

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

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

Số: 12854/SXD-HTKT
Về việc thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây
dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao
thông, công viên cây xanh, nhà để xe
thuộc Dự án Khu đô thị đại học Quốc
tế tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố
Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 4 năm 2026

SAO Y BẢN CHÍNH



Kính gửi: Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 040/2026/CV-PTDA-ĐHBJY ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam về trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cảnh quan cây xanh, nhà để xe thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh, kèm hồ sơ và các văn bản liên quan;

Căn cứ Nghị Quyết số 368/NQ-HĐND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố về thành lập Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;



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

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

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cảnh quan cây xanh, nhà để xe thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị Đại học Quốc tế. Hạng mục trình thẩm định gồm: Hạ tầng kỹ thuật, giao thông, công viên cây xanh, nhà để xe.

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): Không có.

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Nhóm A, loại công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông cấp I, thời hạn sử dụng theo thiết kế không dưới 50 năm.

4. Người quyết định đầu tư: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam.

5. Tên chủ đầu tư và các thông tin liên hệ: Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam.

- Địa chỉ: Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Điện thoại: 0283.5159999.

6. Địa điểm xây dựng: Xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Giá trị tổng mức đầu tư: 34.732.573.734.252 đồng; theo Tờ trình số 040/2026/CV-PTDA-ĐHBJY ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (*Sở Xây dựng không thẩm định nội dung này*).

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (vốn của Chủ đầu tư).

9. Thời gian thực hiện: Đến ngày 13 tháng 01 năm 2035 (*theo Quyết định*

số 80/QĐ-TTg ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam).

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn chính áp dụng: Áp dụng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam hiện hành (chi tiết Mục I.5 Chương 1 của Thuyết minh thiết kế cơ sở đính kèm tại Tờ trình số 040/2026/PTDA-ĐHBJY ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam).

11. Nhà thầu khảo sát: Công ty TNHH Địa chính và Xây dựng Nam Hà Nội (Khảo sát địa hình) và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây lắp Sông Hồng (Khảo sát địa chất).

12. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Xây dựng và Tư vấn Đầu tư Đông Dương, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng T&D Việt Nam, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng I DESIGN, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Quản lý Dự án và Phát triển Công nghệ DMT, Công ty Cổ phần Vinhomes.

13. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng AGO; Công ty TNHH CHODAI & KISO - JIBAN Việt Nam; Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hà Nội; Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu, Trung tâm các dự án Quốc tế và Xây dựng - Viện Khoa học công nghệ xây dựng, Công ty TNHH Đầu tư và Công nghệ Tân Thanh.

S. N
SỞ
ĐU
HỒ SƠ

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 2197/QĐ-TTg ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế của Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam;

- Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế của Công ty Cổ phần đô thị đại học quốc tế Berjaya Việt Nam;

- Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại học Quốc tế xã Xuân Thới Sơn, thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế xã Xuân Thới Sơn, thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất cho Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam khu đất tại xã Xuân Thới Sơn để thực hiện Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế – Giai đoạn 1;

- Quyết định số 1335/QĐ-BTNMT ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Bộ Nông nghiệp và môi trường về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế;

- Văn bản số 412/TĐ-PCCC ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an; Văn bản số 4480/PC07-Đ2 ngày 24 tháng 3 năm 2026, 5468/PC07-Đ2 ngày 08 tháng 4 năm 2026 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh;

- Văn bản số 45/NNSG-QLMLCN ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Công ty TNHH MTV Nước Sài Gòn về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Văn bản số 425/EVNHCMC-KH ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp điện cho dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế;

- Văn bản số 10669/SXD-BTKT ngày 02 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc đấu nối giao thông tạm vào đường Đặng Công Bình, Xuân Thới Sơn 12, xã Xuân Thới Sơn và Đường Tam Tân, xã Cù Chi và đấu nối giao thông cho dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế xã Xuân Thới Sơn;

- Văn bản số 8563/SNNMT-CCTL ngày 02 tháng 04 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc ý kiến tham vấn về nội dung liên quan đến xả nước thải vào công trình thủy lợi và phương án hoàn trả kênh mương của dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế xã Xuân Thới Sơn;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Báo cáo kết quả khảo sát địa hình do Công ty TNHH Địa chính và Xây dựng Nam Hà Nội lập; Báo cáo kết quả khảo sát địa chất do Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây lắp Sông Hồng lập;

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Xây dựng và Tư vấn Đầu tư Đông Dương, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng T&D Việt Nam, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng I DESIGN, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Quản lý Dự án và Phát triển Công nghệ DMT, Công ty Cổ phần Vinhomes;

- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 210/BCTTr ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng AGO; Công ty TNHH CHODAI & KISO - JIBAN Việt Nam; Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hà Nội; Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu lập;

- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà để xe số 002/2026/TTQT/01 ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Trung tâm các dự án Quốc tế và Xây dựng – Viện Khoa học công nghệ xây dựng, Công ty TNHH Đầu tư và Công nghệ Tân Thanh lập;

- Bản vẽ thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Xây dựng và Tư vấn Đầu tư Đông Dương, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng T&D Việt Nam, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng I DESIGN, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Quản lý Dự án và Phát triển Công nghệ DMT, Công ty Cổ phần Vinhomes lập.

3. Hồ sơ năng lực của các nhà thầu:

3.1. Nhà thầu khảo sát địa hình:

- Công ty TNHH Địa chính và Xây dựng Nam Hà Nội, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00011341 ngày 25 tháng 5 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát xây dựng hạng I, có thời hạn đến ngày 25 tháng 5 năm 2033;

- Chủ trì khảo sát địa hình: Ông Nguyễn Văn Duẩn, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAP-00121851 ngày 13 tháng 11 năm 2025 do Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát địa hình hạng I), có thời hạn đến ngày 12 tháng 01 năm 2035.

3.2. Nhà thầu khảo sát địa chất

- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây lắp Sông Hồng, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003243 ngày 25 tháng 7 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát xây dựng hạng I, có thời hạn đến ngày 25 tháng 7 năm 2032.

- Chủ trì khảo sát địa chất: Ông Đào Văn Lợi, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng (khảo sát địa chất hạng I) số BXD-00059815 ngày 20 tháng 02 năm 2025 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp, có thời hạn đến ngày 20 tháng 02 năm 2029.

3.3. Năng lực nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi

- Nhà thầu thiết kế phần san nền, cấp thoát nước, cấp điện hạ thế, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan: Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Xây dựng và Tư vấn Đầu tư Đông Dương, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số

BXD-00016361 ngày 13 tháng 5 năm 2019 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật hạng I, có thời hạn đến ngày 13 tháng 5 năm 2029;

- Nhà thầu thiết kế phần giao thông: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng T&D Việt Nam, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001636 ngày 25 tháng 5 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ, hầm) hạng I, có thời hạn đến ngày 03 tháng 6 năm 2032;

- Nhà thầu thiết kế phần điện trung thế: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Quản lý Dự án và Phát triển Công nghệ DMT, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00024893 ngày 18 tháng 4 năm 2022 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế công nghiệp (Đường dây & TBA) hạng III, có thời hạn đến ngày 21 tháng 12 năm 2030;

- Nhà thầu thiết kế phần phòng cháy chữa cháy hạng mục Hạ tầng kỹ thuật: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng I Design, Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 317/GXN-PCCC ngày 29 tháng 12 năm 2020 do Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội cấp;

- Nhà thầu thiết kế phần nhà để xe: Công ty Cổ phần Vinhomes, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001415 ngày 10 tháng 12 năm 2018 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế công trình dân dụng hạng I, có thời hạn đến ngày 19 tháng 5 năm 2027;

- Nhà thầu thiết kế phần phòng cháy chữa cháy nhà để xe: Công ty Cổ phần Vinhomes, Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số số 408/GXN-PCCC ngày 05 tháng 12 năm 2020 do Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội cấp;

- Chủ nhiệm thiết kế phần hạ tầng kỹ thuật và chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Bà Vũ Thị Thanh Hoa, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00069952 ngày 13 tháng 6 năm 2024 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước) hạng I, có thời hạn đến ngày 13 tháng 6 năm 2029;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc cảnh quan: Bà Lương Thị Huyền Diệu, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-19-2024-06 ngày 16 tháng 7 năm 2024 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc cảnh quan, có thời hạn đến ngày 16 tháng 7 năm 2034;

- Chủ trì thiết kế san nền: Ông Phạm Trọng Quỳnh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00101720 ngày 08 tháng 11 năm 2023 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ hạng II, có thời hạn đến ngày 08 tháng 11 năm 2028;

- Chủ trì thiết kế giao thông: Ông Trần Tất Thành, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00030857 ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) hạng I, có thời hạn đến ngày 19 tháng 12 năm 2029;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc các công trình hạ tầng kỹ thuật: Ông Mai Ngọc Quân, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-19-2024-03 ngày 16 tháng 7 năm 2024 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình, có thời hạn đến ngày 16 tháng 7 năm 2034;

- Chủ trì thiết kế kết cấu hạng mục các công trình hạ tầng kỹ thuật: Ông Ngô Đức Quyền, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00104586 ngày 05 tháng 5 năm 2023, do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 05 tháng 5 năm 2028;

- Chủ trì thiết kế hệ thống cơ - điện các công trình hạ tầng kỹ thuật: Ông Nguyễn Anh Tuấn, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00017791 ngày 05 tháng 5 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế điện - cơ công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 05 tháng 5 năm 2028;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc các công trình nhà để xe: Bà Ngô Thùy Linh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-25-2024-01 ngày 27 tháng 8 năm 2024 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình, có thời hạn đến ngày 27 tháng 8 năm 2034;

- Chủ trì thiết kế kết cấu các công trình nhà để xe: Ông Nguyễn Sơn Tùng, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00144673 ngày 17 tháng 6 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 17 tháng 6 năm 2027;

- Chủ trì thiết kế cơ - điện các công trình nhà để xe: Ông Nguyễn Văn Hùng, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00138466 ngày 25 tháng 4 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành

nghe: Thiết kế cơ - điện công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 25 tháng 4 năm 2027;

- Chủ trì thiết kế cơ điện (điện nhẹ): Ông Đồng Trọng Hào, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00131071 ngày 25 tháng 7 năm 2025 do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ điện công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 25 tháng 7 năm 2035;

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước các công trình nhà để xe: Ông Đinh Duy Khang, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00153643 ngày 19 tháng 9 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp - thoát nước hạng I, có thời hạn đến ngày 19 tháng 9 năm 2027;

- Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy hạng mục hạ tầng kỹ thuật: Ông Thân Thế Giang, Chứng chỉ hành nghề về tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0579/2024/PCCC cấp ngày 19 tháng 3 năm 2024 do Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp;

- Chủ trì thiết kế phòng cháy chữa cháy các công trình nhà để xe: Ông Nguyễn Trọng Đức, Chứng chỉ hành nghề về tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 1307/2023/PCCC ngày 08 tháng 8 năm 2023 do Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an cấp.

3.4. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Nhà thầu thẩm tra hạ tầng kỹ thuật (Cấp nước, điện hạ thế, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan): Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ago, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00060312 ngày 27 tháng 12 năm 2021 do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II, có thời hạn đến ngày 23 tháng 12 năm 2031;

- Nhà thầu thẩm tra hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa, thoát nước thải): Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Phát triển Hà Nội, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001580 ngày 11 tháng 02 năm 2020 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật hạng I, có thời hạn đến ngày 25 tháng 5 năm 2027;

- Nhà thầu thẩm tra giao thông, san nền, điện trung thế: Công ty TNHH CHODAI & KISO – JBAN Việt Nam, Chứng chỉ hoạt động xây dựng số BXD-00010874 ngày 14 tháng 4 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Phạm vi hoạt động: Thiết kế, thẩm tra thiết kế giao thông (đường thủy nội địa, hàng hải), thiết kế, thẩm tra thiết kế Công nghiệp (đường dây &

TBA) hạng III; có thời hạn đến ngày 14 tháng 4 năm 2033; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00010874 ngày 16 tháng 5 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ) hạng I, có thời hạn đến ngày 16 tháng 5 năm 2033;

- Nhà thầu thẩm tra phòng cháy chữa cháy: Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu, Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 168/GXN-PCCC ngày 29 tháng 7 năm 2020 do Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hà Nội cấp;

- Nhà thầu thẩm tra các Nhà để xe: Trung tâm các dự án Quốc tế và Xây dựng – Viện Khoa học công nghệ xây dựng, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00061976 ngày 05 tháng 02 năm 2024 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp, Phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, có thời hạn đến ngày 05 tháng 02 năm 2034;

- Nhà thầu thẩm tra phòng cháy chữa cháy nhà để xe: Công ty TNHH Đầu tư và Công nghệ Tân Thanh, Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy số 173/GXN-PCCC ngày 09 tháng 8 năm 2018 do Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy Thành phố Hà Nội cấp;

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu hạ tầng kỹ thuật: Ông Vũ Quang Thành, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00117728 ngày 26 tháng 7 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 26 tháng 7 năm 2028;

- Chủ trì thẩm tra phần kiến trúc cảnh quan: Ông Nguyễn Đức Huy, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-13-2024-07 ngày 21 tháng 5 năm 2024 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kiến trúc công trình, thiết kế kiến trúc cảnh quan, có thời hạn đến ngày 21 tháng 05 năm 2034;

- Chủ trì thẩm tra phần giao thông, san nền: Ông Phan Thanh Sơn, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00030665 ngày 22 tháng 6 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình giao thông hạng I, có thời hạn đến ngày 22 tháng 6 năm 2028;

- Chủ trì thẩm tra phần cấp nước công trình hạ tầng kỹ thuật: Ông Nguyễn Văn Chuyên, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00184673 ngày 18 tháng 3 năm 2024 do Ban chấp hành Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam



cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp – thoát nước công trình hạng II, có thời hạn đến ngày 18 tháng 3 năm 2029;

- Chủ trì thẩm tra phần thoát nước hạ tầng kỹ thuật: Ông Phạm Công Quốc Ân, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00105962 ngày 15 tháng 11 năm 2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước) hạng I, có thời hạn đến ngày 15 tháng 11 năm 2028.

- Chủ trì thẩm tra phần cơ - điện công trình hạ tầng kỹ thuật: Ông Vũ Trọng Huynh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00184672 ngày 18 tháng 3 năm 2024 do Ban chấp hành Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ – điện công trình Hạng II, có thời hạn đến ngày 18 tháng 3 năm 2029;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế phòng cháy chữa cháy công trình hạ tầng kỹ thuật: Ông Đặng Văn Cường, Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0475/2022/PCCC ngày 18 tháng 7 năm 2022 do Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ – Bộ Công an, Lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy chữa cháy;

- Chủ nhiệm, Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu nhà để xe: Ông Dương Văn Tuấn, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010732 ngày 19 tháng 9 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế kết cấu công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 19 tháng 9 năm 2027;

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc nhà để xe: Ông Lê Bất Vinh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-12-2024-01 ngày 08 tháng 5 năm 2024 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hà Nội cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thẩm tra thiết kế kiến trúc, có thời hạn đến ngày 08 tháng 5 năm 2034;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế hệ thống điện nhà để xe: Ông Vũ Mạnh Hà, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00010845 ngày 28 tháng 10 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ – điện công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 28 tháng 10 năm 2027;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp thoát nước nhà để xe: Ông Tống Tiền Tuyền, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00004477 ngày 17 tháng 6 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cấp thoát nước công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 17 tháng 06 năm 2027;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế điều hòa, thông gió nhà để xe: Ông Phạm Đức Hạnh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00153664 ngày 19 tháng

9 năm 2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp, Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế cơ – điện công trình hạng I, có thời hạn đến ngày 19 tháng 9 năm 2027;

- Chủ trì thẩm tra thiết kế PCCC: Ông Lê Văn Phương, Chứng chỉ hành nghề tư vấn về phòng cháy và chữa cháy số 0523/2023/PCCC ngày 14 tháng 4 năm 2023 do Cục Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ – Bộ Công an, Lĩnh vực hành nghề: Tư vấn thiết kế về phòng cháy chữa cháy.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH (theo Tờ trình số 040/2026/CV-PTDA-ĐHBJY ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam)

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định: Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bao gồm thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi, thuyết minh, bản vẽ, bảng tính thiết kế cơ sở và hồ sơ năng lực các nhà thầu.

2. Áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn: Áp dụng Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

3. Giải pháp thiết chủ yếu:

Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông, công viên cây xanh, nhà để xe được xây dựng trên khu đất có diện tích: **8.799.617,9m²** được chia thành 02 Giai đoạn: Giai đoạn 1: **8.267.586,7m²** (đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất tại Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2026) và Giai đoạn 2: **532.031,2m²** (Khu 1: 179.627,9m²; Khu 2: 123.456,5m² và Khu 3: 228.946,8m²) chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất để thực hiện dự án (do Chủ đầu tư chưa hoàn tất công tác thu hồi, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng) quy mô các hạng mục như sau:

3.1. Hạng mục san nền, đường giao thông:

3.1.1. San nền:

- Cao độ san nền các lô đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Cao độ san nền bám theo cao độ đường giao thông, cao độ nền khống chế tối thiểu $H_{\min}=2,30\text{m}$ (Hệ cao độ Hòn Dấu), khớp nối với cao độ dân cư hiện trạng xung quanh khu đất, tránh gây úng ngập cho khu vực. Độ chặt san nền: Đảm bảo độ chặt $K \geq 0,90$.

- San nền đảm bảo tương quan phù hợp với cao độ nền và hướng thoát nước chung với khu vực dân cư hiện trạng và các quy hoạch chi tiết, các dự án xung quanh.

S
AY
PH

3.1.2. Đường giao thông:

Hệ thống giao thông gồm mạng lưới đường giao thông cấp đô thị, đường giao thông cấp khu vực và đường giao thông nội bộ phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt. Tổng cộng 336 tuyến với tổng chiều dài các tuyến đường khoảng 138.330,08m, cụ thể:

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
I	Đường chính đô thị	3.956,80					
1	ĐĐT. 1-N2	3.956,80	1-1	40	2x11,25	2x7	3,50
II	Đường liên khu vực	16.360,93					
1	ĐĐT. 1-N1	4.410,70	1-1	40	2x11,25	2x7	3,50
2	ĐĐT. 1-D1	777,11	1-1	40	2x11,25	2x7	3,50
3	ĐĐT. 1-D2	1.452,43	1-1	40	2x11,25	2x7	3,50
4	ĐĐT. 1-D3	3.049,42	1-1	40	2x11,25	2x7	3,50
5	ĐĐT. 2	6.671,27	2-2	32	2x9	2x6	2,00
III	Đường chính khu vực	9.604,21					
1	ĐĐT. 3-1	4.855,47	3-3	29	2x10	2x4,5	
2	ĐĐT. 3-2	501,00	3-3	29	2x10	2x4,5	
3	ĐĐT. 3-3	1.869,20	3-3	29	2x10	2x4,5	
4	ĐĐT. 4	515,57	4-4	23	2x7	2x4,5	
5	ĐĐT. 3-4	1.092,06	3-3	29	2x10	2x4,5	
6	ĐĐT. 3-5	506,50	3-3	29	2x10	2x4,5	
7	ĐĐT. 3-6	264,41	3-3	29	2x10	2x4,5	
IV	Đường khu vực	31.329,90					
1	ĐĐT. 5-D1	155,00	5-5	19	10,00	2x4,5	
2	ĐĐT. 5-D2	314,15	5-5	19	10,00	2x4,5	
3	ĐĐT. 5-D3	501,00	5-5	19	10,00	2x4,5	
4	ĐĐT. 5-D4	501,00	5-5	19	10,00	2x4,5	
5	ĐĐT. 5-D5	971,36	5-5	19	10,00	2x4,5	
6	ĐĐT. 5-D6	538,02	5-5	19	10,00	2x4,5	
7	ĐĐT. 5-D7	573,16	5-5	19	10,00	2x4,5	
8	ĐĐT. 5-D8	589,63	5-5	19	10,00	2x4,5	
9	ĐĐT. 5-D9	309,70	5-5	19	10,00	2x4,5	

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
10	ĐĐT. 5-D10	264,50	5-5	19	10,00	2x4,5	
11	ĐĐT. 5-D11	264,32	5-5	19	10,00	2x4,5	
12	ĐĐT. 5-D12	264,50	5-5	19	10,00	2x4,5	
13	ĐĐT. 5-D13	264,50	5-5	19	10,00	2x4,5	
14	ĐĐT. 5-D14	264,50	5-5	19	10,00	2x4,5	
15	ĐĐT. 5-D15	2797,69	5-5	19	10,00	2x4,5	
16	ĐĐT. 5-D16	1.123,44	5-5	19	10,00	2x4,5	
17	ĐĐT. 5-D17	1.123,44	5-5	19	10,00	2x4,5	
18	ĐĐT. 5-D17-1	319,11	5-5	19	10,00	2x4,5	
19	ĐĐT. 5-D18	2.073,00	5-5	19	10,00	2x4,5	
20	ĐĐT. 5-D20	203,37	5-5	19	10,00	2x4,5	
21	ĐĐT. 5-D21	203,31	5-5	19	10,00	2x4,5	
22	ĐĐT. 5-D22	998,90	5-5	19	10,00	2x4,5	
23	ĐĐT. 5-D23	204,30	5-5	19	10,00	2x4,5	
24	ĐĐT. 5-D24	580,07	5-5	19	10,00	2x4,5	
25	ĐĐT. 5-D24-1	914,27	5-5	19	10,00	2x4,5	
26	ĐĐT. 5-D24-2	539,12	5-5	19	10,00	2x4,5	
27	ĐĐT. 5-D25	1.102,52	5-5	19	10,00	2x4,5	
28	ĐĐT. D85	155,50	5-5	19	10,00	2x4,5	
29	ĐĐT. D90	1.123,79	5-5	19	10,00	2x4,5	
30	ĐĐT. 5-N1	984,00	5-5	19	10,00	2x4,5	
31	ĐĐT. 5-N2	4.315,27	5-5	19	10,00	2x4,5	
32	ĐĐT. 5-N3	1.563,99	5-5	19	10,00	2x4,5	
33	ĐĐT. 5-N4	506,50	5-5	19	10,00	2x4,5	
34	ĐĐT. 5-N5	1.280,60	5-5	19	10,00	2x4,5	
35	ĐĐT. 5-N6	1.351,15	5-5	19	10,00	2x4,5	
36	ĐĐT. 5-N7	2.091,22	5-5	19	10,00	2x4,5	
V	Đường phân khu vực	12.016,64					
1	ĐĐT. 6-N1	666,21	6-6	13	7,00	2x3	
2	ĐĐT. 6-N2.1	266,00	6-6	13	7,00	2x3	

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
3	ĐĐT. 6-N2.2	844,77	6-6	13	7,00	2x3	
4	ĐĐT. 6-N3.1	266,00	6-6	13	7,00	2x3	
5	ĐĐT. 6-N3.2	449,00	6-6	13	7,00	2x3	
6	ĐĐT. 6-N4	156,50	6-6	13	7,00	2x3	
7	ĐĐT. 6-N5	214,00	6-6	13	7,00	2x3	
8	ĐĐT. 6-N6	739,00	6-6	13	7,00	2x3	
9	ĐĐT. 6-N7	350,36	6-6	13	7,00	2x3	
10	ĐĐT. 6-N8	151,00	6-6	13	7,00	2x3	
11	ĐĐT. 6-N9	228,00	6-6	13	7,00	2x3	
12	ĐĐT. 6-D1	490,50	6-6	13	7,00	2x3	
13	ĐĐT. 6-D2	501,00	6-6	13	7,00	2x3	
14	ĐĐT. 6-D3	501,00	6-6	13	7,00	2x3	
15	ĐĐT. 6-D4	501,00	6-6	13	7,00	2x3	
16	ĐĐT. 6-D5	501,00	6-6	13	7,00	2x3	
17	ĐĐT. 6-D6	501,00	6-6	13	7,00	2x3	
18	ĐĐT. 6-D7	501,00	6-6	13	7,00	2x3	
19	ĐĐT. 6-D8	501,00	6-6	13	7,00	2x3	
20	ĐĐT. 6-D9	501,00	6-6	13	7,00	2x3	
21	ĐĐT. 6-D10	264,50	6-6	13	7,00	2x3	
22	ĐĐT. 6-D11	264,50	6-6	13	7,00	2x3	
23	ĐĐT. 6-D12	264,50	6-6	13	7,00	2x3	
24	ĐĐT. 6-D13	264,50	6-6	13	7,00	2x3	
25	ĐĐT. 6-D14	715,00	6-6	13	7,00	2x3	
26	ĐĐT. 6-D15	229,86	6-6	13	7,00	2x3	
27	ĐĐT. 6-D17	361,44	6-6	13	7,00	2x3	
28	ĐĐT. N71	823,00	6-6	13	7,00	2x3	
VI	Đường nội bộ nhóm nhà ở	65.061,60					
1	ĐĐT. D1	102,38	6-6	13	7,00	2x3	
2	ĐĐT. D2	120,61	6-6	13	7,00	2x3	
3	ĐĐT. D3	138,83	6-6	13	7,00	2x3	

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
4	ĐĐT. D4	157,06	6-6	13	7,00	2x3	
5	ĐĐT. D5	155,00	6-6	13	7,00	2x3	
6	ĐĐT. D6	155,00	6-6	13	7,00	2x3	
7	ĐĐT. D7	155,00	6-6	13	7,00	2x3	
8	ĐĐT. D8	155,00	6-6	13	7,00	2x3	
9	ĐĐT. D9	155,00	6-6	13	7,00	2x3	
10	ĐĐT. D10	333,49	6-6	13	7,00	2x3	
11	ĐĐT. D11	341,50	6-6	13	7,00	2x3	
12	ĐĐT. D12	341,50	6-6	13	7,00	2x3	
13	ĐĐT. D13	341,50	6-6	13	7,00	2x3	
14	ĐĐT. D14	341,50	6-6	13	7,00	2x3	
15	ĐĐT. D15	156,00	6-6	13	7,00	2x3	
16	ĐĐT. D16	156,00	6-6	13	7,00	2x3	
17	ĐĐT. D17	156,00	6-6	13	7,00	2x3	
18	ĐĐT. D18	501,00	6-6	13	7,00	2x3	
19	ĐĐT. D19	263,00	6-6	13	7,00	2x3	
20	ĐĐT. D20	263,00	6-6	13	7,00	2x3	
21	ĐĐT. D20.1	127,00	6-6	13	7,00	2x3	
22	ĐĐT. D21	263,00	6-6	13	7,00	2x3	
23	ĐĐT. D22	399,00	6-6	13	7,00	2x3	
24	ĐĐT. D23	399,00	6-6	13	7,00	2x3	
25	ĐĐT. D24	399,00	6-6	13	7,00	2x3	
26	ĐĐT. D25	399,00	6-6	13	7,00	2x3	
27	ĐĐT. D26	399,00	6-6	13	7,00	2x3	
28	ĐĐT. D27	399,00	6-6	13	7,00	2x3	
29	ĐĐT. D28	399,00	6-6	13	7,00	2x3	
30	ĐĐT. D29	263,00	6-6	13	7,00	2x3	
31	ĐĐT. D30	127,00	6-6	13	7,00	2x3	
32	ĐĐT. D31	263,00	6-6	13	7,00	2x3	
33	ĐĐT. D32	263,00	6-6	13	7,00	2x3	
34	ĐĐT. D33	135,39	6-6	13	7,00	2x3	

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
35	ĐĐT. D34	139,34	6-6	13	7,00	2x3	
36	ĐĐT. D35	143,30	6-6	13	7,00	2x3	
37	ĐĐT. D36	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
38	ĐĐT. D37	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
39	ĐĐT. D38	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
40	ĐĐT. D39	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
41	ĐĐT. D40	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
42	ĐĐT. D41	147,00	6-6	13	7,00	2x3	
43	ĐĐT. D42	147,00	6-6	13	7,00	2x3	
44	ĐĐT. D43	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
45	ĐĐT. D44	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
46	ĐĐT. D45	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
47	ĐĐT. D46	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
48	ĐĐT. D47	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
49	ĐĐT. D48	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
50	ĐĐT. D49	264,50	6-6	13	7,00	2x3	
51	ĐĐT. D50	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
52	ĐĐT. D51	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
53	ĐĐT. D52	147,00	6-6	13	7,00	2x3	
54	ĐĐT. D53	147,00	6-6	13	7,00	2x3	
55	ĐĐT. D54	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
56	ĐĐT. D55	223,00	6-6	13	7,00	2x3	
57	ĐĐT. D56	239,80	6-6	13	7,00	2x3	
58	ĐĐT. D57	234,50	6-6	13	7,00	2x3	
59	ĐĐT. D58	229,20	6-6	13	7,00	2x3	
60	ĐĐT. D59	224,00	6-6	13	7,00	2x3	
61	ĐĐT. D60	218,70	6-6	13	7,00	2x3	
62	ĐĐT. D61	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
63	ĐĐT. D62	155,60	6-6	13	7,00	2x3	
64	ĐĐT. D63	155,60	6-6	13	7,00	2x3	
65	ĐĐT. D64	155,60	6-6	13	7,00	2x3	

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
66	ĐĐT. D65	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
67	ĐĐT. D66	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
68	ĐĐT. D67	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
69	ĐĐT. D68	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
70	ĐĐT. D69	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
71	ĐĐT. D70	93,80	6-6	13	7,00	2x3	
72	ĐĐT. D71	93,80	6-6	13	7,00	2x3	
73	ĐĐT. D72	93,80	6-6	13	7,00	2x3	
74	ĐĐT. D73	93,80	6-6	13	7,00	2x3	
75	ĐĐT. D74	93,80	6-6	13	7,00	2x3	
76	ĐĐT. D75	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
77	ĐĐT. D76	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
78	ĐĐT. D77	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
79	ĐĐT. D78	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
80	ĐĐT. D79	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
81	ĐĐT. D80	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
82	ĐĐT. D81	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
83	ĐĐT. D82	155,50	6-6	13	7,00	2x3	
84	ĐĐT. D83	155,50	6-6	13	7,00	2x3	
85	ĐĐT. D84	155,50	6-6	13	7,00	2x3	
86	ĐĐT. D86	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
87	ĐĐT. D87	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
88	ĐĐT. D88	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
89	ĐĐT. D89	213,00	6-6	13	7,00	2x3	
90	ĐĐT. D91	171,00	6-6	13	7,00	2x3	
91	ĐĐT. D92	171,00	6-6	13	7,00	2x3	
92	ĐĐT. D93	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
93	ĐĐT. D94	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
94	ĐĐT. D95	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
95	ĐĐT. D96	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
96	ĐĐT. D97	165,50	6-6	13	7,00	2x3	



STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
97	ĐĐT. D98	165,50	6-6	13	7,00	2x3	
98	ĐĐT. D99	165,50	6-6	13	7,00	2x3	
99	ĐĐT. D100	114,50	6-6	13	7,00	2x3	
100	ĐĐT. D101	114,50	6-6	13	7,00	2x3	
101	ĐĐT. D102	114,50	6-6	13	7,00	2x3	
102	ĐĐT. D103	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
103	ĐĐT. D104	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
104	ĐĐT. D105	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
105	ĐĐT. D106	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
106	ĐĐT. D107	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
107	ĐĐT. D108	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
108	ĐĐT. D109	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
109	ĐĐT. D110	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
110	ĐĐT. D111	165,50	6-6	13	7,00	2x3	
111	ĐĐT. D112	165,50	6-6	13	7,00	2x3	
112	ĐĐT. D113	165,50	6-6	13	7,00	2x3	
113	ĐĐT. D114	111,00	6-6	13	7,00	2x3	
114	ĐĐT. D115	111,00	6-6	13	7,00	2x3	
115	ĐĐT. D116	111,00	6-6	13	7,00	2x3	
116	ĐĐT. D117	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
117	ĐĐT. D118	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
118	ĐĐT. D119	361,50	6-6	13	7,00	2x3	
119	ĐĐT. D120	165,50	6-6	13	7,00	2x3	
120	ĐĐT. D121	165,50	6-6	13	7,00	2x3	
121	ĐĐT. D123	196,00	6-6	13	7,00	2x3	
122	ĐĐT. D124	196,00	6-6	13	7,00	2x3	
123	ĐĐT. D127	165,50	6-6	13	7,00	2x3	
124	ĐĐT. D128	185,52	6-6	13	7,00	2x3	
125	ĐĐT. D129	185,52	6-6	13	7,00	2x3	
126	ĐĐT. D130	185,48	6-6	13	7,00	2x3	
127	ĐĐT. D131	185,44	6-6	13	7,00	2x3	

