

Số: /SXD-CPXD
V/v thông báo kết quả thẩm định BCNCKT
dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc
Khu đô thị Phú Mỹ An

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty cổ phần Regal Group

Sở Xây dựng nhận Tờ trình số 013/2025/TTr-RG ngày 08/5/2025 của Công ty Cổ phần Regal Group về việc đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An (*Biên nhận hồ sơ số 00075/2025/XD/BCNCKT khác ngày 12/5/2025*).

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

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 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;

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 dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

- Tên dự án: Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An.
- Nhóm dự án, loại và cấp công trình: Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp I. Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: 100 năm.
- Người quyết định đầu tư: Ông Trần Ngọc Thành; Chức vụ: Tổng Giám đốc.
- Chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:
 - Công ty Cổ phần Regal Group.
 - Địa chỉ: 52-54 Võ Văn Kiệt, phường An Hải Nam, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
 - Số điện thoại: 0236.6266266.
- Địa điểm xây dựng: Thửa đất số 141&142, tờ bản đồ số 142, Lô đất C-1, C-2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 1.520.220.269.000 đồng (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư; vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác.
- Thời gian thực hiện: Từ năm 2025 - 2029.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Độc Lập.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Địa chất CT Đà Nẵng.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Quyết định số 1687/QĐ-UBND ngày 05/8/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Đổi mới sáng tạo, TL 1/2000;

- Quyết định số 4715/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An;

- Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 2292/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị Phú Mỹ An, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An;

- Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 940015, DP 940244 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/12/2024;

- Công văn số 158/PCCC(CTPC) ngày 01/6/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an Thành phố Đà Nẵng về việc tham gia ý kiến về PCCC đối với TKCS tại công trình Chung cư tại khu đất C1, C2;

- Công văn số 2361/SGTVT-QLKCHT ngày 05/6/2020 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý liên quan đến lĩnh vực giao thông về quy hoạch chi tiết khu chung cư tại các khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An;

- Công văn số 953/CTCN-KHKT ngày 08/12/2020 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Dự án;

- Công văn số 5626/DNPC-KT+KH&VT ngày 23/12/2020 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng về việc thỏa thuận cấp điện cho Dự án;

- Công văn số 89/TC-QC ngày 05/02/2021 của Cục tác chiến – Bộ quốc phòng về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- 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 xây dựng lập tháng 02/2020.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thiết kế cơ sở) lập tháng 11/2024.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

a) Nhà thầu lập báo cáo khảo sát địa chất

- Công ty Cổ phần Tư vấn Địa chất CT Đà Nẵng. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007989 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 23/5/2018, phạm vi hoạt động xây dựng: Khảo sát địa hình, địa chất công trình, Hạng I, có giá trị đến hết ngày 23/5/2023¹;

- Chủ nhiệm khảo sát: Nguyễn Chí Trung. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng (tại thời điểm lập Báo cáo kết quả khảo sát địa chất, tháng 02/2020) số BXD-00008815 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 08/9/2017, lĩnh vực: Khảo sát địa chất công trình, hạng I, hiệu lực đến ngày 08/9/2022².

b) Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi

- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Độc Lập. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00013854 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/11/2021, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, hiệu lực đến hết ngày 29/11/2031;

+ Chủ nhiệm đồ án, chủ trì thiết kế kiến trúc: Phan Ngọc Sanh. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00001230 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2022, lĩnh vực: Thiết kế kiến trúc công trình, hiệu lực đến ngày 19/12/2032;

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Mạc Mạnh Thành. Chứng chỉ hành nghề số BXD-00119534 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 21/5/2021, lĩnh vực: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp, hạng I, hiệu lực đến ngày 21/5/2026;

+ Chủ trì thiết kế hệ thống điện: Nguyễn Đại Nghĩa. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00095217 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/10/2024, lĩnh vực: Thiết kế cơ - điện công trình, hạng I, hiệu lực đến ngày 29/10/2029;

+ Chủ trì thiết kế cấp – thoát nước: Đặng Thị Hằng. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00059655 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 13/6/2024, lĩnh vực: Thiết kế cấp - thoát nước công trình, hạng I, hiệu lực đến ngày 13/6/2029.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Quy mô đầu tư và phương án thiết kế kiến trúc

Dự án được xây dựng trên thửa đất số 141&142, tờ bản đồ số 142, Lô đất C-1 & C-2 thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Diện tích Lô C-1: 5638m², Lô C-2: 3236m², tổng diện tích khu đất 8874m².

