao thông được bố trí tuân theo “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2024/BGTVT” và TCCS 34:2020/ TCĐBVN

- Quy cách, kích thước vạch sơn, nội dung biển báo, quy cách biển báo tuân theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2024/BGTVT.

3. Hệ thống cấp điện:

- *Nguồn điện:* Đường dây trung thế xây dựng mới dự kiến đầu nối với lưới điện trung thế 22kV hiện hữu thuộc trên đường Quốc Lộ 13 thông qua 04 phát tuyến (tuyến 475 Khoáng Sản và tuyến 479 Bình Giao thuộc trạm trung gian Hưng Định; tuyến 472 An Thạnh thuộc trạm trung gian Thuận An; tuyến 482 Thạnh Hòa thuộc trạm trung gian Gò Đậu).

- *Đường dây trung thế:* Xây dựng mới lưới trung thế dạng mạch vòng kín vận hành hở để cấp điện cho các trạm biến áp của dự án. Sử dụng cáp ngầm bằng ruột đồng cách điện bằng XLPE có bọc giáp thép và có đặc tính chống thấm dọc có tiết diện 240mm², được ký hiệu là cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3C240mm² + Cáp trung hòa bọc hạ thế 0.6/1KV Cu/PVC 120mm² cho tuyến hạ tầng khung. Sử dụng cáp ngầm bằng ruột đồng cách điện bằng XLPE có bọc giáp thép và có đặc tính chống thấm dọc có tiết diện 70mm², được ký hiệu là cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3C70mm² + Cáp trung hòa bọc hạ thế 0.6/1KV Cu/PVC 35mm² cho hạ tầng nội khu của từng dự án thành phần.

- *Trạm biến áp:* Xây dựng mới 19 trạm biến áp công suất từ 250-400kVA đặt trong các khu vực cây xanh. Sử dụng loại trạm trụ thép đơn thân cho toàn dự án đối với khu nhà ở thấp tầng. Máy biến áp sử dụng loại tổn thất thấp Amorphous. Đối với các trạm biến áp khu cao tầng được thực hiện trong các bước sau.

- *Đường dây hạ thế:* Xây dựng mới lưới hạ thế dạng mạch vòng kín vận hành hở để đảm bảo cấp điện. Sử dụng cáp ngầm 4 lõi CXV/DSTA/PVC 0,6/1kV có tiết diện từ 50-240mm² phù hợp với từng lộ ra. Bố trí các tủ điện kế để cấp điện cho các căn hộ. Tủ sử dụng loại composite lắp đặt trên bệ bê tông cao 0,5m.

4. Hệ thống chiếu sáng:

Thiết kế hệ thống chiếu sáng cho toàn dự án.

- *Loại đèn:* Đèn LED Công suất dự kiến 100W.

- *Chọn trụ đèn:* Trụ STK cao 8m, cần đèn cao 2m vươn xa 1,5m, chiều cao lắp đặt đèn so với mặt đường $h = 10m$.

- *Chọn phương án bố trí:* Bố trí vỉa hè với khoảng cách trung bình giữa các trụ đèn $l_{tb} = 34 \div 45m$ tùy vào phương án bố trí một bên hoặc so le.

- *Nguồn điện:* Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp xây dựng mới trong dự án.

- *Bố trí dây dẫn:* Hệ thống dây dẫn cấp nguồn điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm dưới đất. Sử dụng loại cáp ngầm vỏ bọc cách điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0.6/1kV 4C10mm² + E.Cu25mm² được luồn trong ống gân xoắn HDPE D50/40.

5. Hệ thống đèn tín hiệu giao thông:

- Xây dựng mới hệ thống đèn tín hiệu giao thông tại nút giao của đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường PKV-N31.

- *Dây dẫn:* được bố trí đi ngầm dưới đất và trụ được bố trí trên vỉa hè.

- *Trụ:* Hệ thống đèn tín hiệu giao thông sử dụng loại trụ STK cao 6m cần vươn 9m và trụ STK cao 6m cần vươn 7m.

- *Nguồn cấp điện:* nguồn cấp điện cho hệ thống đèn tín hiệu giao thông được lấy từ lưới điện hạ thế trên đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường PKV-N31.

6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- *Nguồn cung cấp:* Hệ thống thông tin liên lạc kết nối vào hệ thống cáp thông tin hiện hữu của khu vực trên đường Quốc Lộ 13.