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
128	ĐĐT. D132	185,41	6-6	13	7,00	2x3	
129	ĐĐT. D133	185,32	6-6	13	7,00	2x3	
130	ĐĐT. D134	185,29	6-6	13	7,00	2x3	
131	ĐĐT. D135	185,25	6-6	13	7,00	2x3	
132	ĐĐT. D136	98,71	6-6	13	7,00	2x3	
133	ĐĐT. D137	98,72	6-6	13	7,00	2x3	
134	ĐĐT. D138	98,76	6-6	13	7,00	2x3	
135	ĐĐT. D139	185,36	6-6	13	7,00	2x3	
136	ĐĐT. D140	185,41	6-6	13	7,00	2x3	
137	ĐĐT. D141	185,45	6-6	13	7,00	2x3	
138	ĐĐT. D142	185,50	6-6	13	7,00	2x3	
139	ĐĐT. D143	185,55	6-6	13	7,00	2x3	
140	ĐĐT. D144	99,15	6-6	13	7,00	2x3	
141	ĐĐT. D145	99,19	6-6	13	7,00	2x3	
142	ĐĐT. D146	185,74	6-6	13	7,00	2x3	
143	ĐĐT. D147	185,78	6-6	13	7,00	2x3	
144	ĐĐT. D148	185,83	6-6	13	7,00	2x3	
145	ĐĐT. D149	185,88	6-6	13	7,00	2x3	
146	ĐĐT. D150	203,92	6-6	13	7,00	2x3	
147	ĐĐT. D151	186,20	6-6	13	7,00	2x3	
148	ĐĐT. D152	186,25	6-6	13	7,00	2x3	
149	ĐĐT. D153	186,36	6-6	13	7,00	2x3	
150	ĐĐT. D154	186,41	6-6	13	7,00	2x3	
151	ĐĐT. D155	186,46	6-6	13	7,00	2x3	
152	ĐĐT. D156	186,51	6-6	13	7,00	2x3	
153	ĐĐT. D157	186,56	6-6	13	7,00	2x3	
154	ĐĐT. D158	186,60	6-6	13	7,00	2x3	
155	ĐĐT. N1	133,00	6-6	13	7,00	2x3	
156	ĐĐT. N2	262,78	6-6	13	7,00	2x3	
157	ĐĐT. N3	133,00	6-6	13	7,00	2x3	
158	ĐĐT. N4	266,00	6-6	13	7,00	2x3	

BỘ GIAO THÔNG
 VẬN TẢI
 SỞ
 GTVT
 PHÒNG

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
159	ĐĐT. N5	266,00	6-6	13	7,00	2x3	
160	ĐĐT. N6	133,00	6-6	13	7,00	2x3	
161	ĐĐT. N7	266,00	6-6	13	7,00	2x3	
162	ĐĐT. N8	266,00	6-6	13	7,00	2x3	
163	ĐĐT. N9	495,00	6-6	13	7,00	2x3	
164	ĐĐT. N10	495,00	6-6	13	7,00	2x3	
165	ĐĐT. N11	150,00	6-6	13	7,00	2x3	
166	ĐĐT. N12	828,00	6-6	13	7,00	2x3	
167	ĐĐT. N13	449,00	6-6	13	7,00	2x3	
168	ĐĐT. N14	150,00	6-6	13	7,00	2x3	
169	ĐĐT. N15	166,00	6-6	13	7,00	2x3	
170	ĐĐT. N16	150,00	6-6	13	7,00	2x3	
171	ĐĐT. N17	166,00	6-6	13	7,00	2x3	
172	ĐĐT. N18	449,00	6-6	13	7,00	2x3	
173	ĐĐT. N19	379,00	6-6	13	7,00	2x3	
174	ĐĐT. N20	183,00	6-6	13	7,00	2x3	
175	ĐĐT. N21	73,00	6-6	13	7,00	2x3	
176	ĐĐT. N22	73,00	6-6	13	7,00	2x3	
177	ĐĐT. N23	73,00	6-6	13	7,00	2x3	
178	ĐĐT. N24	183,00	6-6	13	7,00	2x3	
179	ĐĐT. N25	392,00	6-6	13	7,00	2x3	
180	ĐĐT. N26	392,00	6-6	13	7,00	2x3	
181	ĐĐT. N27	593,00	6-6	13	7,00	2x3	
182	ĐĐT. N28	183,00	6-6	13	7,00	2x3	
183	ĐĐT. N29	196,00	6-6	13	7,00	2x3	
184	ĐĐT. N29-1	575,00	6-6	13	7,00	2x3	
185	ĐĐT. N30	183,00	6-6	13	7,00	2x3	
186	ĐĐT. N31	113,00	6-6	13	7,00	2x3	
187	ĐĐT. N32	113,00	6-6	13	7,00	2x3	
188	ĐĐT. N33	113,00	6-6	13	7,00	2x3	
189	ĐĐT. N34	183,00	6-6	13	7,00	2x3	

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
190	ĐĐT. N35	196,00	6-6	13	7,00	2x3	
191	ĐĐT. N36	118,00	6-6	13	7,00	2x3	
192	ĐĐT. N37	118,00	6-6	13	7,00	2x3	
193	ĐĐT. N38	118,00	6-6	13	7,00	2x3	
194	ĐĐT. N39	196,00	6-6	13	7,00	2x3	
195	ĐĐT. N40	272,00	6-6	13	7,00	2x3	
196	ĐĐT. N41	272,00	6-6	13	7,00	2x3	
197	ĐĐT. N42	272,00	6-6	13	7,00	2x3	
198	ĐĐT. N43	139,00	6-6	13	7,00	2x3	
199	ĐĐT. N44	133,00	6-6	13	7,00	2x3	
200	ĐĐT. N45	405,00	6-6	13	7,00	2x3	
201	ĐĐT. N46	405,00	6-6	13	7,00	2x3	
202	ĐĐT. N47	139,00	6-6	13	7,00	2x3	
203	ĐĐT. N48	133,00	6-6	13	7,00	2x3	
204	ĐĐT. N49	139,00	6-6	13	7,00	2x3	
205	ĐĐT. N50	156,50	6-6	13	7,00	2x3	
206	ĐĐT. N51	405,00	6-6	13	7,00	2x3	
207	ĐĐT. N52	405,00	6-6	13	7,00	2x3	
208	ĐĐT. N53	269,00	6-6	13	7,00	2x3	
209	ĐĐT. N54	269,00	6-6	13	7,00	2x3	
210	ĐĐT. N55	292,50	6-6	13	7,00	2x3	
211	ĐĐT. N56	133,00	6-6	13	7,00	2x3	
212	ĐĐT. N57	196,00	6-6	13	7,00	2x3	
213	ĐĐT. N58	465,00	6-6	13	7,00	2x3	
214	ĐĐT. N59	465,00	6-6	13	7,00	2x3	
215	ĐĐT. N60	465,00	6-6	13	7,00	2x3	
216	ĐĐT. N61	156,50	6-6	13	7,00	2x3	
217	ĐĐT. N62	214,00	6-6	13	7,00	2x3	
218	ĐĐT. N63	465,00	6-6	13	7,00	2x3	
219	ĐĐT. N64	465,00	6-6	13	7,00	2x3	
220	ĐĐT. N65	125,00	6-6	13	7,00	2x3	

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
221	ĐĐT. N66	125,00	6-6	13	7,00	2x3	
222	ĐĐT. N67	143,00	6-6	13	7,00	2x3	
223	ĐĐT. N68	125,00	6-6	13	7,00	2x3	
224	ĐĐT. N69	125,00	6-6	13	7,00	2x3	
225	ĐĐT. N70	600,00	6-6	13	7,00	2x3	
226	ĐĐT. N72	148,00	6-6	13	7,00	2x3	
227	ĐĐT. N73	222,00	6-6	13	7,00	2x3	
228	ĐĐT. N74	212,98	6-6	13	7,00	2x3	
229	ĐĐT. N75	853,00	6-6	13	7,00	2x3	
230	ĐĐT. N77	143,00	6-6	13	7,00	2x3	
231	ĐĐT. N78	108,00	6-6	13	7,00	2x3	
232	ĐĐT. D-D1	490,50	6B-6B	10	7,00	1x3	
233	ĐĐT. D-D2	399,78	6B-6B	10	7,00	1x3	
234	ĐĐT. D-D3	376,50	6B-6B	10	7,00	1x3	
235	ĐĐT. D-D4	376,50	6B-6B	10	7,00	1x3	
236	ĐĐT. D-D5	376,50	6B-6B	10	7,00	1x3	
237	ĐĐT. D-D6	376,50	6B-6B	10	7,00	1x3	
238	ĐĐT. D-D7	501,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
239	ĐĐT. D-D8	376,50	6B-6B	10	7,00	1x3	
240	ĐĐT. D-D9	254,50	6B-6B	10	7,00	1x3	
241	ĐĐT. N-N1	739,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
242	ĐĐT. N-N1-1	154,30	6B-6B	10	7,00	1x3	
243	ĐĐT. N-N2	600,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
244	ĐĐT. N-N3	349,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
245	ĐĐT. N-N4	101,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
246	ĐĐT. N-N5	305,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
247	ĐĐT. N-N6	305,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
248	ĐĐT. N-N7	436,50	6B-6B	10	7,00	1x3	
249	ĐĐT. N-N8	147,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
250	ĐĐT. N-N9	142,50	6B-6B	10	7,00	1x3	
251	ĐĐT. N-N10	640,33	6B-6B	10	7,00	1x3	

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang			
				Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Dải phân cách (m)
252	ĐĐT. N-N11	638,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
253	ĐĐT. N-N12	222,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
254	ĐĐT. N-N13	363,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
255	ĐĐT. N-N14	779,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
256	ĐĐT. N-N15	228,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
257	ĐĐT. N-N16	1098,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
258	ĐĐT. N-N17	893,00	6B-6B	10	7,00	1x3	
259	ĐĐT. N-N18	324,00	6B-6B	10	7,00	1x3	

► Thiết kế trắc dọc tuyến, bình đồ tuyến:

- Nguyên tắc: Cao độ khống chế tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch giao thông và bản vẽ chỉ giới đường đỏ đã được phê duyệt.

- Bình đồ tuyến: Tuân thủ theo bình đồ quy hoạch tỷ lệ 1/500.

- Cao độ tim đường thiết kế theo cao độ khống chế trong bản vẽ quy hoạch cao độ của khu đất dự án.

► Thiết kế trắc ngang tuyến:

- Bề rộng mặt cắt ngang tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch giao thông được phê duyệt.

- Các tuyến đường trong khu đô thị thiết kế mặt cắt ngang đường 2 mái dốc, độ dốc ngang 2% từ tim ra hai bên, độ dốc ngang vỉa hè 1.5% hướng về phía lòng đường.

- Đan rãnh có độ dốc 2%-10% với những đoạn có dốc dọc $\geq 0.3\%$, thiết kế dốc rãnh dọc theo dốc mặt đường; với những đoạn dốc dọc bằng $< 0.3\%$ thiết kế dốc ngang của đan rãnh thay đổi để tạo dốc thu nước về hố thu.

► Thiết kế kết cấu áo đường mềm:

- Kết cấu mặt đường giao thông: Kết cấu mặt đường được thiết kế theo quy trình thiết kế áo đường mềm TCCS 38:2022.

- Kết cấu áo đường cho các tuyến đường cấp đô thị: Kết cấu áo đường cấp cao A1 Eyc = 190Mpa: 5cm bê tông nhựa chặt 12,5; Tưới nhựa dính bám 0,5kg/m²; 7cm bê tông nhựa chặt 19; Tưới nhựa thấm bám 1,0kg/m²; 30cm cấp phối đá dăm loại I; 48cm cấp phối đá dăm loại II; Lớp VĐKT ngăn cách 12KN/M (nếu đắp nền bằng cát); Lớp cát hoặc đất nền đầm chặt K98 dày 30cm; Lớp cát

hoặc đất nền đầm chặt K95 dày 50cm; Nền đường hiện trạng theo san nền đầm chặt.

- Kết cấu áo đường cho các tuyến đường cấp khu vực: Kết cấu áo đường cấp cao A1 Eyc = 155Mpa: 5cm bê tông nhựa chặt 12,5; Tưới nhựa dính bám 0,5kg/m²; 7cm bê tông nhựa chặt 19; Tưới nhựa thấm bám 1,0kg/m²; 18cm cấp phối đá dăm loại I; 21cm cấp phối đá dăm loại II; Lớp VĐKT ngăn cách 12KN/M (nếu đắp nền bằng cát); Lớp cát hoặc đất nền đầm chặt K98 dày 50cm; Lớp cát hoặc đất nền đầm chặt K95 dày 30cm; Nền đường hiện trạng theo san nền đầm chặt.

- Kết cấu áo đường cho tuyến đường cấp nội bộ: Kết cấu áo đường cấp cao A1 Eyc = 120Mpa: 4cm bê tông nhựa chặt 9,5; Tưới nhựa dính bám 0,5kg/m²; 6cm bê tông nhựa chặt 19; Tưới nhựa thấm bám 1,0kg/m²; 12cm cấp phối đá dăm loại I; 15cm cấp phối đá dăm loại II; Lớp VĐKT ngăn cách 12KN/M (nếu đắp nền bằng cát); Lớp cát hoặc đất nền đầm chặt K95 dày 50cm; Lớp cát hoặc đất nền đầm chặt K93 dày 30cm; Nền đường hiện trạng theo san nền đầm chặt.

- Kết cấu áo đường cho bãi đỗ xe: Kết cấu áo đường cấp cao A2 Eyc = 95Mpa: 5cm bê tông nhựa chặt 12,5; Tưới nhựa thấm bám 1,0kg/m²; 14cm cấp phối đá dăm loại I; 18cm cấp phối đá dăm loại II; Lớp VĐKT ngăn cách 12KN/M (nếu đắp nền bằng cát); Lớp cát hoặc đất nền đầm chặt K95 dày 50cm; Lớp cát hoặc đất nền đầm chặt K93 dày 30cm; Nền đường hiện trạng theo san nền đầm chặt.

- Kết cấu vỉa hè: Lát đá kích thước theo vật liệu hoàn thiện theo kiến trúc cảnh quan; vữa xi măng M100 dày trung bình 2cm; bê tông xi măng đá 1x2 M150, dày 8cm; lớp nilong lót ngăn cách; đắp nền đầm chặt K90. Kết cấu vỉa hè có thể thay đổi để phù hợp, tuân thủ theo quy định của địa phương nhằm đảm mỹ quan, thuận tiện cho người đi bộ và các phương tiện giao thông.

► Tổ chức giao thông:

- Các tuyến đường trong toàn khu dự án được tổ chức giao thông theo “Quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2024.

- Sử dụng vạch sơn phân luồng kết hợp biển chỉ dẫn và vạch sơn chỉ dẫn để tổ chức giao thông trên tuyến. Tại các nút giao cắt, thiết kế sơn chỉ dẫn phân luồng đi thẳng, rẽ phải và rẽ trái.

- Trên tuyến sơn vạch lồi dành cho người đi bộ.

- Hạ hè lồi lên xuống cho người tàn tật tại các nút giao thông.

- Tại một số nút giao với các tuyến đường ưu tiên, cấm biển báo và gờ giảm tốc độ.

3.2. Hạng mục thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng công bê tông cốt thép (BTCT) có đường kính từ D600 đến D1800, BxH= (2000x2000), BxH= 2x(3000x3000), thông qua 06 cửa xả ra kênh Cai Thây, 03 cửa xả ra kênh Ranh Long An, 02 cửa xả ra kênh AH8, 09 cửa xả ra kênh An Hạ, 01 cửa xả ra kênh nội khu, 15 vị trí công hộp thông kênh, 37 vị trí ống thoát nước mưa đầu nối vào công hộp thông kênh, cụ thể:

- Lưu vực 01: Diện tích khoảng 59,8 ha nằm ở phía Tây dự án được thu gom và thoát nước ra kênh Thây Cai thông qua 02 cửa xả có kích thước BxH= 2x(3000x3000), 06 vị trí công hộp thông kênh có kích thước BxH= 2x(3000x3000), BxH= (3000x3000), 07 vị trí ống thoát nước mưa đầu nối vào công hộp thông kênh.