¹ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức còn hiệu lực tại thời điểm lập Báo cáo kết quả khảo sát địa chất (tháng 02/2020).

² Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân còn hiệu lực tại thời điểm lập Báo cáo kết quả khảo sát địa chất (tháng 02/2020).

Dự án bao gồm 2 khối công trình:

a) Khối C1

- Cốt nền xây dựng công trình: +0,350m so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

+ Mặt hướng phía Bắc giáp đường Đào Duy Tùng lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Mặt hướng Tây giáp đường Trần Quốc Vượng lùi 8m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Mặt hướng Đông giáp đường Vũ Văn Cận lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Mặt hướng Nam giáp đường Nguyễn Cửu Vân lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Màu sắc công trình: Màu trắng là chủ đạo, không sử dụng kính có độ phản quang cao gây ảnh hưởng đến các công trình xung quanh.

- Các chỉ tiêu chủ yếu của công trình được thể hiện tại bảng sau:

Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Khối C1

TT	Nội dung	Đơn vị	Thông số
1	Tổng diện tích đất	m ²	5638,0
	- Đất xây dựng công trình	m ²	3263,8
	- Đất cây xanh, sân vườn	m ²	1129,0
	- Đất giao thông nội bộ, sân bãi	m ²	1245,2
2	Mật độ xây dựng	%	57,89
3	Tổng diện tích sàn	m ²	66715,2
4	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, PCCC và đỗ xe của công trình)	m ²	52802,9
5	Hệ số sử dụng đất khoảng (không bao gồm diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, PCCC và đỗ xe của công trình)	lần	9,37
6	Số tầng cao công trình	tầng	20 tầng + tum
7	Số tầng hầm công trình	tầng	02 tầng
8	Dân số	người	1419
9	Tổng số căn hộ ở	căn	418
10	Diện tích sàn nhà trẻ	m ²	655,6
11	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	m ²	575,3
12	Diện tích thương mại dịch vụ	m ²	3754,8
13	Tổng diện tích các tầng hầm	m ²	11276,0
14	Diện tích đỗ xe <i>Trong đó diện tích đỗ xe máy (bảo đảm 6m²/01 căn hộ)</i>	m ²	9235,6m ² 2522,1m ² đỗ xe máy (bố trí 884 chỗ đỗ xe máy)
15	Chiều cao công trình (từ cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng đến đỉnh mái)	m	82,1

16	Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	35482,6
----	-----------------------------------	----------------	---------

Công năng các tầng được bố trí như sau:

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 5638,0m², chiều cao tầng 3,3m. Bố trí bãi đậu xe, các phòng kỹ thuật, ram dốc.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 5638,0m², chiều cao tầng 4,3m. Bố trí bãi đậu xe, các phòng kỹ thuật, ram dốc.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 3173,6m², chiều cao tầng 6,9m; Bố trí khu thương mại - dịch vụ, cơ sở giáo dục mầm non, các khu kỹ thuật, hệ thống thang máy, thang bộ, cây xanh.

+ Tầng 2: Diện tích sàn 2741,2m², chiều cao tầng 5,0m; Bố trí khu thương mại - dịch vụ, cơ sở giáo dục mầm non, các khu kỹ thuật, hệ thống thang máy, thang bộ.