- *Quy mô xây dựng:* Hạng mục công trình chỉ đầu tư hệ thống mạng cáp, hồ ga, ống bảo hộ... không đầu tư các hạng mục khác (cáp, tủ chia cáp...) các doanh nghiệp viễn thông sẽ thuê lại hệ thống đã đầu tư và đầu tư hệ thống cáp, tủ... để cung cấp dịch vụ cho các thuê bao.

7. Hệ thống cấp nước và phòng cháy chữa cháy

- *Nguồn nước cấp:* Đầu nối từ 3 đường ống cấp nước thủy cục hiện hữu D400, D200 và D150 sát ranh dự án.

- Thiết kế mới đường ống HDPE D280mm chạy dọc trên tuyến đường PKV-N31, đầu nối với đường ống cấp nước thủy cục D400mm nằm trên đường Đại Lộ Bình Dương (Quốc Lộ 13) sát ranh dự án.

- Thiết kế mới đường ống HDPE D225mm chạy dọc trên tuyến đường PKV-N31, đầu nối với đường ống cấp nước thủy cục D200mm nằm trên đường Nguyễn Thị Minh Khai sát ranh dự án.

- Thiết kế mới đường ống HDPE D225mm chạy dọc trên tuyến đường CKV-TG12, đầu nối với đường ống cấp nước thủy cục D150mm nằm trên đường Nguyễn Thị Minh Khai sát ranh dự án.

- Mạng lưới đường ống phân phối theo các vòng khép kín với đường kính ống HDPE DN (63-280).

- Khoảng cách an toàn phòng cháy đảm bảo theo quy định.

8. Hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- *Nguồn tiếp nhận:* Nước mưa được thu gom và vận chuyển về 9 điểm điểm đầu nổi thoát nước chờ sẵn thuộc dự án: Trục thoát nước Bưng Biệp - Suối Cát, sau đó thoát về Suối Cát.

- *Thân cống:* Bằng bê tông cốt thép đá 1x2, 30Mpa, cống được đúc sẵn trong nhà

máy, chiều dài mỗi đốt cống là 3m và 4m, Ống cống gồm 2 loại: loại đặt trong phạm vi vỉa hè (tải trọng H10-X60) và loại đặt dưới lòng đường (tải trọng H30-XB80).

- *Móng cống*: cống đặt trên gôi cống đúc sẵn trên lớp bê tông lót đá 1x2, 10Mpa, được gia cố cừ tràm tại vị trí gôi cống. Giữa các gôi cống được chèn bằng cát đầm chặt $K \geq 0,95$.

- *Mối nối*: bằng joint cao su và bên ngoài trét mối nối vừa xi măng 10Mpa.

- *Hố ga*: Thân hố ga bằng bê tông đá 1x2, 25Mpa; Móng hố ga bằng bê tông đá 1x2, 25Mpa, lớp bê tông lót đá 1x2, 10Mpa, được gia cố cừ tràm đường kính gốc 8-10cm; Nắp ga được làm bê tông cốt thép đúc sẵn, tại vị trí dưới lòng đường bố trí nắp gang, lưới chắn rác bằng thép mạ kẽm nhúng nóng.

9. Hệ thống thoát nước thải và môi trường:

- Nước thải sinh hoạt đầu nối trực tiếp vào hố ga thu nước thải trong dự án có chờ sẵn ống u.PVC cho từng hộ dân, nước thải thu gom đầu nối với hố ga thu nước thải đô thị trên đường Đại Lộ Bình Dương (Quốc lộ 13) trước ranh dự án.

- Thiết kế hệ thống thu gom nước thải riêng biệt, sử dụng cống HDPE có đường kính D200-D500mm cho toàn bộ khu vực dự án.

- Chất thải rắn và rác thải sinh hoạt toàn khu vực một ngày thải ra với khối lượng tương đối lớn chủ yếu từ các hộ dân. Toàn khu sẽ bố trí đặt các thùng chứa rác tại các vị trí thích hợp để thu gom rác thải.

10. Công viên:

- Sân công viên lát gạch terrazzo kết hợp trồng cỏ và cây xanh trang trí, cây xanh tạo bóng mát, bố trí các khu vui chơi, sân chơi, thể dục ngoài trời, lối đi bộ, một số các công trình công cộng như nhà vệ sinh công cộng, hồ bơi cộng đồng... với quy mô phục vụ chủ yếu cho nhu cầu của người dân trong khu vực dự án.