- Lưu vực 02: Có diện tích khoảng 183,9 ha. Nước mưa được thu gom và thoát nước ra kênh Ranh Long An thông qua 03 cửa xả có kích thước D1500, D1800, BxH= 2x(3000x3000), kênh Thây Cai thông qua 2 cửa xả có kích thước D1500, BxH= 2x(3000x3000), 05 vị trí công hộp thông kênh có kích thước BxH= 2x(3000x3000), 11 vị trí ống thoát nước mưa đầu nối vào công hộp thông kênh.

- Lưu vực 03: Có diện tích khoảng 195,4 ha. Nước mưa được thu gom và thoát nước ra kênh Thây Cai thông qua 02 cửa xả có kích thước D1500, BxH= 2x(3000x3000), kênh nội khu qua 01 cửa xả có kích thước BxH= (2000x2000), 01 vị trí công hộp thông kênh có kích thước BxH= 2x(3000x3000), 11 vị trí ống thoát nước mưa đầu nối vào công hộp thông kênh.

- Lưu vực 04: Có diện tích khoảng 440,9 ha. Nước mưa được thu gom và thoát nước ra kênh An Hạ thông qua 09 cửa xả có kích thước D1200, D1500, D1800, BxH= (2000x2000), kênh AH8 thông qua 02 cửa xả có kích thước BxH= (2000x2000), 03 vị trí công hộp thông kênh có kích thước BxH= 2x(3000x3000), 08 vị trí ống thoát nước mưa đầu nối vào công hộp thông kênh.

- Hệ thống thoát nước mưa được bố trí với khoảng cách, đường kính, độ dốc đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

3.3. Hạng mục cấp nước:

3.3.1. Hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước sạch: Khu vực dự án được cấp nước từ nhà máy nước Kênh Đông, có công suất hiện trạng $Q = 200.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ thông qua điểm đầu nối cấp nước D800 vào bể chứa và từ trạm bơm tăng áp công suất $63.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ phục vụ cấp nước cho toàn dự án.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án khoảng $63.000\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.



11.01.2017

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế hỗn hợp sử dụng ống cấp nước vật liệu HDPE đường kính từ D63 đến D630.

- Trụ chữa cháy được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống cấp nước chính có đường kính từ D110 mm trở lên, với khoảng cách giữa hai họng cứu hỏa là 150m đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt và đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

3.3.2. Trạm bơm, bể ngầm:

Trạm bơm, bể ngầm cấp nước có công suất 63.000m³/ngày đêm với các thông số xây dựng đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt, cụ thể: Công trình được xây dựng tại lô đất HTK 6.2-01 với tổng diện tích xây dựng phần ngầm là 6.501m² và không có phần nổi, chiều sâu công trình là 4,6m. Trạm bơm sử dụng 05 bơm chính, 02 bơm dự phòng với công suất 265(l/s), cột áp 50m và dung tích bể chứa ngầm là 17.158,7m³.

3.4. Hạng mục thoát nước thải

3.4.1. Hệ thống thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải của dự án là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa được bố trí thu gom và truyền dẫn về trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất 48.340m³/ ngày.đêm tại khu đất hạ tầng kỹ thuật HTK6.2-03 phía Tây Nam.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A theo Quy chuẩn QCVN14:2025/BTNMT trước khi được đầu nổi thoát nước ra kênh AH8.

- Cống thoát nước thải tự chảy có đường kính từ D300 đến D800 sử dụng vật liệu BTCT hoặc HDPE gân sóng 2 lớp và cống có áp sau trạm bơm có đường kính từ D110 đến D400 sử dụng vật liệu HDPE.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí với khoảng cách, đường kính, độ dốc đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt và đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Bố trí các trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướt, phần nhà trạm xây chìm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan đô thị, cụ thể:

+ Trạm bơm nước thải số 01: Công suất trung bình 100m³/ngày.đêm, diện tích khoảng 6m² được đặt ngầm tại khu đất CXDT1-03 thuộc DVO1.

+ Trạm bơm nước thải số 02: Công suất trung bình 100m³/ngày.đêm, diện tích khoảng 6m² được đặt ngầm tại khu đất CXDT1-03 thuộc DVO1.

+ Trạm bơm nước thải số 03: Công suất trung bình 500m³/ngày.đêm, diện tích khoảng 10m² được đặt ngầm tại khu đất CXDT1-05 thuộc DVO1.

+ Trạm bơm nước thải số 04: Công suất trung bình $300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 10m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXDT1-07 thuộc DVO1.

+ Trạm bơm nước thải số 05: Công suất trung bình $1.900\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 20m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXDT1-10 thuộc DVO1.

+ Trạm bơm nước thải số 06: Công suất trung bình $2.300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 20m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXDT-01 thuộc KCN.

+ Trạm bơm nước thải số 07: Công suất trung bình $4.300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ diện tích khoảng 30m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXDT3-04 thuộc DVO3.

+ Trạm bơm nước thải số 08: Công suất trung bình $6.600\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 50m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXCD4-01 thuộc DVO4.

+ Trạm bơm nước thải số 09: Công suất trung bình $2.300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 20m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXCD5-01 thuộc DVO5.

+ Trạm bơm nước thải số 10: Công suất trung bình $2.500\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 20m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXDT5-04 thuộc DV05.

+ Trạm bơm nước thải số 11: Công suất trung bình $1.500\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 20m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXDT6.1-02 thuộc DV06.1.

+ Trạm bơm nước thải số 12: Công suất trung bình $10.500\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 70m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXO6.1-02 thuộc DV06.2.

+ Trạm bơm nước thải số 13: Công suất trung bình $5.800\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 40m^2 được đặt ngầm tại khu đất DTNC8-01 thuộc DVO8.

+ Trạm bơm nước thải số 14: Công suất trung bình $6.100\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 40m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXDT-02 thuộc KCN.

+ Trạm bơm nước thải số 15: Công suất trung bình $12.300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 80m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXCD-02 thuộc KCN.

+ Trạm bơm nước thải số 16: Công suất trung bình $4.600\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, diện tích khoảng 30m^2 được đặt ngầm tại khu đất CXDT-04 thuộc KCN.

3.4.2. Trạm xử lý nước thải

- Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất $48.340\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ tại khu đất hạ tầng kỹ thuật HTK6.2-03 phía Tây Nam. Nước thải phải được xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A) có thể sử dụng cho các mục đích phục vụ rửa đường, dự phòng cứu hỏa và phần nước dư được thoát ra kênh hiện trạng bên ngoài dự án.

- Công nghệ áp dụng cho trạm xử lý đảm bảo phù hợp theo đánh giá tác động môi trường, cụ thể: NTSH → Ngăn tiếp nhận → Thiết bị lược rác thô (03 thiết bị) → Bể thu gom → Bể tách cát (02 bể) → Bể tách dầu mỡ (cấu tạo 03 ngăn) → Bể

HTK
S
Y I
PHO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

lắng 1 → Bể cân bằng → Bể điều hòa → Thiết bị lược rác tinh → Cụm bể sinh học công nghệ MNR bậc 1 (06 line bể) → Bể lắng sinh học bậc 1 (06 bể) → Cụm bể sinh học công nghệ MNR bậc 2 (06 line bể) → Bể lắng sinh học bậc 2 (06 bể) → Bể keo tụ (02 bể) → Bể trung gian 1 → Bồn lọc vật liệu AFM (chia thành 2 cụm hoạt động song song) → Bồn lọc than hoạt tính (chia thành 2 cụm hoạt động song song) → Bể trung gian 2 → Bể khử trùng → Nước thải sau xử lý (đạt QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về NTSH và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung, cột A, riêng các thông số BOD₅, COD và tổng Nitơ đạt QCVN 08:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt, Bảng 2, mức B) → Mương quan trắc tự động liên tục (01 mương) → Kênh AH8.

- Trạm trạm xử lý nước thải có công suất 48.340m³/ngày.đêm với các thông số xây dựng đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết, cụ thể: Công trình được xây dựng trên lô đất HTK6.2-03, diện tích xây dựng: 8.916,0m²; tổng diện tích xây dựng phần nổi: 9.131,60m² và phần ngầm là 18.274,8m². Chiều cao phần nổi của công trình là 8,0m và chiều sâu phần ngầm là 6,2m.

STT	Thông số	Đơn vị	Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Diện tích khu đất:	m ²	41.594,80	41.594,80	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng:	m ²	33.275,84	8.916,00	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng:	%	80	21,4	Phù hợp
4	Tổng diện tích sàn xây dựng:	m ²	79.862,0	27.406,4	Phù hợp
4.1	Diện tích phần ngầm:	m ²		18.274,8	
4.2	Diện tích tầng 1:	m ²		8.916,0	
4.3	Diện tích Tầng lửng:	m ²		215,6	
5	Hệ số sử dụng đất	lần	2,4	0,66	Phù hợp
6	Tầng cao công trình	tầng	3	01	Phù hợp
7	Chiều cao công trình	m	-	8,0m	Phù hợp
8	Khoảng lùi xây dựng:	m	10	≥10m	Phù hợp

3.5. Hạng mục cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:

3.5.1. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Dự án với tổng công suất khoảng 238,4 MVA, nguồn cấp điện dự kiến lấy từ 1 trạm 110 kV xây mới tại lô đất HTK 6.2-03 trong khu vực lập quy hoạch, công suất trạm 3x63MVA và nguồn điện từ 2 trạm biến áp 110kV

khu vực là trạm 110 kV Tân Thới Nhì và trạm 110 kV Hóc Môn 2.

- Mạng lưới cấp điện: hệ thống điện cấp điện qua mạng lưới đường cáp ngầm 22kV trong ống HDPE D195/150, cấp đến các trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV và phân phối đến các khu vực tiêu thụ điện.

- Đối với các nguồn điện cho các thiết bị ưu tiên được cấp từ các máy phát điện dự phòng, bố trí trạm điện (trạm máy phát điện tập trung) tại ô đất HTK6.2-02

Bảng thống kê thông số chỉ tiêu Công trình trạm điện trên lô đất HTK6.2-02

STT	Thông số	Đơn vị	Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
1	Diện tích khu đất:	m ²	10.058,30	10.058,30	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng:	m ²	8.046,64	2.718,68	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng:	%	80	27,0	Phù hợp
4	Tổng diện tích sàn xây dựng:	m ²	-	2.718,68	Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất:	m ²	2,4	0,27	Phù hợp
6	Tầng cao công trình:	tầng	3	01	Phù hợp
7	Chiều cao công trình	m	-	8,05	Phù hợp
8	Khoảng lùi xây dựng:	m	10	≥ 10m	Phù hợp

3.5.2. Lưới điện trung thế:

- Cấp điện cho dự án theo phương án mạch vòng vận hành hở.

- Sử dụng cáp ngầm 22kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC có đặc tính chống thấm dọc, diện tích màn đồng $\geq 25\text{mm}^2$ đảm bảo tiêu chuẩn IEC. Cáp ngầm được luồn trong ống HDPE D195/150 ngầm trong đất. Dọc chiều dài tuyến cáp bố trí các mốc báo hiệu cáp điện lực.

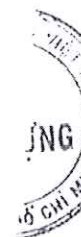
- Đầu nối và bảo vệ cho các tuyến trung thế 22 kV bằng các tủ RMU độc lập hoặc bằng máy cắt/dao cắt có tải kết hợp trong các trạm biến áp phân phối.

3.5.3. Trạm biến áp:

- Trạm biến áp hạ tầng sử dụng trong dự án là trạm kios. Trạm gồm 3 khoang: trung thế, máy biến áp, hạ thế.

- Khoang trung thế: có tủ trung thế với ngăn cáp đến, cáp đi, cáp sang máy biến áp

+ Ngăn cáp đến, cáp đi là cầu dao phụ tải 22kV-630A-20kA/3s.



+ Ngăn cấp sang máy biến áp là ngăn máy cắt 22kV-200A-20kA/3s tùy thuộc vào công suất máy biến áp.

- Khoang máy biến áp: sử dụng máy biến áp 3 pha 2 cuộn dây, cách điện bằng dầu, làm mát bằng dầu tuần hoàn và không khí tự nhiên.

- Khoang hạ thế: gồm có 2 ngăn (đo đếm và phân phối) bao gồm các máy biến dòng hạ thế 1 pha, von kế với chuyển mạch; công tơ hữu công, công tơ vô công. Ngăn phân phối với aptomat tổng và các aptomat nhánh cho lộ phân phối.

- Hệ thống tiếp địa ngoài của trạm là sự kết hợp giữa cọc thép góc L63*63*6 và thanh thép dẹt 40*4 chôn trực tiếp trong đất với yêu cầu là điện trở nối đất không lớn hơn 4.2. Vỏ tủ, vỏ trạm, vỏ máy biến áp ... phải được nối với hệ thống tiếp địa này. Tiếp địa trung tính máy biến áp dùng dây đồng M95

3.5.4. Lưới phân phối hạ thế:

- Sử dụng cáp ngầm 0,6/1Kv cách điện XLPE vỏ bọc PVC, có giáp bảo vệ các thông số kỹ thuật của cáp đảm bảo theo tiêu chuẩn Việt nam TCVN 5935-1995 và quốc tế IEC 60502-1

- Cáp ngầm được luồn trong ống HDPE ngầm trong đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m cho những đoạn trên hè và 1m cho những đoạn đi dưới đường.

3.5.5. Hệ thống điện chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn chiếu sáng với bóng LED, nguồn điện cấp cho các trụ đèn được cấp từ các tủ điều khiển chiếu sáng bố trí trong khu vực của dự án. Bố trí chiếu sáng 02 bên đối với tuyến đường có bề rộng lòng đường lớn hơn 12m, chiếu sáng 01 bên đối với tuyến đường có bề rộng lòng đường nhỏ hơn 12m.

- Với quy mô tính chất của các tuyến đường quy hoạch trong khu đô thị, căn cứ vào Tiêu chuẩn TCXD-VN 259-2001 để xác định phân cấp theo yêu cầu chiếu sáng. Các chỉ tiêu kỹ thuật thiết kế chiếu sáng như sau:

- Với các đường nội bộ thì:

+ Độ rọi trung bình trên mặt đường: $E_{tb} \geq 7 \text{ Lux}$

+ Độ chói trung bình: $L_{tb} \geq 0,75 \text{ Cd/m}^2$.

+ Độ đồng đều toàn bộ: $U_0 \geq 0,7$.

+ Độ đồng đều chiều dọc: $U_L \geq 0,5$.

+ Chỉ số lóa không tiện nghi: $G \geq 5$.

+ Độ tăng ngưỡng tối đa: $TI \geq 10$.

- Với các đường trục chính thì:

- + Độ rọi trung bình trên mặt đường: $E_{tb} \geq 15 \text{ Lux}$
- + Độ chói trung bình: $L_{tb} \geq 1,5 \text{ Cd/m}^2$.
- + Độ đồng đều toàn bộ: $U_0 \geq 0,4$.
- + Độ đồng đều chiều dọc: $U_L \geq 0,4$.
- + Độ đồng đều chiều dọc: $U_L \geq 0,5$.
- + Chi số lóa không tiện nghi: $G \geq 4$.
- + Độ tăng ngưỡng tối đa: $TI \geq 15$.
- + Độ sụt điện áp: $AU \leq 5\% U_{đm} ..$

+ Chất lượng chiếu sáng: Đảm bảo độ chói và độ đồng đều, giảm sự chói lóa, màu sắc phù hợp với tiêu chuẩn chiếu sáng, đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông về đêm.

+ Đảm bảo chức năng dẫn hướng, định vị cho các phương tiện giao thông.

+ Có tính thẩm mỹ, hài hòa với cảnh quan môi trường đô thị.

+ Hiệu quả kinh tế cao: Mức tiêu thụ điện năng thấp, nguồn sáng có hiệu suất phát quang cao, tuổi thọ của thiết bị và toàn hệ thống cao, giảm chi phí cho vận hành và bảo dưỡng.

+ Đáp ứng các yêu cầu về an toàn, thuận tiện trong vận hành và bảo dưỡng.

3.5.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực thiết kế sẽ là một hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông quận Thành phố.

- Nguồn cấp thông tin liên lạc được lấy từ trạm Xuân Thới Sơn về đến tổng đài nội hạt của khu đô thị đại học Quốc tế. Thông qua hệ thống công, bể cáp cấp vào tủ phối quang thông tin của dự án, từ đó được phân phối đến các khu chức năng của dự án.