+ Tầng 3: Diện tích sàn 3256,7m², chiều cao tầng 4,5m; Bố trí 10 căn hộ ở, khu thương mại dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 575,3m²), hồ bơi ngoài trời và tiện ích hồ bơi, các khu kỹ thuật, hệ thống thang máy, thang bộ.

+ Tầng 4÷19: Diện tích sàn 2680,6m²/01 tầng, chiều cao tầng 3,6m/01 tầng; Bố trí 24 căn hộ ở/01 tầng, các khu kỹ thuật, hệ thống thang máy, thang bộ.

+ Tầng 20: Diện tích sàn 2680,6m², chiều cao tầng 4,5m; Bố trí 24 căn hộ ở, các khu kỹ thuật, hệ thống thang máy, thang bộ.

+ Tầng tum: Diện tích sàn 697,5m², chiều cao tầng 3,25m; Bố trí khu kỹ thuật, phòng bơm, thang bộ.

b) Khối C2

- Cốt nền xây dựng công trình: +0,350m so với cốt vỉa hè.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

+ Mặt hướng Bắc giáp đường Nguyễn Cửu Vân lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Mặt hướng Tây giáp đường Trần Quốc Vượng lùi 8m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Mặt hướng Đông giáp với khu dân cư lùi 6m so với ranh giới đất;

+ Mặt hướng Nam giáp với đường Vùng Trung 14 lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ;

- Màu sắc công trình: Màu trắng là chủ đạo, không sử dụng kính có độ phản quang cao gây ảnh hưởng đến các công trình xung quanh.

Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Khối C2

TT	Nội dung	Đơn vị	Theo Hồ sơ trình thẩm định
1	Tổng diện tích đất	m ²	3236,0
	- Đất xây dựng công trình	m ²	1831,9
	- Đất cây xanh, sân vườn	m ²	648,0
	- Đất giao thông nội bộ, sân bãi	m ²	756,1
2	Mật độ xây dựng	%	56,61

3	Tổng diện tích sàn	m ²	37088,1
4	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, PCCC và đỗ xe của công trình)	m ²	29367,4
5	Hệ số sử dụng đất khoảng (không bao gồm diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, PCCC và đỗ xe của công trình)	lần	9,08
6	Số tầng cao công trình	tầng	20 tầng + tum
7	Số tầng hầm công trình	tầng	02
8	Dân số	người	848
9	Tổng số căn hộ ở	căn	265
10	Diện tích sàn nhà trẻ	m ²	358,0
11	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	m ²	213,0
12	Diện tích thương mại dịch vụ	m ²	1293,2
13	Tổng diện tích hầm	m ²	6472,0
14	Diện tích đỗ xe <i>Trong đó diện tích đỗ xe máy (bảo đảm 6m²/01 căn hộ)</i>	m ²	5204,1m ² <i>1640,6m² đỗ xe máy (bố trí 550 chỗ đỗ xe máy)</i>
15	Chiều cao công trình (từ cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng đến đỉnh mái)	m	82,1
16	Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ	m ²	21201,2

Công năng các tầng được bố trí như sau:

+ Tầng hầm B2: Diện tích sàn 3236,0m², chiều cao tầng 3,3m Bố trí bãi đậu xe, các phòng kỹ thuật, ram dốc.

+ Tầng hầm B1: Diện tích sàn 3236,0m², chiều cao tầng 4,3m Bố trí bãi đậu xe, các phòng kỹ thuật, ram dốc.

+ Tầng 1: Diện tích sàn 1831,9m², chiều cao tầng 6,9m; Bố trí khu thương mại - dịch vụ, cơ sở giáo dục mầm non, căn hộ ở kết hợp kinh doanh, các khu kỹ thuật, hệ thống thang máy, thang bộ, cây xanh.

+ Tầng 2: Diện tích sàn 1831,9m², chiều cao tầng 5,0m; Bố trí 16 căn hộ ở, phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 186,7m²), hệ thống thang máy, thang bộ.

