

Số: 911/BQLKKT-XD

Long An, ngày 14 tháng 4 năm 2025

V/v thông báo kết quả thẩm định  
báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây  
dựng Dự án Megmilk Snow Brand  
Việt Nam

Kính gửi: Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam

Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An nhận Tờ trình số 2103/MEG/TTr ngày 21/3/2025 của Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam.

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

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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 Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND tỉnh Long An về việc Ban hành Quy định về phân cấp thẩm quyền, trách nhiệm thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và dự toán xây dựng trên địa bàn tỉnh Long An;

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

Căn cứ Quyết định số 3691/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 và Quyết định số 2757/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; Quyết định số 48/QĐ-BQLKKT ngày 21/3/2025 của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Long An về việc phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam tại khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Sau khi xem xét, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam như sau:

## **I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

1. Tên dự án: Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam.
2. Nhóm, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: Nhóm B; loại công trình công nghiệp, cấp III; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình 50 năm.
3. Người quyết định đầu tư: TAKUYA YAMAUCHI.
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam; thông tin liên hệ: điện thoại 0368.873.690; địa chỉ: lô C8a-1, C8a-2, C8a-3, đường dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
5. Địa điểm xây dựng: Lô C8a-1, C8a-2, C8a-3, đường dọc 1, Khu công nghiệp Phú An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
6. Giá trị tổng mức đầu tư (theo tờ trình): 138.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tám tỷ đồng).
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn Doanh nghiệp.
8. Thời gian thực hiện: 24 tháng.
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Theo quy định hiện hành.
10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Phát triển Xây dựng HTC; địa chỉ: 139/8 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.
11. Nhà thầu lập báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình: Công ty TNHH Tư vấn Khảo sát Xây dựng Tổng hợp H.A.I; địa chỉ: B361Bis, đường ĐHT 27, khu phố 3, phường Đông Hưng Thuận, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.
12. Nhà thầu lập báo cáo kết quả thẩm tra: Công ty Cổ phần K Test; địa chỉ: Số 200, đường số 9, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

## **II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

### **1. Văn bản pháp lý**

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 570988 ngày 31/12/2024 và DQ 570987 ngày 31/12/2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Mã số doanh nghiệp 1102070294 đăng ký lần đầu ngày 24/9/2024, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 19/12/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 9881877053 chứng nhận lần đầu ngày 26/8/2024 do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An cấp.

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

## **2. Tài liệu thiết kế, khảo sát, thẩm tra**

- Thuyết minh thiết kế và bản vẽ do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Phát triển Xây dựng HTC lập.
- Báo cáo kết quả khảo sát địa chất do Công ty TNHH Tư vấn Khảo sát Xây dựng Tổng hợp H.A.I lập.
- Báo cáo kết quả thẩm tra do Công ty Cổ phần K Test lập.

## **3. Hồ sơ năng lực**

- \* Hồ sơ năng lực hoạt động của tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế:
  - Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Phát triển Xây dựng HTC; chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00011339 ngày 08/5/2023.
  - Chủ trì thiết kế kiến trúc: Kts. Nguyễn Đức Hòa; chứng chỉ hành nghề số BXD-00091028 ngày 04/6/2020.
  - Chủ trì thiết kế kết cấu: Ks. Lê Ngọc Hà; chứng chỉ hành nghề số BXD-00039759 ngày 20/02/2024.
  - Chủ trì thiết kế điện: Ks. Hoàng Thị Minh Nguyệt, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00116342 ngày 13/06/2024.
  - Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ks. Nguyễn Thị Thu Hiền; chứng chỉ hành nghề số BXD-00095289 ngày 14/7/2020.
  - Chủ trì thiết kế Điều hoà không khí, thông gió: Ks. Trần Ngọc Chương, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00020435 ngày 15/11/2023.
  - Chủ trì thiết kế công trình giao thông: Ks. Lê Thái Hoàng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00077503 ngày 29/10/2024.
- \* Nhà thầu lập báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình:
  - Công ty TNHH Tư vấn Khảo sát Xây dựng Tổng hợp H.A.I; chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00004528 ngày 21/10/2022.
  - Chủ trì khảo sát địa chất: Ks. Phạm Văn Quân; chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00074699 ngày 16/10/2024.
- \* Nhà thầu lập báo cáo kết quả thẩm tra:
  - Công ty Cổ phần K Test; chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001098 ngày 17/3/2022.
  - Chủ trì thiết kế kiến trúc: Kts. Nguyễn Anh Quốc; chứng chỉ hành nghề số HCM-00001405 ngày 13/01/2023.
  - Chủ trì thiết kế kết cấu: Ks. Nguyễn Văn Hoang; chứng chỉ hành nghề số HCM-00049239 ngày 15/11/2023.

- Chủ trì thiết kế điện: Ks. Đỗ Thanh Tuấn; chứng chỉ hành nghề số CTN-00164342 ngày 09/3/2023.

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Ks. Đỗ Thanh Tuấn; chứng chỉ hành nghề số CTN-00164342 ngày 09/3/2023.

- Chủ trì thiết kế điện (điều hòa không khí, thông gió): Ks. Nguyễn Thành Nhân; chứng chỉ hành nghề số BXD-00151337 ngày 30/7/2024.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế giao thông: Ks. Phạm Văn Thông; chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00003455 ngày 13/3/2023.

### III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

#### 1. Phương án thiết kế tổng mặt bằng

- Tổng diện tích xây dựng tầng 1: 2.394,25 m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 3.800,31 m<sup>2</sup>.
- Diện tích lô đất: 15.211,00 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: 15,74%; hệ số sử dụng đất: 0,25; mật độ cây xanh: 25,74%. Cốt nền xây dựng công trình là +0,15m so với cốt sân đường nội bộ nhà xưởng. Cao độ sân nền hoàn thiện  $H_{min} \geq +2,34m$  (theo cao độ Quốc Gia).