- Mạng lưới thông tin liên lạc (gồm dịch vụ thoại, internet và truyền hình cáp) sẽ được truyền dẫn chủ yếu bằng cáp quang, được cấp từ các nhà mạng dịch vụ thông qua hệ thống công bể thông tin liên lạc của dự án.

- Từ tủ phân phối thông tin đến các hố ga tiếp cận thuê bao khách hàng: đặt 1-2 tuyến ống HDPE D195/150 hoặc D130/100 cho tuyến trực chính hệ thống thông tin.

3.6. Hạng mục cây xanh cảnh quan

- Thiết kế cây xanh tuyến đường, công viên (tổng diện tích của các lô đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị khoảng 01ha). Chúng loại cây xanh phù hợp



với điều kiện tự nhiên, khí hậu thổ nhưỡng tại địa phương, đảm bảo tính ổn định, bền vững.

- Danh mục cây xanh được lựa chọn dựa trên các nguyên tắc:
 - + Phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới gió mùa, thổ nhưỡng địa phương, chịu được nắng nóng, mưa lớn, ngập cục bộ.
 - + Có khả năng sinh trưởng ổn định, tuổi thọ cao, ít sâu bệnh.
 - + Hệ rễ an toàn, không phá hoại vỉa hè, bó vỉa, hệ thống ngầm.
 - + Tán cây hợp lý: Tuyến chính: tán cao, thoáng; Tuyến nội bộ: tán vừa, có hoa.
 - + Tạo đa dạng sinh học và cảnh quan theo mùa.
 - + Đảm bảo an toàn giao thông (không che khuất tầm nhìn, không gây ão).

3.6.1. Cây xanh đường phố:

- Chủng loại cây: cây trung mộc (Giáng hương, kèn hồng ...) thường là những cây than cứng, khó ão gãy. Chủng loại cây đa dạng, phân bố theo khu hoặc tuyến đường.

- Số lượng cây xanh trên các tuyến đường: 19.469 cây.

- Khoảng cách trồng cây tính toán bố trí trên cơ sở tổng hợp các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và quy hoạch phân lô được duyệt đảm bảo không chõng lấn lên hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng và đảm bảo cây xanh vỉa hè không cản trở tiếp cận công trình và lối vào nhà.

- Bồn trồng cây được thiết kế, bố trí sát mép bó vỉa. Thiết kế bồn trồng cây khuyến khích thiết kế đa dạng về hình dáng và vật liệu hoàn thiện nhằm đạt được tính thẩm mỹ và thân thiện môi trường.

- Cây xanh trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.

3.6.1. Cây xanh công viên

- Chủng loại cây: cây đại mộc (Sộp, Bồ đề, ...), cây trung mộc (Tùng la hán, giáng hương, ...), cây bụi, các loại cỏ. Các loại cây xanh trong công viên thường là những cây có hoa, màu sắc đẹp.

- Các yếu tố cảnh quan chính: Cây bóng mát, chõi nghỉ, đường dạo.

- Các nội dung chính:

+ Công viên cây xanh có hình dáng khuôn viên mặt bằng đa dạng, quy mô lớn, nhỏ khác nhau do vậy thiết kế các yếu tố cảnh quan trong công viên đa dạng.

+ Bộ cục chính: Lối vào chính tiếp cận từ các trục đường giao thông. Điểm nhấn công viên là chòi nghỉ, kết hợp hài hòa với không gian mặt nước, cảnh quan và môi trường chung toàn khu vực. Tạo không gian khoảng lùi rộng, có thể tập trung đông người đáp ứng yêu cầu về quản lý và sử dụng.

+ Hệ thống đường dạo đóng vai trò lưu thông trong công viên kết nối các chức năng và phân vùng các không gian cảnh quan của công viên. Hệ thống đường dạo thiết kế tiếp cận với đường nội bộ tại tất cả các mặt của công viên.

+ Trong công viên không bố trí bãi đỗ xe do dự án đã có thiết kế nhiều bãi đỗ xe riêng biệt.

+ Chòi nghỉ là điểm nhấn đặc biệt cho công viên. Công trình có thể phục vụ các tiện ích công cộng, sinh hoạt giao lưu văn hóa cộng đồng, đoàn thể, tập các môn thể dục, ...

+ Cây xanh cảnh quan được thiết kế tạo thành các mảng phân chia bởi hệ thống đường dạo. Các mảng cây xanh thiết kế theo các tầng khác nhau gồm nền cỏ, tầng cây bụi, tầng cây tầng thấp, cây tầng trung, tầng cao.

+ Cây xanh cảnh quan được thiết kế tạo thành các mảng xung quanh công viên giáp với các đường giao thông nhóm ở. Các mảng cây xanh thiết kế theo các tầng khác nhau gồm nền cỏ, tầng cây bụi, tầng cây tầng thấp, cây tầng trung, tầng cao.

1.C.1
SỞ
ĐỊ
1.C.11B

Bảng thống kê thông số chỉ tiêu Công viên cây xanh

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo Quy hoạch 1/500 được duyệt	Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi	Ghi chú
			m ²	m ²	
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở:	CXN	4.469,2	4.469,2	Phù hợp
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở:	CXO	281.171,02	281.171,02	Phù hợp
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị:	CXDT	1.010.358,52	783.387,92	Phù hợp
4	Đất cây xanh chuyên dụng:	CXCD	186.717,16	186.717,16	Phù hợp
	Tổng cộng		1.482.715.90	1.255.745.30	Phù hợp

3.7. Hạng mục nhà để xe

3.7.1. Giải pháp thiết kế kiến trúc

Nhà để xe bố trí tại các ô đất: BDX4-D01A, BDX4-D01B, BDX6.2-D01, BDX-D01A, BDX-D01B. Quy mô công trình gồm 09 tầng nổi. Trong đó:

- Tầng 1 bố trí đỗ xe con và xe máy, trạm soát vé, cụm phòng kỹ thuật điện, các phòng ban quản lý, phòng trực bảo vệ, điều khiển, không gian hỗ trợ, kèm theo các vị trí đỗ xe là các điểm sạc điện....

- Tầng 2-9 bố trí các khu vực đỗ xe và các phòng kỹ thuật phụ trợ,

- Tầng tum: tum thang bộ và phòng kỹ thuật thang máy

- Chiều cao từ cốt sân đến đỉnh mái công trình từ 30,6m đến 32,95m.

- Tầng 1 cao 3,6m, tầng điển hình cao 3,0m/tầng, bố trí đường dốc kết nối các tầng và trên cùng là tum thang, kỹ thuật.

- Giao thông đứng gồm các thang máy, thang bộ; thang bộ kiêm thang thoát hiểm

Bảng thống kê thông số chỉ tiêu các công trình Nhà để xe

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Quy hoạch 1/500 được duyệt	Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
I. Lô đất BDX4-D01A					
1	Chức năng sử dụng đất:		Đất bãi đỗ xe	Đất bãi đỗ xe	Phù hợp
2	Diện tích đất:	m ²	10.127,9	10.127,9	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng:	m ²	5.570,3	5.272,9	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng:	%	55,0	52,1	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn xây dựng:	m ²	50.133,1	47.629,4 (trong đó: tầng 1: 5.215,2m ² ; tầng 2: 5.272,9m ² ; tầng 3 đến tầng 9: 5.272,9m ² ; tầng tum: 231,0m ²)	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất:	Lần	4,95	4,70	Phù hợp
7	Tầng cao tối đa:	Tầng	9	9	Phù hợp
8	Chiều cao công trình:	m	-	30,6	Phù hợp
II. Lô đất BDX4-D01B					
1	Chức năng sử dụng đất:		Đất bãi đỗ xe	Đất bãi đỗ xe	Phù hợp
2	Diện tích đất:	m ²	11.336,8	11.336,8	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng:	m ²	6.235,2	6.209,00	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng:	%	55	54,7	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn xây dựng:	m ²	56.116,8	56.113,0 (trong đó: tầng 1: 6.170,0m ² ; tầng 2: 6.209,0m ² ; tầng 3 đến tầng 9: 6.209,0m ² ; tầng tum: 271m ²)	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất:	Lần	4,95	4,94	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Quy hoạch 1/500 được duyệt	Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
7	Tầng cao tối đa:	Tầng	9	9	Phù hợp
8	Chiều cao công trình:	m	-	30,6	Phù hợp
III. Lô đất BDX6.2-D01					
1	Chức năng sử dụng đất:		Đất bãi đỗ xe	Đất bãi đỗ xe	Phù hợp
2	Diện tích đất:	m ²	10.248,4	10.248,4	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng:	m ²	5.636,6	5.239,1	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng:	%	55,0	51,1	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn xây dựng:	m ²	50.729,6	44.541,8 (trong đó: tầng 1: 4.841,0m ² ; tầng 2: 4.891,5m ² ; tầng 3 đến tầng 9: 4.891,5m ² ; tầng tum: 220,2m ²)	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất:	Lần	4,95	4,35	Phù hợp
7	Tầng cao tối đa:	Tầng	9	9	Phù hợp
8	Chiều cao công trình:	m	-	32,6	Phù hợp
IV. Lô đất BDX-D01A					
1	Chức năng sử dụng đất:		Đất bãi đỗ xe	Đất bãi đỗ xe	Phù hợp
2	Diện tích đất:	m ²	17.579,1	17.579,1	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng:	m ²	9.141,1	8.342,5	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng:	%	52	47,5	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn xây dựng:	m ²	82.270,2	75.992,5 (trong đó: tầng 1: 8.269,0m ² ; tầng 2: 8.342,5m ² ; bntầng 3 đến tầng 9: 8.342,5m ² ; tầng tum: 213,1m ²)	Phù hợp
6	Hệ số sử dụng đất:	Lần	4,68	4,32	Phù hợp
7	Tầng cao tối đa:	Tầng	9	9	Phù hợp
8	Chiều cao công trình:	m	-	30,6	Phù hợp
V. Lô đất BDX-D01B					
1	Chức năng sử dụng đất:		Đất bãi đỗ xe	Đất bãi đỗ xe	Phù hợp
2	Diện tích đất:	m ²	12.698,7	12.698,7	Phù hợp
3	Diện tích xây dựng:	m ²	6.984,3	6.822,3	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng:	%	55	53,7	Phù hợp
5	Tổng diện tích sàn xây dựng:	m ²	62.858,6	61.569,1 (trong đó: tầng 1: 6.739,0 m ² ; tầng 2: 6.822,3 m ² ; tầng 3 đến tầng 9:	Phù hợp

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Quy hoạch 1/500 được duyệt	Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi	Đánh giá
				6.822,3 m ² ; tầng tum: 251,7m ²)	
6	Hệ số sử dụng đất:	Lần	4,95	4,8	Phù hợp
7	Tầng cao tối đa:	Tầng	9	9	Phù hợp
8	Chiều cao công trình:	m	-	30,6	Phù hợp

3.7.2. Giải pháp thiết kế kết cấu:

- Phần móng dùng phương án móng cọc khoan nhồi có đường kính D800mm, D1000, sức chịu tải dự kiến như sau:

+ Cọc khoan nhồi D800 sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 550$ tấn/cọc đơn (Sức chịu tải cọc sẽ được kiểm chứng bằng thí nghiệm nén tĩnh)

+ Cọc khoan nhồi D1000 sức chịu tải dự kiến là $P_{tk} = 1000$ tấn/cọc đơn (Sức chịu tải cọc sẽ được kiểm chứng bằng thí nghiệm nén tĩnh)

+ Các đài 1 cọc, 2 cọc, 3 cọc, 4 cọc, 5 cọc tùy vào vị trí chân cột, chiều cao đài điển hình 1200mm, 1500mm, 1800mm, ... chiều cao giằng điển hình 1100mm, 600mm. Sàn tầng trệt BTCT thường điển hình dày 150mm, dầm chính điển hình cao 1100mm, dầm phụ cao 600mm.

- Kết cấu phân thân lựa chọn là cột, hệ dầm chính hai phương sử dụng kết cấu bê tông dự ứng lực căng sau, kết hợp hệ sàn bê tông dự ứng lực căng sau.

- Sàn: Chiều dày sàn dự ứng lực là 220mm ...

- Dầm: Căn cứ vào nhịp và tải trọng thì tiết diện dầm được chọn có kích thước phổ biến là 1200x600, 1200x400,...

- Cột: Căn cứ vào nhịp và tải trọng thì tiết diện cột được chọn có kích thước phổ biến là 210x600, 900x900, 800x800...

3.7.3. Giải pháp thiết kế cơ điện:

- Nguồn điện của dự án được lấy nguồn từ phân trung thế qua các trạm biến áp đặt tại Phòng kỹ thuật tầng 1.

- Nguồn cấp điện dự phòng được cấp từ trạm máy phát điện tập trung của dự án, đảm bảo cung cấp 100% công suất phụ tải sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy, không dự phòng cấp nguồn trụ sạc.

- Từ tủ phân phối điện tổng đặt tại phòng kỹ thuật điện tầng 1 cấp đến các tủ tổng tầng để cấp điện phục vụ sinh hoạt, chiếu sáng

- Hệ thống chống sét phát xạ sớm: Thiết kế hệ thống chống sét tia tiên đạo đặt trên mái công trình, số lượng kim thu đảm bảo bán kính bảo vệ cho toàn bộ công trình

- Thiết kế hệ thống nối đất an toàn điện, điện nhẹ tách riêng với hệ thống nối đất chống sét. Điện trở tiếp địa an toàn thiết kế nhỏ hơn hoặc bằng 4Ω . Điện trở tiếp địa chống sét thiết kế nhỏ hơn hoặc bằng 10Ω .

3.7.4. Giải pháp thiết kế cấp thoát nước:

➤ Nguồn nước:

- Nguồn nước cấp của công trình là nguồn có sẵn từ khu vực, được lấy từ đường ống cấp mạng ngoài nhà.

- Dây chuyền cấp nước: Nguồn thành phố -> Bể nước -> Bơm -> Thiết bị dùng nước

➤ Phương án cấp nước:

- Nước sạch từ ống cấp nước hạ tầng chung qua cụm van và đồng hồ cấp nước tổng vào bể chứa nước trong công trình. Nước được bơm từ bể chứa đến các thiết bị dùng nước trong công trình.

➤ Phương án thoát nước:

Hệ thống thoát nước của công trình được thiết kế thành 3 hệ thống độc lập.

- Hệ thống thoát nước xí, tiểu (nước thải đen): Thoát nước xí tiểu được thu gom vào ống đứng thoát nước xí rồi dẫn về bể tự hoại. Nước thải được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại sẽ dẫn ra hệ thống ga công thoát nước thải hạ tầng khu vực về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án

- Hệ thống thoát nước rửa (nước thải xám) từ khu vệ sinh chung: nước rửa gồm nước từ các chậu rửa, nước từ các sàn khu vệ sinh, thu gom vào ống đứng thoát nước rửa rồi dẫn ra hệ thống ga công thoát nước thải hạ tầng khu vực về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa trên mái, nước mưa hắt được thu gom tại rãnh biên các tầng để xe được thu gom bằng cầu thu mưa theo ống đứng thoát nước mưa dẫn ra hệ thống thoát mưa hạ tầng khu vực.

➤ Giải pháp thiết kế thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc từ hạ tầng ngoài nhà cấp đến.

- Hệ thống điện nhẹ gồm các hệ thống thông tin liên lạc, camera giám sát, âm thanh thông báo, kiểm soát xe, kích sóng di động.

➤ *Giải pháp thiết kế điều hòa thông gió:*

- Hệ thống thông gió: Gồm hệ thống hút gió thải, hệ thống tăng áp cho thang buồng đệm thang bộ, thang máy, hệ thống thông gió cho các phòng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu sử dụng công trình và tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Hệ thống điều hòa: Giải pháp thiết kế điều hòa cục bộ dàn lạnh treo tường, 1 chiều lạnh cho các phòng hạ thế, trung thế, phòng trực PCCC và các phòng làm việc ban quản lý. Dàn nóng đặt bên ngoài nhà đảm bảo thẩm mỹ công trình.

3.8. Giải pháp kết cấu trạm xử lý nước thải, trạm bơm, trạm điện:

3.8.1. Trạm xử lý nước thải và trạm bơm:

- Phần móng: Căn cứ vào quy mô và địa chất khu vực xây dựng công trình, lựa chọn phương án móng cọc ly tâm D400 có sức chịu tải cọc đơn dự kiến là 110 tấn. Chiều dài cọc được xác định sau khi có kết quả thí nghiệm.