+ Tầng 3: Diện tích sàn 1794,6m², chiều cao tầng 4,5m; Bố trí 06 căn hộ ở, phòng gym, spa + yoga, phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 26,3m²), hồ bơi và cafe ngoài trời, các khu kỹ thuật, hệ thống thang máy, thang bộ.

+ Tầng 4÷19: Diện tích sàn mỗi tầng 1462,2m², chiều cao tầng 3,6m; Bố trí 14 căn hộ ở/01 tầng, các khu kỹ thuật, hệ thống thang máy, thang bộ.

+ Tầng 20: Diện tích sàn 1462,2m², chiều cao tầng 4,5m; Bố trí 14 căn hộ ở, các khu kỹ thuật, hệ thống thang máy, thang bộ.

+ Tầng tum: Diện tích sàn 300,3m², chiều cao tầng 3,25m; Bố trí khu kỹ thuật, phòng bơm, thang bộ.

2. Giải pháp kết cấu

- Phần móng: Sử dụng phương án cọc khoan nhồi bê tông cốt thép D1000 với chiều sâu hạ cọc (tính từ cốt tự nhiên) khoảng 52.5m. Đài cọc điển hình cao 2200mm. Dầm móng điển hình tiết diện (600x1200)mm, (600x600)mm. Sàn móng dày 600mm. Tường tầng hầm sử dụng cọc barrette dày 600mm, chiều dài 18m. Sàn tầng hầm B1 dày 250mm.

- Giải pháp thiết kế kết cấu phần thân lựa chọn hệ kết cấu khung cột, vách, dầm, sàn bê tông cốt thép toàn khối. Tiết diện dầm điển hình: (300x600)mm, (300x1300)mm, (500x500)mm... Tiết diện cột điển hình: (500x1500)mm, (700x700)mm, (600x1000)mm... Vách dày 200÷400mm. Chiều dày sàn: 150÷250mm.

- Vật liệu sử dụng: Bê tông cọc thí nghiệm sử dụng cấp độ bền B45 bê tông cọc đại trà cấp độ bền B40; Bê tông móng, hầm, cột, dầm, sàn cấp độ bền B30. Cốt thép sử dụng loại CB240-T, CB400-V, CB500-V.

3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện: Nguồn điện được cấp từ nguồn điện trung thế tại khu vực, qua trạm biến áp đặt tại tầng hầm 1 của công trình, đấu nối vào tủ điện chính MSB tại tầng hầm, cấp đến tủ điện tầng và đến thiết bị sử dụng. Công suất máy biến áp cho Tòa nhà C1: 2x2000kVA, Tòa nhà C2: 1x1000 kVA + 1x1250 kVA. Tại tầng hầm 1 của mỗi công trình bố trí máy phát điện, công suất cho Tòa nhà C1: 2000kVA, Tòa nhà C2: 1000 kVA.

- Cấp nước: Nguồn nước thủy cục từ tuyến ống D225 HDPE trên đường Đào Duy Tùng cho Tòa nhà C1 và tuyến ống D110 HDPE trên đường Trần Quốc Vượng cho Tòa nhà C2 được đưa vào bể ngầm của công trình. Phòng bơm cấp nước của mỗi khối gồm có 02 máy bơm nước sinh hoạt (01 bơm hoạt động, 01 bơm dự phòng) bơm nước từ bể ngầm lên bể nước trên mái. Từ bể nước trên mái theo đường ống phân phối cấp nước xuống cho thiết bị sử dụng.

- Thoát nước thải: Nước thải rửa thoát về bể xử lý, nước thải xí tiêu dẫn tới bể tự hoại trước khi về bể xử lý, nước thải bếp qua bể tách mỡ trước khi về bể xử lý. Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý nước thải của từng tòa nhà, bơm ra hố ga hạ tầng đấu nối với hệ thống thoát nước của khu vực.

- Thoát nước mưa: Nước mưa từ mái và ban công theo các đường ống riêng đấu nối vào hố ga thoát nước mưa trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực. Tại tầng hầm bố trí rãnh thu và hố bơm.