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

- 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, thẩm tra, kiểm định 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. CÁC VĂN BẢN GÓP Ý KIẾN

- Văn bản số 93/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 18/03/2025 của Ban QLDA chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương;
- Văn bản số 509/VNPT-BDG-KTĐT ngày 19/03/2025 của Viễn thông Bình Dương;
- Văn bản số 225/QLDA-ĐHDA ngày 19/03/2025 của Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình giao thông;
- Văn bản số 427/STC-KTĐN ngày 20/03/2025 của Sở Tài chính;
- Văn bản số 153/QLDA-KTDD ngày 21/03/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh;
- Văn bản số 421/SNNMT-XDCT ngày 21/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn bản số 987/SCT-VP ngày 24/03/2025 của Sở Công thương;
- Văn bản số 1746/PCBD-KHVT+KT ngày 24/03/2025 của Công ty Điện lực Bình Dương;
- Văn bản số 1143/UBND-KT ngày 27/03/2025 của UBND thành phố Thuận An;
- Văn bản số 89/CV-IJC.QLTP ngày 27/03/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng kỹ thuật;
- Văn bản số 176/SKHCN-CĐSBCVT ngày 27/03/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ;
- Văn bản số 248/PC07-CTPC ngày 19/3/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH;
- Văn bản số 239/TCTBWE-CNTV ngày 19/3/2025 của Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương
- Văn bản số 1841/UBND-VP ngày 09/4/2025 của UBND thành phố Thủ Dầu Một.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

- a. 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;
 - Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Dự án, thiết kế cơ sở được lập theo đúng trình tự, nội dung thể hiện đầy đủ các nội dung được quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng hiện hành.
 - Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:
 - + Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Aurecon Việt Nam có đủ năng lực thực hiện;
 - + Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty TNHH MTV Xây Dựng Thương Mại Trường Thành có đủ năng lực thực hiện.
 - + Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Ngọc Cảnh có đủ năng lực thực hiện.
 - + Nhà thầu tư vấn thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Ánh Sáng Phương Nam có đủ năng lực thực hiện;
 - + Cá nhân chủ nhiệm và chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp công việc đảm nhiệm.
- b. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất

kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận: Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 1 A: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 121/QĐ-UBND ngày 10/01/2025 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Một Thế Giới – The One World, phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

c. 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): Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 1A: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản phù hợp với Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 09/01/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Một Thế Giới – The One World, phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương. Công ty tách riêng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung thực hiện thành một dự án thành phần phù hợp với Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

d. 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 đảm bảo khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

e. 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:

- Về phòng cháy chữa cháy: Chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm duyệt phòng cháy và chữa cháy để phù hợp với quy định khi thực hiện bước thiết kế tiếp theo;

- Về môi trường:

+ Về xử lý nước thải: Văn bản số 300/BQL.CNTT-ĐTDA của Ban quản lý dự án chuyên ngành nước thải Bình Dương về việc xem xét đầu nối thoát nước thải sinh hoạt dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

+ Về xử lý chất thải rắn: Văn bản số 36/2025/CV-KO.TPHCM ngày 13/08/2025 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Kim Oanh thành phố Hồ Chí Minh về việc hướng dẫn thực hiện hồ sơ môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 và Văn bản số 2081/UBND-KT ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Thuận An về việc trả lời đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 36/2025/CV- KO.TPHCM ngày 13/5/2025.

f. 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 của dự án tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

g. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng (đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công): Không thẩm định, thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư tổ chức thẩm định.

VI. KẾT LUẬN

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 1A: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo. Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức thẩm định các nội dung còn lại và nội dung của

người quyết định đầu tư, phê duyệt dự án, lập và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, lập hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng công trình của dự án theo quy định.

2. Một số nội dung khác cần lưu ý:

a. Đơn vị tư vấn khảo sát xây dựng, lập báo cáo nghiên cứu khả thi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh về tính hợp pháp của văn bản pháp lý kèm theo, tính trung thực và chính xác của kết quả khảo sát; bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, phát sinh khối lượng do khảo sát sai, sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn về khảo sát xây dựng, về chất lượng hồ sơ thiết kế không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây ra thiệt hại, ảnh hưởng đến chất lượng hồ sơ thiết kế và phải bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ, v.v... không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình xây dựng.

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 thành phần 1A: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới – The One World. Đề nghị chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Thuận An (đ/b);
- GĐ, PGĐ SXD;
- Phòng PTĐT&HTKT;
- Lưu: VT, Toàn. 

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Phạm Tuấn Anh