- Phần bể: Sử dụng kết cấu bê tông cốt thép toàn khối với các kích thước điển hình: Đáy bể dày: 600mm, 500mm...; thành bể, vách bể dày: 300mm, 400mm, 600mm,...; Nắp bể dày: 200mm,....

- Phần nhà kỹ thuật: Sử dụng kết cấu bê tông cốt thép toàn khối cho sàn tầng, kết cấu mái lợp trên xà gồ, kèo thép.

3.8.2. Trạm điện:

Phần móng: Căn cứ vào quy mô và địa chất khu vực xây dựng công trình, lựa chọn phương án móng cọc ly tâm D300 có sức chịu tải cọc đơn dự kiến là 55 tấn. Phần thân: Sử dụng khung kết cấu thép, mái nhẹ.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. 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

- 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); không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng;

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư, thủ tục về môi trường và thủ tục về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về môi trường theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14);

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

2. Nguyên tắc thẩm định:

Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện theo nguyên tắc tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

V. TỔNG HỢP Ý KIẾN CỦA CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN

1. Sở Tài chính (Văn bản số 6139/STC-KTĐN ngày 16 tháng 3 năm 2026):

"- Căn cứ quy định pháp luật về đầu tư hiện hành không có quy định về việc cơ quan đăng ký đầu tư phải thẩm định về sự phù hợp của nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng với chủ trương đầu tư điều chỉnh đã được thông qua, các yếu tố đảm bảo tính khả thi của dự án, thời gian, tiến độ và các vấn đề khác có liên quan đối với dự án; do đó, Sở Tài chính chưa có cơ sở để có ý kiến đối với nội dung đề nghị của Sở Xây dựng.

- Ngoài ra, 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, Sở Xây dựng là cơ quan chuyên môn trong lĩnh vực hoạt động xây dựng. Do đó, Sở Tài chính đề nghị Sở Xây dựng căn cứ đúng chức năng, nhiệm vụ để xem xét thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định và đúng thẩm quyền. Các



nội dung liên quan khác, Sở Tài chính đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan.”

2. Sở Quy hoạch – Kiến trúc (Văn bản số 1880/SQHKT-QHHTKT ngày 26 tháng 3 năm 2026):

“Theo 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, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có ý kiến các hạng mục thiết kế: san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, chiếu sáng, cấp điện như sau:

2.1 Về hạng mục thiết kế đường giao thông:

Hạng mục thiết kế mạng lưới đường giao thông của hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh cơ bản phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt tại Quyết định số 273/QĐ-UBND.

2.2. Về hạng mục san nền và thoát nước mưa:

Hạng mục thiết kế cơ sở thoát nước mưa của hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng còn tồn tại một số nội dung chưa phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, điển hình như: Đường ĐĐT.5-D24.2 hệ thống cống, hướng thoát nước, cửa xả ngược hướng so với quy hoạch (quy hoạch thoát nước ra kênh An Hạ, thiết kế cơ sở thoát ra kênh Xáng); Đoạn cống dọc theo tuyến đường điện 500kV (từ đường ĐĐT.1-N1 đến đường ĐĐT.5-N2) quy hoạch duyệt D1500, thiết kế cơ sở D1800; thiết kế cơ sở tăng khẩu độ cống thoát nước dọc đường ĐĐT.3-1 (đoạn từ ĐĐT.5-N7 đến đường ĐĐT.5-D17) từ D600-D800 thành D800-D1000; ... Do vậy, đề nghị Sở Xây dựng hướng dẫn Chủ đầu tư dự án rà soát lại toàn bộ hồ sơ thiết kế cơ sở đối với hạng mục thoát nước mưa cần đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

2.3. Về thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác (cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc):

Hạng mục thiết kế hạ tầng kỹ thuật khác của Dự án phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn phê duyệt tại Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 31/01/2026.”

3. Sở Khoa học và Công nghệ (Văn bản số 1999/SKH-CN-BCVT ngày 11 tháng 3 năm 2026):

“1. Về thiết kế hạ tầng kỹ thuật

Chủ đầu tư có xây dựng hệ thống hạ tầng ngầm viễn thông trong đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với khoản 4 Điều 3 Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị. Tuy nhiên, Sở Khoa học và Công nghệ có một số ý kiến sau:

a) Tiêu chuẩn kỹ thuật: Đề nghị chủ đầu tư áp dụng đúng Quy chuẩn Việt Nam QCVN 33:2019/BTTTT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông; Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 8700:2011 về cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật và Tiêu chuẩn TCVN 8699:2011 quy định về ống dẫn cáp thông tin – Yêu cầu kỹ thuật.

b) Đối với khoảng cách giữa đường cống cáp với các công trình khác: đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu áp dụng Quy chuẩn QCVN 33:2019/BTTTT, trong đó yêu cầu khoảng cách nhỏ nhất giữa đường ống cáp viễn thông với đường ống cáp điện lực là 0,6m (Bảng 9, mục 2.2.4.3).

c) Đối với hệ thống mương cáp viễn thông: đề nghị chủ đầu tư đảm bảo độ chôn sâu tối thiểu từ mặt đường đến lớp ống nhựa trên cùng (mục 4.1.2) và kích thước các loại cống cáp (Bảng 1, mục 4.1.1) theo TCVN 8700:2011 về cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật.

d) Đề nghị chủ đầu tư thông báo cho các doanh nghiệp viễn thông trong khu vực đăng ký tham gia sử dụng chung hạ tầng và ước tính nhu cầu sử dụng dịch vụ của cư dân dự án để tính toán thiết kế quy mô, số lượng cống, bể ngầm phù hợp.

2. Về đầu tư, khai thác và sử dụng chung hạ tầng

Để đảm bảo việc phát triển bền vững hạ tầng viễn thông thụ động dưới hình thức đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành chung tại dự án, Sở Khoa học và Công nghệ đề nghị chủ đầu tư công trình phải đảm bảo:

a) Việc đầu tư, quản lý và sử dụng chung hạ tầng ngầm cáp viễn thông phải thực hiện theo Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính Phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

b) Phương án sử dụng chung hạ tầng ngầm cáp viễn thông phải đảm bảo nguyên tắc người sử dụng dịch vụ viễn thông được tự do lựa chọn nhà cung cấp dịch vụ phù hợp với nhu cầu sử dụng.

3. Về đảm bảo phủ sóng viễn thông di động

Sở Khoa học và Công nghệ đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu bổ sung các vị trí xây dựng cột ăng ten phục vụ cho việc lắp đặt các thiết bị thu, phát sóng viễn thông di động, đảm bảo tín hiệu viễn thông di động được phủ sóng cho toàn bộ dự án.”

X. H. I
SI
KAY I
PHO

4. Sở Công thương (Văn bản số 3108/SCT-QLNL ngày 26 tháng 3 năm 2026):

“- Theo Phương án phát triển mạng lưới cấp điện thuộc Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024, Khu đô thị Đại học Quốc tế Berjaya tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh được quy hoạch cấp điện thông qua trạm biến áp 110kV Đô thị Đại học công suất 1x63MVA do chủ đầu tư của Khu đô thị Đại học Quốc tế Berjaya đầu tư trong giai đoạn năm 2021 - 2030, ngành điện đầu tư đường dây đấu nối trạm 110kV ĐT Đại học trong giai đoạn 2026 - 2030. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đô thị đại học quốc tế Berjaya Việt Nam có Văn bản số 024/2026/CV-PTDA-ĐHBJY ngày 03 tháng 3 năm 2026 đề nghị bổ sung trạm biến áp 110kV công suất 4x63MVA cấp điện cho dự án vào Phương án phát triển mạng lưới cấp điện thuộc Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, đề nghị chủ đầu tư phối hợp ngành điện để đảm bảo cung cấp điện trong quá trình đầu tư dự án.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh có phương án thiết kế các đường dây trung, hạ thế đi trong mương cáp được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE, đi ngầm trong đất dọc theo các tuyến đường trong khu dự án nhằm đảm bảo mỹ quan, phù hợp với chủ trương ngầm hóa của Thành phố.

- Ngoài ra, Sở Công Thương đề nghị Sở Xây dựng yêu cầu chủ đầu tư trong quá trình triển khai dự án thực hiện đúng các quy định tại Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực; tuân thủ các biện pháp đảm bảo an toàn điện tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện (QCVN 25:2025/BCT) ban hành kèm theo Thông tư số 41/2025/TT-BCT ngày 22 tháng 6 năm 2025 của Bộ Công thương ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện và các quy định khác về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành. ”

5. Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 8741/SNNMT-QLĐT ngày 03 tháng 04 năm 2026):

“1. Về liên quan sự phù hợp phương án thiết kế cơ sở với các quy hoạch chuyên ngành công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn và các vấn đề khác có liên quan.

1.1. Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh có ảnh hưởng đến các công trình thủy lợi thuộc Hệ thống công trình thủy lợi Hóc Môn - Bắc Bình Chánh có chức năng tưới tiêu nông nghiệp, tiêu

thoát nước và cải thiện môi trường do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý khai thác Dịch vụ thủy lợi quản lý, khai thác và vận hành theo Quyết định số 3374/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao quản lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Theo báo cáo của chủ đầu tư dự án (Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam), kết quả tính toán mô hình thủy động lực học cho thấy: khi thực hiện phương án nắn chỉnh, hoàn trả kênh mương đảm bảo khả năng tiêu thoát nước tại Dự án và khu vực lân cận; tuy nhiên, kết quả tính toán mô hình đánh giá ảnh hưởng thủy động lực sau khi dự án đi vào hoạt động có lưu ý: “Sau khi dự án đi vào hoạt động, mực nước tại các điểm xung quanh khu vực dự án có xu hướng giảm khoảng 2,69 %, tuy nhiên tại vị trí trên kênh Thanh Niên (kênh An Hạ) xuất hiện hiện tượng dòn nước, mực nước tăng trung bình khoảng 5,65 % sẽ làm tăng khả năng gây ngập úng cục bộ và lân cận, đặc biệt các khu vực có nhiều mương liếp với địa hình trũng. Bên cạnh đó, tốc độ dòng chảy tại các vị trí kênh Thầy Cai và kênh An Hạ tăng nhẹ so với hiện trạng có thể dẫn đến tăng nguy cơ xói lở đường bờ tại khu vực kênh Thầy Cai và khu vực kênh An Hạ. Tốc độ dòng chảy tại kênh Ranh có xu hướng giảm sau khi công trình đi vào hoạt động gây nguy cơ bồi lắng”.

1.3. Sở Nông nghiệp và Môi trường cơ bản thống nhất phương án nắn chỉnh, san lấp và hoàn trả kênh mương trong dự án theo hồ sơ kèm theo Văn bản số 029/2026/CV-PTDA-ĐHBJY ngày 25 tháng 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam, cụ thể:

- Giữ lại toàn bộ các trục kênh, đê bao chính bao quanh Dự án gồm kênh An Hạ, kênh Xáng (Thầy Cai), kênh Ranh Long An, kênh AH8 với chức năng là kênh thủy lợi.

- Giữ lại một phần và thực hiện nắn chỉnh một phần các tuyến kênh trong nội khu Dự án gồm kênh AH4 và kênh TK1, trong đó:

+ Kênh nắn chỉnh hoàn trả AH4: kết nối kênh Xáng (Thầy Cai) và kênh An Hạ, với chiều dài khoảng 1.376m.

+ Kênh nắn chỉnh hoàn trả TK1: kết nối kênh Xáng (Thầy Cai) và kênh Ranh Long An, với chiều dài khoảng 1.280m.

- San lấp 07 tuyến kênh nội khu Dự án gồm kênh AH2, kênh AH6, kênh AH6a, kênh AH6b, kênh TK3, kênh TK5, kênh TK7.

- Các tuyến kênh mương hoàn trả gồm 4 tuyến Kênh HT1, HT2, HT3, HT4. Ngoài ra, hoàn trả thêm tuyến kênh Ranh Long An kéo dài để kết nối với tuyến kênh Xáng (Thầy Cai) nhằm tăng khả năng kết nối, tiêu thoát cho hệ thống ngoài dự án, cụ thể như sau:

+ Kênh hoàn trả HT1 (thay thế kênh TK5): kết nối kênh Xáng (Thầy Cai) và kênh Ranh Long An, với chiều dài khoảng 612m.

+ Kênh hoàn trả HT2: nối thông với kênh HT4 trong nội khu dự án, với chiều dài khoảng 909m.

+ Kênh hoàn trả HT3: nối thông với kênh HT4 trong nội khu dự án, với chiều dài khoảng 865m.

+ Kênh hoàn trả HT4 (thay thế kênh TK7): nối thông với kênh HT2, HT3 và kênh Xáng (Thầy Cai), với chiều dài khoảng 201m.

+ Kênh Ranh Long An kéo dài: chiều dài khoảng 780m.

2. Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Để phòng, tránh ảnh hưởng mực nước tăng gây ngập cục bộ, xói lở khu vực kênh Thầy Cai, kênh An Hạ và bồi lắng đối với tuyến kênh Ranh Long An, đề nghị chủ đầu tư bổ sung giải pháp như: tăng khẩu độ cống, mở rộng mặt cắt kênh và thay thế kết cấu kênh (kênh đất thành kênh bê tông dự ứng lực), lưu ý việc đấu nối cống và thay thế, nắn chỉnh kênh mương phải đáp ứng nhiệm vụ tiêu thoát nước của dự án và ngoài dự án (xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh và khu Tam Tân, Thái Mỹ nay là xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh). Thường xuyên phối hợp Công ty TNHH Một thành viên Quản lý khai thác Dịch vụ thủy lợi nạo vét kênh Ranh Long An để tạo thông thoáng dòng chảy xung quanh khu vực dự án.

- Vùng dự án bị tác động bởi chế độ triều nên chế độ thủy văn, thủy lực và chất lượng nước vùng dự án cũng bị ảnh hưởng và diễn biến theo chế độ triều, do đó, mô hình lan truyền ô nhiễm cần rà soát, xem xét lại các dữ liệu đầu vào, các biên tính toán, kết quả hiệu chỉnh và kiểm định mô hình và các kết quả tính toán trong báo cáo để đảm bảo độ tin cậy. Bổ sung kịch bản đánh giá chất lượng nước cho một số thời điểm bất lợi nhất như vào giai đoạn mùa khô, năm kiệt nhất.

- Tài liệu thủy văn, chế độ dòng chảy trong báo cáo ĐTM tại khu vực dự án từ 1980 - 2007, đề nghị chủ đầu tư yêu cầu tư vấn cập nhật tài liệu mới đến thời điểm gần nhất do một số năm gần đây mực nước tại các trạm thủy văn có xu hướng gia tăng ảnh hưởng đến chế độ dòng chảy khu vực dự án.

- Về đặc điểm thổ nhưỡng khu vực dự án, báo cáo có nêu "Tại khu vực dự án nhóm đất chính là đất phèn hoạt động nông và đất phèn tiềm tàng sâu", do đó, hoạt động thi công các tuyến kênh mới hoàn trả các tuyến kênh nội đồng bị san lấp có khả năng gây xì phèn trong đất, gây ảnh hưởng đến nguồn nước tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp xung quanh khu vực dự án, đề nghị chủ đầu tư dự án đề xuất biện pháp giảm thiểu cho khu vực dự án.

- Các hoạt động đấu nối thoát nước mưa, thoát nước thải và các hoạt động phương tiện cơ giới trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi phải được cấp phép

theo quy định tại Luật Thủy lợi ngày 19 tháng 6 năm 2017 (đã được sửa đổi bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung 15 Luật) và Nghị định số 40/2026/NĐ-CP ngày 25 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thủy lợi. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đề nghị chủ đầu tư dự án lập hồ sơ cấp phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi theo quy định.