- Hệ thống kỹ thuật khác: Hệ thống điều hòa, thông gió, thông tin liên lạc, chống sét... được thiết kế đồng bộ, đảm bảo nhu cầu sử dụng.

IV. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Phạm vi thực hiện thẩm định

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

2. Nguyên tắc thẩm định

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã

được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Quy hoạch đô thị chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch đô thị; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, 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 các văn bản chấp thuận, phê duyệt hoặc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật có liên quan theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

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

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định.

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

- Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này với hồ sơ thiết kế cơ sở, đề nghị chủ đầu tư báo cáo về Sở Xây dựng để có ý kiến xác nhận theo quy định.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An được lập phù hợp với quy định tại Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy

hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

Theo Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021, vị trí khu đất thuộc loại đất đơn vị ở. Như vậy dự án xây dựng công trình chung cư là phù hợp.

Theo quy hoạch phân khu Đổi mới sáng tạo TL 1/2000 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 1687/QĐ-UBND ngày 05/8/2024, khu đất xây dựng công trình nằm tại ô quy hoạch ký hiệu ST1-2A OQH1 và ST1-2A OQH2. Các chỉ tiêu thiết kế cơ sở của dự án và chỉ tiêu ô quy hoạch phân khu được đánh giá theo bảng sau:

Bảng so sánh chỉ tiêu tại thiết kế cơ sở với quy hoạch phân khu

TT	Nội dung	QH phân khu	Thiết kế cơ sở	Ghi chú
1	Chức năng sử dụng đất	Nhóm nhà ở - quy hoạch	Chung cư	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	20% ÷ 60%	Tòa C1: 57,89% Tòa C2: 56,61%	Phù hợp
3	Hệ số sử dụng đất	≤ 12 lần	Tòa C1: 9,37 lần Tòa C2: 9,08 lần	Phù hợp
4	Số tầng nổi	1 ÷ 20 tầng	20 tầng + tum ³	Phù hợp
5	Số tầng hầm	≤ 5 tầng	02 tầng	Phù hợp
6	Chiều cao công trình	3,9m ÷ 83m	82,1m	Phù hợp
7	Dân số	OQH1: 1410 người OQH2: 860 người	Tòa C1: 1409 người Tòa C2: 858 người	Phù hợp

Hồ sơ Thiết kế cơ sở trình thẩm định có các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với Quyết định số 4715/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An, cụ thể như sau:

Bảng so sánh chỉ tiêu tại thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết Khối C1

TT	Nội dung	QHCT 1/500 được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích khu đất	5.638m ²	5.638m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	3.279m ²	3.263,8m ²	Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	68.246,2m ²	66.715,2m ²	Phù hợp

³ Khối C1: Tầng tum có diện tích sàn 697,5m², nhỏ hơn 30% diện tích sàn tầng bên dưới (Tầng 20 có diện tích sàn 2680,6m²). Khối C2: Tầng tum có diện tích sàn 300,3m², nhỏ hơn 30% diện tích sàn tầng bên dưới (Tầng 20 có diện tích sàn 1462,2m²). Do đó, tầng tum của cả 2 khối không tính vào số tầng cao của công trình theo quy định tại Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