+ Chỉ giới đường đỏ: Từ tim đường ngang 4 vào 8,5m; Từ tim đường dọc 1 vào 19,75m.

+ Chỉ giới xây dựng: Từ tim đường ngang 4 vào 15m; Từ tim đường dọc 1 vào 26,25m.

#### 2. Công trình gồm các hạng mục

##### a) Nhà xưởng kết hợp nhà văn phòng (Nhà xưởng kết hợp nhà điều hành):

- Diện tích xây dựng tầng 1: (30,5m x 78,5m) = 2.394,25 m<sup>2</sup>.
- Diện tích xây dựng tầng 2 (cos +5.00, cos +7,50):  
(12,12m x 78,5m) + (18,36m x 18,38m) + (6,3m x 18,6m) = 1.406,06 m<sup>2</sup>.
- Diện tích sàn xây dựng: 3.800,31 m<sup>2</sup>.
- Quy mô nhà công nghiệp 02 tầng. Kết cấu: Móng cọc, đà kiềng, nền, cột, dầm, sàn BTCT; vì kèo, xà gồ thép hình; tường gạch và tôn; mái BTCT và tôn; chiều cao công trình 13,48m (tính từ sân đường đến đỉnh cao nhất công trình, cao độ nền nhà xưởng cao hơn sân đường là 0,15m).

##### b) Các hạng mục khác:

- Nhà bảo vệ: Diện tích xây dựng (3m x 4,2m) = 12,6 m<sup>2</sup>.
- Phòng bơm: Diện tích xây dựng (6m x 7m) = 42 m<sup>2</sup>.
- Mái đón nhà máy + văn phòng: Diện tích xây dựng (5,7m x 18,5m) + (5,7m x 9,5m) + (8,5m x 9,5m) = 240,35 m<sup>2</sup>.
- Mái hiên nhà máy + văn phòng: Diện tích xây dựng [(1,8m x 2,8m) x 2] = 10,08 m<sup>2</sup>.

- **Nhà để xe máy:** Diện tích xây dựng  $(9,44\text{m} \times 11,5\text{m}) = 108,56 \text{ m}^2$ .
- **Nhà điều hành trạm xử lý nước thải:** Diện tích xây dựng  $(5,6\text{m} \times 8\text{m}) = 44,8 \text{ m}^2$ .
- **Nhà rác:** Diện tích xây dựng  $(3\text{m} \times 6\text{m}) = 18 \text{ m}^2$ .
- **Phòng bơm chữa cháy:** Diện tích xây dựng  $(6\text{m} \times 6,5\text{m}) = 39 \text{ m}^2$ .
- **Cổng và tường rào, trạm điện, máy phát điện, trạm khí gas, bể xử lý nước thải (bể ngầm), bể nước ngầm PCCC, bãi đậu xe, cột cờ, hệ thống sân đường nội bộ, hệ thống điện, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa và nước thải.**

#### IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập cơ bản đầy đủ các nội dung theo quy định. Nhà thầu thiết kế, khảo sát, thẩm tra xây dựng có đủ năng lực hành nghề. Chủ trì bộ môn tham gia thiết kế, khảo sát, thẩm tra xây dựng có đủ năng lực kinh nghiệm và chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy định hiện hành.

2. Hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam của Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch về khoảng lùi xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, mật độ cây xanh và hệ số sử dụng đất theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

3. Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam cơ bản phù hợp theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư đã được đăng ký thông tin theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 9881877053 đã được Ban Quản lý Khu kinh tế cấp.

4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam được thỏa thuận đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Khu công nghiệp Phú An Thạnh theo hồ sơ Biên bản thỏa thuận đấu nối được duyệt ngày 06/12/2024.

5. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy nổ:

- Các giải pháp thiết kế công trình cơ bản đảm bảo về an toàn xây dựng.
- Thiết kế cơ sở áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành; thiết kế tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng.
- Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam của Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy và Cứu nạn Cứu hộ - Công An tỉnh Long An thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 134/TD -PCCC ngày 25/3/2025.

- Bảo vệ môi trường: Thực hiện theo Văn bản số 206/UBND ngày 04/12/2024 của UBND xã An Thạnh về việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường của dự án "Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam".

## V. KẾT LUẬN

**1. Kết luận:** Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam của Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam cơ bản các nội dung đề nghị thẩm định theo quy định.

**2. Yêu cầu trong giai đoạn tiếp theo:**

- Trong quá trình thực hiện dự án, Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan cần thực hiện theo các văn bản hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền có liên quan; tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Chủ đầu tư và nhà thầu lập thiết kế cơ sở chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Nghiên cứu thực hiện áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017/BXD quy chuẩn quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả và sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng theo quy định tại Thông tư 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Chủ đầu tư xem xét khi phê duyệt dự án đầu tư, cần thực hiện các nội dung sau:

+ Đảm bảo tuân thủ theo quy định về quản lý xây dựng trong Khu công nghiệp Phú An Thạnh.

+ Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra xây dựng có năng lực phù hợp trước khi lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đúng theo quy định.

+ Chủ đầu tư thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và lập hồ sơ trình Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An cấp giấy phép xây dựng công trình trước khi khởi công xây dựng.

Trên đây là thông báo của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Megmilk Snow Brand Việt Nam của Công ty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam. Đề nghị chủ đầu tư xem xét thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Cty TNHH Megmilk Snow Brand Việt Nam;
- Lưu: VT, QH XD&TN.Tr.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Võ Ngọc Đình**