- Đề nghị chủ đầu tư dự án phối hợp với Công ty TNHH Một thành viên Quản lý khai thác Dịch vụ thủy lợi và Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn trong việc thực hiện công tác lập phương án bồi thường hạ tầng thủy lợi trong khu vực Dự án theo quy định tại Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Toàn bộ nước thải của dự án sẽ được thu gom, dẫn về các trạm XLNT sau đó xả ra kênh AH8, tọa độ vị trí xả thải: $X(m) = 1205227,2441$; $Y(m) = 585333,4855$ (hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trực $105^{\circ}45'$, múi chiếu 3°), cụ thể:

+ Trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất $48.340 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$, nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2025/BNNMT, cột A - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung;

+ Trạm xử lý nước thải y tế có công suất $660 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$, nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT, cột A - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- Riêng 03 thông số BOD_5 , COD và tổng N xử lý đạt quy chuẩn QCVN 08:2023/BTNMT, Bảng 2, mức B - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

- Để đảm bảo chất lượng nguồn nước, chủ đầu tư phải đảm bảo hệ thống xử lý nước thải vận hành liên tục, thu gom toàn bộ nước thải phát sinh về hệ thống và xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả thải vào công trình thủy lợi; đảm bảo để nước mưa không xâm nhập hệ thống thu gom nước thải gây quá tải hệ thống. Lắp đặt và duy trì quan trắc tự động, liên tục nước thải sau xử lý, đồng thời chia sẻ dữ liệu quan trắc cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý khai thác Dịch vụ thủy lợi để phối hợp giám sát, quản lý chất lượng nước trong công trình thủy lợi.

- Đề nghị chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm đối với các thông tin, số liệu đầu vào, các biên tính toán, kết quả hiệu chỉnh và kiểm định mô hình, độ tin cậy của kết quả tính toán nêu trong Báo cáo."

6. Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tại Văn bản số 4480/PC07-Đ2 ngày 24 tháng 3 năm 2026, có nội dung:



“- Về hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi (bản vẽ thiết kế cơ sở và thuyết minh thiết kế cơ sở) đã thiết kế đề xuất phương án, sơ đồ nguyên lý về hệ thống phòng cháy và chữa cháy (bao gồm: hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà; ...).

- Về thiết kế chi tiết cần được thể hiện trong thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở. Đề nghị Sở Xây dựng hướng dẫn chủ đầu tư rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định về PCCC hiện hành và gửi hồ sơ thiết kế theo nội dung quy định tại Điều 6, Nghị định số 105/2025/NĐ-CP về cơ quan chuyên môn về xây dựng theo thẩm quyền để được thẩm định thiết kế về PCCC theo quy định, đồng thời gửi hồ sơ thiết kế theo nội dung, thành phần hồ sơ quy định tại điều 9, Nghị định số 105/2025/NĐ-CP về Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hồ Chí Minh để được thẩm định thiết kế về PCCC theo quy định.”

- Tại Văn bản số 5468/PC07-Đ2 ngày 08 tháng 4 năm 2026:

a) Khoảng cách phòng cháy, chữa cháy giữa các công trình, hạng mục công trình trong cùng lô đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến công trình tiếp giáp hoặc ranh giới khu đất; khoảng cách phòng cháy, chữa cháy từ công trình, hạng mục công trình đến các đối tượng tiếp giáp: Thiết kế phù hợp theo quy định tại Phụ lục E Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 1:2023 "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình".

b) Đường, bãi đỗ, vị trí lối vào để tiếp cận và tổ chức các hoạt động chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ: Thiết kế phù hợp theo quy định tại Điều 6.2, Điều 6.3 Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD và sửa đổi 1:2023.

c) Lối thoát nạn, đường thoát nạn, thang bộ thoát nạn, thang máy chữa cháy, lối ra khẩn cấp, lối ra mái, gian lánh nạn: Thiết kế phải đảm bảo theo quy định tại Điều 3 Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD, Sửa đổi 1:2023.

d) Bậc chịu lửa phù hợp với quy mô, công năng của công trình; giải pháp phân chia khoang cháy; bố trí mặt bằng, công năng, hạng nguy hiểm cháy nổ, các bộ phận, cấu kiện, hệ thống kỹ thuật trong công trình để hạn chế ngăn chặn sự hình thành, phát triển và lan truyền của đám cháy: Thiết kế phù hợp các yêu cầu theo quy định tại Bảng 2, Bảng 4 và Phụ lục H, phụ lục G Quy chuẩn QCVN 06:2022, Sửa đổi 1:2023.

đ) Giải pháp chống khói gồm phương án thoát khói cho nhà, gian phòng; hệ thống cung cấp không khí bảo vệ chống khói cho giằng thang máy, buồng thang bộ, khoang đệm: Thiết kế phải phù hợp các yêu cầu theo quy định tại phụ lục D Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD, Sửa đổi 1:2023 và Tiêu chuẩn TCVN 5687:2024 "Thông gió và điều hòa không khí - Yêu cầu thiết kế".

7. Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn (Văn bản số 1219/UBND-KT ngày 31 tháng 3 năm 2026):

“1. Về quy hoạch

Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn đã được Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 30/01/2026 và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 31/01/2026.

2. Về quy mô hạ tầng kỹ thuật của dự án

Quy mô đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án: 879,96 ha là cơ bản phù hợp, tuy nhiên Ủy ban nhân dân xã đề xuất ghi: **880 ha** cho thống nhất với quy hoạch được phê duyệt.

3. Về kết nối hạ tầng kỹ thuật hiện hữu

3.1. Kết nối giao thông

Dự án kết nối với khu vực lân cận bằng hệ thống cầu: hướng kết nối chính là qua kênh Thầy Cai và kênh An Hạ, phương án kết nối phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060, đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 và đã được cập nhật, triển khai cụ thể tại đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Phương án thiết kế cầu qua sông đảm bảo giao thông thủy và lưu thông dòng chảy của hệ thống kênh trong khu vực lập quy hoạch.

Trong phạm vi đồ án quy hoạch này dự kiến có 08 cầu được đầu tư xây mới, các cầu sẽ thiết kế nằm trên đường cong đứng (cầu cong) kết nối giao bằng tại nút giao hai đầu cầu.

Do đó, phương án thiết kế tại Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục hạ tầng kỹ thuật phù hợp các đồ án quy hoạch được duyệt.

3.2. Giải pháp cấp điện

Nguồn điện: Nguồn cấp điện dự kiến lấy từ trạm 110 kV xây mới trong khu vực quy hoạch và cấp điện bổ sung lưới điện 22kV từ các trạm 110 kV Tân Thới Nhì và trạm 110 kV Hóc Môn 2.

Xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0,4 kV loại hợp bộ đặt tại các lô cây xanh cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch. Các công trình cao tầng, trường học, trung tâm thương mại, ... sử dụng trạm biến áp đặt bên trong công trình.

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự kiến dự án được kết nối với trạm 110/22kV Tây Bắc 1, trạm 110kV Hóc Môn 2 và trạm 110kV Tân Thới Nhì.

X.H.
S
KÂY
PHỐ

3.3. Kết nối hệ thống cấp nước

Khu vực quy hoạch được cấp nước từ Nhà máy nước Kênh Đông, có công suất hiện trạng $Q = 200.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ và nguồn cấp nước khác của các nhà máy nước trong khu vực.

Vị trí đường cấp nước chính bố trí dọc các tuyến đường chính tập trung đầu nối vào hệ thống đường ống cấp nước chính của Thành phố phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

3.4. Hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa và cao độ san nền phù hợp bám sát điều kiện địa hình tự nhiên, đảm bảo các tuyến nước mưa theo nguyên tắc tự chảy, không gây ngập úng cục bộ, cơ bản phù hợp với quy hoạch.

Nước mưa sau khi xử lý chảy về vị trí các cửa xả chính đầu nối với kênh Thầy Cai và kênh An Hạ hiện hữu phù hợp với hiện trạng và quy hoạch được phê duyệt. Tuy nhiên, cần bổ sung vai trò, diện tích, thể tích hệ thống hồ điều hòa tại các khu vực công viên công cộng để tham gia điều tiết nước mặt; quy hoạch hệ thống thoát nước mặt phải tính đến việc giảm thiểu thiệt hại do tác động của thiên tai (lũ, lụt, bão, triều cường, trượt, sạt lở đất ...), ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng; có thể sử dụng nước mưa đã qua xử lý cho mục đích tưới cây, rửa đường.

3.5. Giải pháp thoát nước thải

Dự án có hệ thống thoát nước thải riêng và được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

Toàn bộ nước thải trong dự án được thiết kế để tự chảy về trạm xử lý tập trung của khu vực. Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung công suất $49.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Nam, theo định hướng quy hoạch chung Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (cột A) có thể sử dụng cho các mục đích phục vụ tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa; Phần nước dư được thoát ra kênh hiện trạng. Trạm XLNT bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi.

Đối với các công trình công cộng, y tế, giáo dục ... nước thải được xử lý sơ bộ trong công trình đạt quy chuẩn tương ứng với từng loại hình công trình trước khi dẫn về trạm xử lý tập trung để làm sạch trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

Giai đoạn dài hạn khi trạm xử lý nước thải Tây Bắc Thành phố được xây dựng, trạm xử lý nước thải cục bộ trong dự án dự kiến chuyển thành trạm bơm nước thải đưa nước thải về trạm xử lý nước thải Tây Bắc Thành phố.

Phương án đề xuất của chủ đầu tư cơ bản đảm bảo quy chuẩn theo quy định,

tuân thủ quy hoạch chi tiết được phê duyệt và phù hợp với điều kiện hiện trạng. Tuy nhiên, tại Thuyết minh Thiết kế cơ sở mục 4.4.3 cần lưu ý: dự án là khu chức năng - đô thị xây dựng mới, không có “khu hiện trạng, cải tạo chỉnh trang”; tại mục 4.4.4.2 về Thành phần tính chất nguồn thải không có khu nhà bếp, cần bổ sung giải pháp đối nguồn thải từ công trình y tế cấp đô thị. Ủy ban nhân dân xã đề nghị chủ đầu tư điều chỉnh lại các nội dung trên cho phù hợp. ”

Trên cơ sở các ý kiến góp ý nêu trên, Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam đã có ý kiến tiếp thu tại Tờ trình số 040/2026/CV-PTDA-DHBJY ngày 06 tháng 4 năm 2026.

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 của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

Theo Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục tầng kỹ thuật, giao thông, cảnh quan cây xanh, nhà để xe thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế được lập tuân thủ Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Năng lực hoạt động xây dựng của nhà thầu lập Báo cáo Nghiên cứu khả thi và các cá nhân hành nghề xây dựng đủ điều kiện về năng lực thực hiện lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đạt yêu cầu.

Đối với hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện theo Điều 24 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

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

Theo ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 1880/SQHKT-QHHTKT ngày 26 tháng 3 năm 2026 và Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn tại Văn bản số 1219/UBND-KT ngày 31 tháng 3 năm 2026 thì hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông, nhà để xe thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn phê duyệt tại Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2026.

Tuy nhiên, Chủ đầu tư cần tổ chức rà soát, hoàn thiện các nội dung sau:

- Đối với hạng mục thoát nước: thiết kế hướng thoát nước theo quy hoạch được duyệt tại các tuyến đường ĐDT.5-D24.2; Đoạn cống dọc theo tuyến đường điện 500kV (từ đường ĐDT.1-N1 đến đường ĐDT.5-N2); ĐDT.3-1 (đoạn từ ĐDT.5-N7 đến đường ĐDT.5-D17) theo ý kiến của Sở Quy hoạch Kiến trúc tại công văn số 1880/SQHKT-QHHTKT ngày 26 tháng 3 năm 2026

- Đối với hạng mục cây xanh: tổ chức rà soát, đối chiếu toàn bộ nội dung hồ

sơ thiết kế liên quan đến hạng mục công viên, cây xanh và quỹ đất cây xanh trong phạm vi dự án, bảo đảm phù hợp quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn phê duyệt tại Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2026 và chịu trách nhiệm về tính phù hợp của hồ sơ theo quy định.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật liên quan (nếu có):

Hiện nay, Sở Tài chính không có ý kiến về nội dung này; do đó, đề nghị Chủ đầu tư rà soát nội dung thực hiện dự án phù hợp với các nội dung nêu tại Quyết định số 2197/QĐ-TTg ngày 24 tháng 12 năm 2021 và số 80/QĐ-TTg ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế của Công ty Cổ phần đô thị đại học quốc tế Berjaya Việt Nam. Nội dung về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi đưa các công trình nhà ở và công trình khác vào sử dụng đã được chủ đầu tư nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi.

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:

4.1. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật: Theo Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục tầng kỹ thuật, giao thông, cảnh quan cây xanh, nhà để xe thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế thì hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp với khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực và Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn có ý kiến về khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật tại Văn bản số 1219/UBND-KT ngày 31 tháng 3 năm 2026.

4.2. 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: Chủ đầu tư cần phối hợp với cơ quan chức năng tại địa phương để xác định kế hoạch thực hiện các công trình hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân đến sinh sống tại khu đô thị. Đồng thời, có trách nhiệm quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cung cấp dịch vụ công ích cho người dân.

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. Giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng:

Giải pháp thiết kế cơ sở các công trình thuộc Dự án được nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu thẩm tra đánh giá, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng. Tại giai đoạn thiết kế sau thiết kế cơ sở, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm tra, thẩm định về sự phù hợp của thiết kế với quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 được bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 và Điều 46 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 trên cơ sở có đầy đủ số liệu khảo sát địa chất và thiết kế chi tiết theo quy định để đánh giá về điều kiện an toàn xây dựng của công trình. Đồng thời, các giải pháp thiết kế xây dựng chủ yếu của dự án Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát, bổ sung số liệu khảo sát, tính toán, chuẩn xác giải pháp thiết kế đảm bảo chất lượng công trình theo quy định.

5.2. Về thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy nổ: Hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông, công viên cây xanh, nhà để xe thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh có nhận xét phù hợp Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD, Sửa đổi 1:2023, Quy chuẩn QCVN 13:2018 tại Văn bản số 4480/PC07-Đ2 ngày 24 tháng 3 năm 2026, 5468/PC07-Đ2 ngày 08 tháng 4 năm 2026 và Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 412/TĐ-PCCC ngày 09 tháng 02 năm 2026.

5.3. Về thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường: Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1335/QĐ-BNNMT ngày 16 tháng 4 năm 2026.

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo hồ sơ Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt.

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:

Thiết kế cơ sở áp dụng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Theo nội dung Báo cáo thẩm tra của đơn vị tư vấn thẩm tra, thiết kế công trình cơ bản phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng. Chủ đầu tư cần kiểm tra việc áp dụng theo các quy định tại QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành trong các bước tiếp theo tại thời điểm phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi. Rà soát, cập nhật các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế; đảm bảo phù hợp tại thời điểm được chấp thuận quyết định đầu tư theo định tại khoản 3 Điều 6 Luật Xây dựng 2014. Trong quá trình thực hiện tiếp theo, Chủ đầu tư có



trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị tư vấn tiếp tục rà soát, kiểm tra để cập nhật, điều chỉnh Danh mục tiêu chuẩn áp dụng của dự án theo đúng quy định; trường hợp việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn làm thay đổi nội dung dự án, chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, trình thẩm định lại theo quy định.

7. Một số yêu cầu bổ sung, hoàn thiện:

7.1. Về xử lý nền đường: Đề nghị rà soát địa hình, địa chất khu vực để tuân thủ quy trình kỹ thuật đối với nền đất yếu, vật liệu đắp phải đạt tiêu chuẩn, độ dốc ngang và tiêu chuẩn thiết kế/nghiệm thu (TCVN 9436:2012 - Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu; TCCS 41:2022 - Tiêu chuẩn khảo sát, thiết kế nền đường ô tô trên nền đất yếu) để đảm bảo nền đường ổn định, an toàn giao thông.

7.2. Về giao thông nội bộ:

- Trong quá trình thực hiện, cần tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các Công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định khác có liên quan; trong đó cần lưu ý các yếu tố đường (mặt cắt ngang, bán kính cong, khoảng cách nút giao thông ...). Theo hồ sơ, một số tuyến đường có kết nối giao thông ra đường phố cấp đô thị, đường phố cấp khu vực. Tuy nhiên, bán kính bó vỉa có thiết kế: 8m là chưa phù hợp theo Mục 2.9.3.2 của QCVN 01:2021/BXD, theo QCVN 07-4:2023/BXD có bán kính đường cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố tối thiểu phải đảm bảo tại quảng trường giao thông và đường phố cấp đô thị ≥ 15 m; đường phố cấp khu vực ≥ 12 m; đường phố cấp nội bộ ≥ 8 m; đối với đường phố cụt đề nghị đảm bảo đủ không gian và kích thước quay đầu cho các loại xe, kể cả cho xe chữa cháy theo quy định tại mục 6.4 QCVN 06:2022/BXD, mục 11.6 TCVN 13592:2022.

- Nghiên cứu ưu tiên bố trí trạm sạc tại các vị trí có nhu cầu để phục vụ các phương tiện giao thông điện.