TT	Nội dung	QHCT 1/500 được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
4	Hệ số sử dụng đất	10,10 lần	9,37 lần	Phù hợp
5	Số tầng	2 Tầng hầm + 20 tầng nổi + tum kỹ thuật	2 Tầng hầm + 20 tầng nổi + tum kỹ thuật	Phù hợp
6	Chiều cao công trình tính từ cao độ vỉa hè tại vị trí xây dựng	82,1m	82,1m	Phù hợp ⁴
7	Mật độ xây dựng	58,16%	57,89%	Phù hợp
8	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Mặt hướng Bắc đường Đào Duy Tùng lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Tây giáp đường Trần Quốc Vượng lùi 8m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Đông giáp đường Vũ Văn Cảnh lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Nam giáp đường Nguyễn Cửu Vân lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.	- Mặt hướng Bắc đường Đào Duy Tùng lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Tây giáp đường Trần Quốc Vượng lùi 8m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Đông giáp đường Vũ Văn Cảnh lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Nam giáp đường Nguyễn Cửu Vân lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.	Phù hợp
9	Số căn hộ	418 căn	418 căn	Phù hợp
10	Tổng diện tích sàn căn hộ	35.222,4m ²	35.482,6m ²	Tăng 260,2m ² ⁵
11	Dân số	1409 người	1419 người	Tăng 10 người ⁶
12	Diện tích đỗ xe	8721,0m ²	9235,6m ²	Phù hợp
13	Diện tích nhà trẻ	564m ²	655,6m ²	Phù hợp
14	Diện tích cây xanh	678m ²	1.129m ²	Phù hợp

Bảng so sánh chỉ tiêu tại thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết Khối C2

TT	Nội dung	QHCT 1/500 được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
1	Diện tích khu đất	3236m ²	3236m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng	1854,0m ²	1831,9m ²	Phù hợp
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	38249,5m ²	37.088,1m ²	Phù hợp
4	Hệ số sử dụng đất	9.82 lần	9,08 lần	Phù hợp

⁴ Chiều cao tính không xây dựng công trình (82,1m) phù hợp với chiều cao tính không xây dựng (90m) được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Công văn số 89/TC-QC ngày 05/02/2021.

⁵ Xem đánh giá sự phù hợp tại trang 11 (*)

⁶ Xem đánh giá sự phù hợp tại trang 12 (**)

TT	Nội dung	QHCT 1/500 được duyệt	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
5	Số tầng	2 Tầng hầm + 20 tầng nổi + tum kỹ thuật	2 Tầng hầm + 20 tầng nổi + tum kỹ thuật	Phù hợp
6	Chiều cao tính từ cao độ vỉa hè tại vị trí xây dựng	82,1m	82,1m	Phù hợp ⁷
7	Mật độ xây dựng	57,29%	56,61%	Phù hợp
8	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Mặt hướng bắc đường Nguyễn Cửu Vân lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Tây giáp đường Trần Quốc Vượng lùi 8m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Đông giáp với khu dân cư lùi 6m so với ranh đất; - Mặt hướng Nam giáp với đường Vùng Trung 14 lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.	- Mặt hướng bắc đường Nguyễn Cửu Vân lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Tây giáp đường Trần Quốc Vượng lùi 8m so với chỉ giới đường đỏ; - Mặt hướng Đông giáp với khu dân cư lùi 6m so với ranh đất; - Mặt hướng Nam giáp với đường Vùng Trung 14 lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.	Phù hợp
9	Số căn hộ	265 căn	265 căn	Phù hợp
10	Tổng diện tích sàn căn hộ	21454,1m ²	21201,2m ²	Giảm 252,9m ²
11	Dân số	858 người	848 người	Giảm 10 người
12	Diện tích đỗ xe	4847,0m ²	5204,1m ²	Phù hợp
13	Diện tích nhà trẻ	358m ²	358m ²	Phù hợp
14	Diện tích cây xanh	147m ²	648m ²	Phù hợp

(*) Tổng diện tích sàn căn hộ của Khối C1 và C2 (56.683,8m²) tăng 7,3m² so với quy hoạch chi tiết (56.676,5m²). Tuy nhiên, đây không phải là nội dung bắt buộc của đồ án quy hoạch chi tiết theo Điều 20⁸ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ. Nội dung đề xuất về tổng diện tích sử dụng căn hộ phù

⁷ Chiều cao tính không xây dựng công trình (82,1m) phù hợp với chiều cao tính không xây dựng (90m) được Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận tại Công văn số 89/TC-QC ngày 05/02/2021.

⁸ **Điều 20. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết**

1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

4. Xác định chiều cao, cột sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị....

hợp với Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD về nhà chung cư và các quy định hiện hành.

(**) Báo cáo nghiên cứu khả thi theo đề xuất của chủ đầu tư có sự chênh lệch về dân số của từng khối chung cư so với quy hoạch chi tiết, tuy nhiên tổng dân số đề xuất là không thay đổi so với quy hoạch chi tiết (2267 người) và phù hợp với quy mô dân số đã được phê duyệt tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 721/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng. Chủ đầu tư cần có biện pháp kiểm soát dân số dự án, báo cáo chính quyền địa phương để có thông tin và biện pháp quản lý nhằm hạn chế tối đa việc gia tăng áp lực hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- Diện tích đỗ xe trong hồ sơ thiết kế cơ sở được tính toán đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD. Theo quy định tại khoản 2.1 Điều 11⁹ và khoản 4.3 Điều 12¹⁰ Quy chế quản lý kiến trúc thành phố số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, diện tích đỗ xe của công trình được thực hiện tuân theo quy hoạch chi tiết dự án được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 4715/QĐ-UBND ngày 04/12/2020.

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

Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án được lập phù hợp với Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, cụ thể như sau:

So sánh sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
I	Mục tiêu	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Xây dựng căn hộ ở	Phù hợp
II	Quy mô đầu tư xây dựng			
1	Diện tích đất dự án	8.874 m ²	8.874 m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng (tầng 1):	Khối C1: 3.279m ² Khối C2: 1.854,3m ²	Khối C1: 3.173,6m ² Khối C2: 1.831,9m ²	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng	Khối C1: 58,16% Khối C2: 57,30%	Khối C1: 57,89% Khối C2: 56,61%	Phù hợp
4	Hệ số sử dụng đất	Khối C1: 10,10 lần	Khối C1: 9,37 lần	Phù hợp

⁹ 2. Nguyên tắc vận dụng Quy chế để quản lý cấp phép xây dựng công trình

2.1 Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết; thiết kế đô thị riêng được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt đến hết thời hạn quy hoạch.

¹⁰ 4.3 Quy định về diện tích đỗ xe

- Đối với dự án đang triển khai, đã được phê duyệt quy mô công trình tại quy hoạch chi tiết, đã có chủ trương đầu tư thì tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt; trường hợp thực hiện điều chỉnh tăng quy mô công trình thì phải bổ sung diện tích đỗ xe tăng thêm theo quy định nêu trên cho phần công trình phát sinh thêm.

TT	Nội dung	Chủ trương đầu tư	Thiết kế cơ sở	Đánh giá
		Khối C2: 9,82 lần	Khối C2: 9,08 lần	
5	Số tầng	02 tầng hầm + 20 tầng nổi	02 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum (tầng tum không tính vào số tầng)	Phù hợp
6	Chiều cao tính từ cao độ vỉa hè tại vị trí xây dựng	82,1m	82,1m	
7	Tổng diện tích sàn	106.042,5m ²	103.803,3m ²	Phù hợp
8	Số căn hộ	683 căn hộ ở	683 căn hộ ở	Phù hợp
9	Dân số	2.267 người	2.267 người	Phù hợp
III	Quy mô sử dụng đất			
1	Diện tích đất dự án <i>Trong đó:</i>	8.874 m ² <i>Lô C1: 5.638m²</i> <i>Lô C2: 3.236m²</i>	8.874 m ² <i>Lô C1: 5.638m²</i> <i>Lô C2: 3.236m²</i>	Phù hợp
IV	Tổng mức đầu tư	1.520.220.269.000 đồng	1.520.220.269.000 đồng	Phù hợp

- Tiến độ dự án tổng thể phù hợp với Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng (Quý III/2024 đến hết Quý II/2029: Thực hiện các thủ tục pháp lý và tiến hành xây dựng công trình; Quý IV/2029: Bàn giao toàn bộ công trình).

- Dự án đã được đưa vào Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2021-2025 được phê duyệt tại Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND thành phố.