- Nghiên cứu tổ chức giao thông có xét đến các phương tiện giao thông đặc thù ra vào Dự án để phục vụ các công tác duy tu, bảo trì, đảm bảo an toàn công trình trong giai đoạn đưa công trình vào khai thác sử dụng.

- Nghiên cứu bố trí làn xe đạp ưu tiên trong khu vực Dự án.

- Bố trí đầy đủ hạng mục hạ tầng kỹ thuật phụ trợ (hệ thống ngầm hóa,...) nhằm đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; lưu ý bố trí kích thước ngầm hóa đầy đủ cho hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước,... theo quy định của QCVN 07:2023/BXD.

7.3. Về phương án tổ chức giao thông: Bổ sung phương án thiết kế tổ chức giao thông tại các cầu kết nối dự án bằng qua Kênh Thầy Cai, kênh An Hạ vào các đường hiện hữu theo quy hoạch; phương án cần thể hiện cụ thể giải pháp tổ

chức giao thông tại 02 nút giao hai đầu cầu băng kênh, có bố trí đèn tín hiệu giao thông và vận hành phù hợp theo lưu lượng, mật độ phương tiện. Đồng thời, thiết kế tổ chức giao thông cho từng tuyến đường với tên cụ thể; trong đó, cần lưu ý đặt tên cho từng tuyến đường để có giải pháp tổ chức giao thông cùng với việc thiết kế các hạng mục đảm bảo an toàn giao thông phù hợp cho từng tuyến đường cụ thể, tránh phát sinh khối lượng, bất cập trong công tác tổ chức giao thông tại các giai đoạn sau.

7.4. Về hạng mục thoát nước

- Kiểm tra cao độ xây dựng không chế trong phạm vi dự án, cập nhật đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, cao độ kết nối và có bảng thống kê chi tiết tại các điểm kết nối (cao độ đường thiết kế kết nối với cao độ đường hiện hữu, cao độ cống thiết kế với cao độ cống hiện hữu) nhằm đảm bảo sự phù hợp giữa cao độ nền của dự án với cao độ khu vực xung quanh.

- Đối với chi tiết kết cấu hệ thống thoát nước: Đề nghị thực hiện theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 14437/SXD-HTKT ngày 19 tháng 9 năm 2023. Cầu kiện được sản xuất đúc sẵn có chứng nhận xuất xưởng đảm bảo chất lượng của nhà sản xuất.

- Thiết kế hướng thoát nước theo quy hoạch được duyệt tại các tuyến đường ĐĐT.5-D24.2; Đoạn cống dọc theo tuyến đường điện 500kV (từ đường ĐĐT.1-N1 đến đường ĐĐT.5-N2); ĐĐT.3-1 (đoạn từ ĐĐT.5-N7 đến đường ĐĐT.5-D17) theo ý kiến của Sở Quy hoạch Kiến trúc tại công văn số 1880/SQHKT-QHHTKT ngày 26 tháng 3 năm 2026

- Đối với nhà máy xử lý nước thải : Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định thiết kế, thẩm tra công nghệ trạm xử lý nước thải cục bộ nhằm đảm bảo xây dựng phù hợp với mục tiêu đầu tư, các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, chất lượng sau xử lý. Đồng thời, đảm bảo tính đồng bộ, nguồn gốc xuất xứ thiết bị sử dụng; đối với thiết bị cũ, phải tuân thủ nghiêm các quy định về bảo vệ môi trường và tiêu chuẩn tiết kiệm năng lượng.

7.5. Về công viên cây xanh:

- Đề nghị chủ đầu tư rà soát, hoàn thiện hồ sơ và bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc quản lý, yêu cầu phát triển công viên, cây xanh, mặt nước theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2025. Đối với danh mục, chủng loại cây xanh dự kiến trồng trong các công viên và trên vỉa hè, đường phố trong khu đô thị, đề nghị chủ đầu tư rà soát, bổ sung và lựa chọn cây trồng bảo đảm tính đa dạng, phù hợp với từng khu vực, ưu tiên sử dụng cây bản địa, cây có tác động tích cực đối với môi trường, sinh thái; đồng thời đáp ứng các tiêu chí đối với cây xanh sử dụng công cộng và yêu cầu quản lý, duy trì cây

H.C.A
SỞ
Y DƯ
PHỐ HỒ

xanh sử dụng công cộng tại đô thị theo quy định tại Điều 22, khoản 2 Điều 26 và Điều 29 Nghị định số 258/2025/NĐ-CP.

- Hồ sơ thiết kế chưa thể hiện đầy đủ bản vẽ mặt cắt ngang công viên. Do đó, đề nghị chủ đầu tư rà soát, bổ sung bản vẽ mặt cắt ngang đối với các công viên trong dự án, bảo đảm thể hiện đầy đủ cao độ thiết kế, tổ chức không gian, các thành phần cảnh quan, lối đi, khu chức năng, giải pháp tiếp giáp với các khu vực xung quanh làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo. Bên cạnh đó, hồ sơ thiết kế từng công viên chưa thể hiện đầy đủ giải pháp thoát nước, cấp nước, cấp điện phục vụ hoạt động trong công viên. Đề nghị chủ đầu tư rà soát, bổ sung, hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong công viên, bảo đảm bố trí đồng bộ, phù hợp với quy mô, chức năng sử dụng của từng công viên và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của dự án.

- Trong phạm vi dự án có một số công viên cấp đô thị với quy mô diện tích lớn, trong đó công viên lớn nhất khoảng 27 ha; tuy nhiên, hồ sơ thiết kế chưa thể hiện việc bố trí quảng trường hoặc không gian sinh hoạt cộng đồng phù hợp. Đề nghị chủ đầu tư rà soát phương án tổ chức không gian trong các công viên cấp đô thị, nghiên cứu bổ sung các không gian mở, quảng trường, sân sinh hoạt cộng đồng hoặc các khu chức năng phù hợp nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tiếp cận, sử dụng, tổ chức các hoạt động cộng đồng, qua đó nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng hạng mục công viên, cây xanh.

7.6. Các nội dung khác:

- Đề nghị nghiên cứu phát triển hệ thống giao thông ngầm, kết hợp phát triển không gian ngầm Dự án để tăng cường kết nối giữa các khu vực xung quanh.

- Phối hợp, liên hệ Chủ đầu tư các các Dự án liên kề, các đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật tại khu vực để được cung cấp hiện trạng và dự án hạ tầng có liên quan đang được triển khai tại khu vực để đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật Dự án và tiến độ đầu tư xây dựng giữa các dự án với nhau.

- Điều tra thu thập đầy đủ các số liệu về thủy văn, khảo sát địa hình, địa chất trong khu vực dự án để làm cơ sở đánh giá, tính toán để phục vụ thiết kế đường giao thông và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật trên tuyến đảm bảo hiệu quả đầu tư công trình, an toàn công trình, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan.

- Về kết cấu áo đường: Đề nghị rà soát các phương tiện giao thông ra vào khu vực Dự án sau khi đưa vào khai thác sử dụng để có bố trí kết cấu mặt đường phù hợp, an toàn, hiệu quả (rà soát tại vị trí bãi đỗ xe, nhà trạm, trường học là 01 lớp bê tông nhựa dày 5cm).

- Cập nhật hành lang an toàn điện để đảm bảo phạm vi, khoảng cách an toàn về lưới điện đối với công trình (theo thuyết minh, Dự án có đường dây 15kV, 0,4kV chạy dọc kênh An Hạ, kênh Thầy Cai).

- Thực hiện theo các nội dung yêu cầu về bảo vệ môi trường của Dự án được phê duyệt tại Quyết định số 1335/QĐ-BNNMT ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

VII. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông, công viên cây xanh, nhà để xe thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đủ điều kiện sau khi Chủ đầu tư tổ chức rà soát, hoàn chỉnh các nội dung theo Mục VI của Văn bản này, để trình tổng hợp, phê duyệt, triển khai các bước tiếp theo và chỉ được phép khởi công xây dựng đối với các hạng mục công trình nằm trong khuôn viên ranh đất của Giai đoạn 1 (đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất tại Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2026) sau khi đảm bảo đủ điều kiện khởi công xây dựng theo quy định hiện hành.

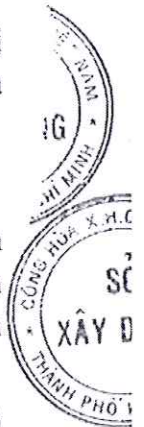
2. Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam và các đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về pháp lý, tính chính xác của số liệu khảo sát, tính toán thiết kế trình duyệt.

3. Các nội dung lưu ý với chủ đầu tư:

- Tổ chức rà soát, thực hiện các nội dung theo ý kiến của các Sở ngành liên quan nêu tại mục V văn bản này và theo yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành đối với Dự án để tổng hợp, tổ chức thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định.

- Đối với hạng mục còn lại thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế, Chủ đầu tư cần thể hiện rõ việc phân chia giai đoạn của dự án trên hồ sơ thiết kế; thuyết minh rõ kế hoạch, giải pháp để tổ chức triển khai thực hiện các hạng mục công trình đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của từng hạng mục công trình và tổng thể dự án, tránh hiện tượng chông chéo trong suốt quá trình thi công cũng như đảm bảo an toàn khi đưa từng hạng mục công trình vào vận hành khai thác sử dụng, đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng, các quy hoạch cấp trên được phê duyệt.

- Tiếp tục rà soát, chuẩn xác các tính toán, làm cơ sở lựa chọn phương án thiết kế kết cấu an toàn về mặt kỹ thuật, tiết kiệm, hiệu quả về mặt kinh tế; kết nối đồng bộ với các công trình, dự án có liên quan; xây dựng các phương án tổ chức thi công, đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, bảo vệ môi trường; tư vấn thẩm tra cần có bảng tính kiểm toán độc lập, làm cơ sở đánh giá tính chính xác



của các kết quả thiết kế. Kết cấu các hạng mục công trình, các giải pháp kỹ thuật được phép thay đổi ở các bước thiết kế sau theo hướng nâng cao chất lượng công trình và hiệu quả của dự án và phải thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định;

- Tiếp tục rà soát, cập nhật các tiêu chuẩn kỹ thuật trình duyệt điều chỉnh, bổ sung đảm bảo phù hợp với giải pháp thiết kế, công nghệ thi công và nghiệm thu đảm bảo sự hài hòa, đồng bộ trong toàn bộ các tiêu chuẩn được áp dụng cho dự án.

- Có trách nhiệm phối hợp với cơ nhà nước có thẩm quyền tại địa phương để kiểm soát, đảm bảo khả năng đấu nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật dự án với hạ tầng kỹ thuật dự án lân cận trong quá trình thi công cũng như suốt quá trình bàn giao, vận hành khu đô thị.

- Rà soát, xây dựng kế hoạch, giải pháp để tổ chức triển khai thực hiện các công trình theo giai đoạn đảm bảo tính an toàn, đồng bộ, thống nhất của từng công trình và tổng thể Dự án khi vừa triển khai thi công, vừa khai thác, vận hành. Đồng thời, kiểm soát tổng thể các chỉ tiêu quy hoạch cây xanh, giao thông khi Dự án được đưa vào khai thác, vận hành toàn bộ, đảm bảo phù hợp quy mô, công năng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng.

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

- Yêu cầu đơn vị tư vấn kiểm tra cao độ nền phù hợp với các Dự án xung quanh, đảm bảo thoát nước chung của khu vực, tránh gây úng ngập.

- Rà soát, tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế đối với quy trình công nghệ xử lý nước thải đảm bảo hiệu quả xử lý, chi phí vận hành; xây dựng, vận hành mạng lưới thu gom và các trạm xử lý nước thải phù hợp với tiến độ vận hành Dự án, đảm bảo chất lượng nước sau xử lý và các yêu cầu về bảo vệ môi trường tuân thủ theo hồ sơ Đánh giá tác động môi trường được Bộ Nông nghiệp và môi trường phê duyệt.

- Chủ động phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn thực hiện công tác thu hồi, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại, phục vụ việc giao đất thực hiện dự án trong Giai đoạn 2.

- Các hạng mục thoát nước, chiếu sáng, công viên cây xanh được Sở Xây dựng có ý kiến tại nội dung văn bản này tương ứng với hồ sơ thiết kế hạng mục giao thông kèm theo. Do đó, khi có sự thay đổi về thiết kế hạng mục giao thông

(cấp công trình, cao độ, bố trí mặt cắt ngang, hướng tuyến) thì chủ đầu tư cần trình phê duyệt điều chỉnh theo quy định.

- Tổ chức định vị công trình đảm bảo đúng theo quy hoạch được duyệt và phù hợp quy định, kiểm tra hệ thống mốc cao độ, tọa độ đảm bảo độ chính xác để phục vụ triển khai thiết kế và thi công xây dựng công trình.

- Trước khi tổ chức thi công Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn tổ chức kiểm tra ranh mốc, định vị vị trí xây dựng công trình đảm bảo việc xây dựng tuân thủ theo phương án tổng mặt bằng và quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Trong bước lập thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam có trách nhiệm:

+ Rà soát các nội dung góp ý của Sở, ngành có liên quan để tổ chức thiết kế bảo đảm các yêu cầu về kỹ thuật, an toàn và hiệu quả.

+ Phối hợp với các Chủ sở hữu công trình, Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ về hạ tầng kỹ thuật để thoả thuận đấu nối, cung cấp dịch vụ đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật và nguồn cung phục vụ cho toàn dự án trong giai đoạn hoạt động.

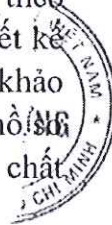
+ Hoàn tất các thủ tục về PCCC và thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy nổ; đảm bảo an toàn giao thông, giao thông thủy theo quy định.

+ Lập, phê duyệt quy trình bảo trì, vận hành công trình theo quy định.

+ Tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng (địa chất, địa hình, thủy văn...) theo đúng quy định để phục vụ triển khai thiết kế chi tiết đảm bảo giải pháp thiết kế hợp lý nhất, tiết kiệm, tránh lãng phí và đảm bảo hiệu quả đầu tư. Các số liệu khảo sát của công trình phải được kiểm tra đối chiếu thực tế tại hiện trường với hồ sơ trước và trong quá trình thi công để có biện pháp xử lý phù hợp đảm bảo chất lượng và an toàn công trình.

+ Tiếp tục rà soát, chuẩn xác các tính toán, làm cơ sở lựa chọn phương án thiết kế kết cấu an toàn về mặt kỹ thuật, tiết kiệm, hiệu quả về mặt kinh tế; kết nối đồng bộ với các công trình, dự án có liên quan; xây dựng các phương án tổ chức thi công, đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, bảo vệ môi trường; tư vấn thẩm tra cần có bảng tính kiểm toán độc lập, làm cơ sở đánh giá tính chính xác của các kết quả thiết kế. Kết cấu các hạng mục công trình, các giải pháp kỹ thuật được phép thay đổi ở các bước thiết kế sau theo hướng nâng cao chất lượng công trình và hiệu quả của dự án và phải thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định;

+ Tiếp tục rà soát, cập nhật các tiêu chuẩn kỹ thuật trình duyệt điều chỉnh, bổ sung đảm bảo phù hợp với giải pháp thiết kế, công nghệ thi công và nghiệm



thu đảm bảo sự hài hòa, đồng bộ trong toàn bộ các tiêu chuẩn được áp dụng cho dự án.

- Nộp về Sở Xây dựng bản chụp (định dạng .PDF), tài liệu báo cáo nghiên cứu khả thi đã đóng dấu thẩm định trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đóng dấu thẩm định theo quy định tại Điểm b, Khoản 8 Điều 19 của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

- Kết quả thẩm định của Sở Xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn về kết quả do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

4. Văn bản thông báo kết quả thẩm định này không có giá trị thay thế Giấy phép xây dựng hay cho phép khởi công xây dựng dự án (*thủ tục, điều kiện cấp Giấy phép xây dựng hay cho phép khởi công xây dựng dự án thực hiện theo quy định hiện hành*). Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 82 và 83 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 và khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14), đảm bảo quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông, công viên cây xanh, nhà để xe thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định. / *gml*

Nơi nhận:

- Như trên; *gml*
- UBNDTP; "báo cáo"
- các Sở: TC, KH&CN, NN&MT, QHKT;
- UBND xã Xuân Thới Sơn;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, HTKT. QV. *gml* (03)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Ngọc Linh