- Theo Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: Nhà đầu tư không thuộc trường hợp phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

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

- Việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án với khu vực (*về cấp điện, cấp nước, giao thông*) là khả thi theo các văn bản của đơn vị quản lý hạ tầng tại khu vực được nêu tại Mục II.1 văn bản này

- Liên quan đến việc kết nối hạ tầng thoát nước thải: Khu đô thị Phú Mỹ An do chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579 thực hiện, đến nay dự án chưa bàn giao hệ thống thoát nước cho thành phố quản lý. Do vậy, công trình Chung cư tại khu đất C1, C2 nằm trong Khu đô thị Phú Mỹ An không thuộc đối tượng phải thực hiện thủ tục thỏa thuận đấu nối thoát nước thải của cơ quan quản lý nhà nước, cũng như Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải.

- Về khả năng kết nối hạ tầng thoát nước thải của dự án: Phương án thoát nước thải của dự án đã được nêu tại Phụ lục kèm theo Quyết định số 1576/QĐ-UBND

ngày 07/5/2021 của UBND thành phố phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án. Đề nghị chủ đầu tư tuân thủ thực hiện trong quá trình đưa dự án đi vào vận hành.

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

- Giải pháp thiết kế cơ sở của dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định, cơ bản hợp lý. Giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và thực hiện thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

- Dự án đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 07/5/2021.

- Giải pháp thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Phòng cảnh sát PCCC và CNCH thành phố Đà Nẵng tham gia ý kiến tại Công văn số 158/PCCC (CTPC) ngày 01/6/2021.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo quy định hiện hành, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

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

Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ trình thẩm định cơ bản tuân thủ với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia; việc áp dụng tiêu chuẩn tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Tuy nhiên, khi phê duyệt danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chủ đầu tư cần rà soát, kiểm tra hiệu lực các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để cập nhật phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành (nếu có).

VI. KẾT LUẬN

1. Dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An đủ điều kiện trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Các nội dung cần thực hiện khi triển khai các bước tiếp theo:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phân định rõ diện tích, khu vực sở hữu chung, riêng đảm bảo phù hợp theo hợp đồng ký kết với các nhà đầu tư, người mua nhà và quy định pháp luật.

- Chủ đầu tư tổ chức thực hiện thí nghiệm nén tĩnh cọc trước khi triển khai thi công công trình.

- Kiểm tra kỹ điều kiện an toàn kết cấu công trình (ổn định, chuyển vị; độ mảnh của cột, bố trí thép cột; độ võng, độ mở rộng vết nứt của dầm, sàn, lưu ý sàn bê bơi, sàn đỡ bê nước mái; kiểm tra chuyển vị tường vây theo từng giai đoạn thi công và đưa công trình đi vào sử dụng; kiểm tra lún lệch giữa đài móng và tường vây;...).

- Triển khai thiết kế hạng mục bể tự hoại, đường ống thu gom, hố ga, điểm đầu nối, đảm bảo đúng theo quy định.

- Không sử dụng vật liệu có độ phản quang cao gây ảnh hưởng đến công trình xung quanh.

- Cần lựa chọn phương án sử dụng vật liệu và thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả theo quy chuẩn QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả và theo quy định tại Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng quy định sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng.

- Các đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng công trình chỉ được sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ, đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ thiết kế, kiểm tra tính toán an toàn xây dựng công trình.

- Việc áp dụng các tiêu chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nước ngoài trong quá trình đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định tại Khoản 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Các bước thiết kế tiếp theo phải phù hợp với Báo cáo nghiên cứu khả thi được thẩm định. Trường hợp hồ sơ thiết kế ở các bước sau có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh và trình thẩm định lại theo quy định.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Regal Group. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND quận Ngũ Hành Sơn;
- Cty CP TV XD Độc Lập;
- Lưu: VT, CPXD (Chí+Toàn).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đinh Thế Vinh

